



MILIEU ADVIESBUREAU



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BOUW VAN ALDI-SUPERMARKT NAPOLEONSWEG 116 TE NEER

Datum : 10 april 2014

Rapportnummer : 214-NNa116-ro-v8



Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel. 0493-381652
E-mail. mena@m-en-a.nl
ING: NL37 INGB 0007622002
K.v.K. 17095577

**Project : Ruimtelijke onderbouwing
Napoleonsweg 116 te Neer**

Opdrachtgever : ALDI Vastgoed BV

Datum rapport : 2 april 2014

Van toepassing zijnde certificaat : NEN-EN-ISO 9001, 2008

Van toepassing zijnde protocollen : --

Nummer certificaat : EC-KWA-00044

Geldig tot : 22 november 2014

Projectleider : Dhr. Ir. W.A. van Aerle

Collegiale toets : Mevr. ing. A. van der Vleuten

Voor akkoord:
W.A. van Aerle



Voor akkoord:
A. van der Vleuten



<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Doel	2
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
1.5 Proces	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Beschrijving plan	15
3.1 Gebiedsbeschrijving	15
3.2 Beschrijving projectlocatie	16
3.3 Beschrijving project	18
3.4 Duurzaamheid	19
3.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	20
3.6 Ruimtelijke structuur	20
3.7 Functionele structuur	21
4. Milieuhygiënische aspecten	22
4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï	22
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
4.3 Milieuzonering	25
4.4 Natuur en landschap	26
4.5 Flora en fauna	26
4.6 Watertoets	28
4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid	34
4.8 Leidingen en infrastructuur	35
4.9 Geurhinder agrarische bedrijven	36
4.10 Archeologie	36
4.11 Beschermd en beeldbepalende elementen	37
4.12 Externe veiligheid	37
4.13 Luchtkwaliteit	38
6. Juridische planbeschrijving	40
6.1 Inleiding	40
6.2 Bestemmingen	40

6.	Haalbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.	Afweging belangen	42
8.	Overleg en inspraak	43

Bijlage 1:	Topografische en kadastrale situatietekening
Bijlage 2:	Luchtfoto in de huidige situatie
Bijlage 3:	Foto's omgeving
Bijlage 4:	Cultuurhistorische waardenkaart Limburg
Bijlage 5a:	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 5b:	Bodemonderzoek conform NEN 5740
Bijlage 5c:	Onderzoek waterinfiltratie
Bijlage 5d:	Onderzoek flora en fauna
Bijlage 5e:	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 5f:	Onderzoek verkeer en parkeren
Bijlage 5g:	Onderzoek verkeer en parkeren (second opinion, gemeente Leudal)
Bijlage 5h:	Luchtkwaliteitsonderzoek

1. Inleiding

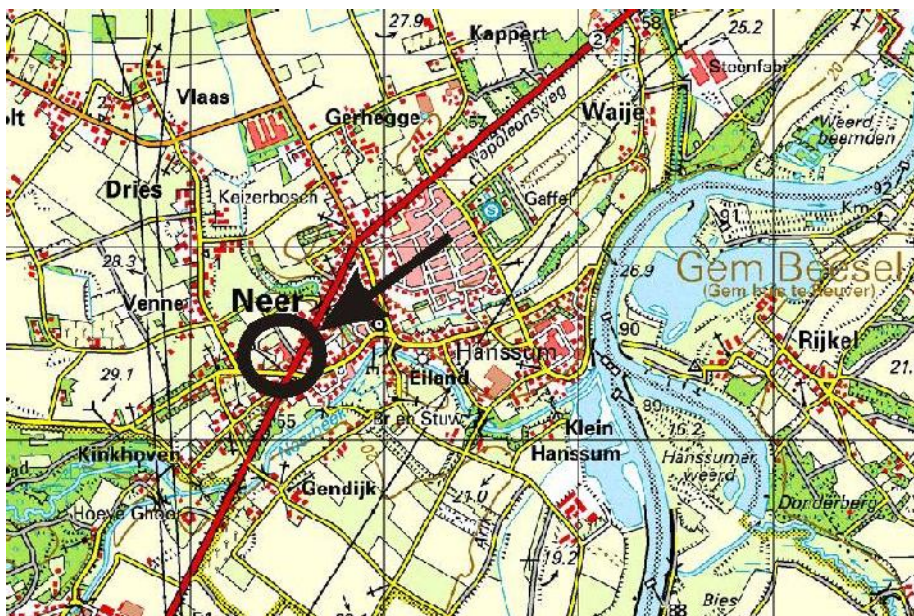
1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Napoleonsweg 116 te Neer bestaat het plan voor de vestiging van een ALDI-supermarkt. Door de gemeente Leudal is aangegeven dat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van een ALDI-supermarkt op het perceel. Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft het voornemen tot de bouw en de relatie tot ruimtelijke aspecten. De detailhandel zal worden gerealiseerd als winkel met één bouwlaag.

De gemeente Leudal heeft aangegeven dat zij in beginsel positief staat tegen het voorgenomen plan.

De locatie maakt onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Neer kom' (Raadsbesluit van 23-8-1994). De gemeente Leudal heeft besloten dat voor onderhavig perceel een projectafwijakingsbesluit zal worden genomen.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging projectlocatie

In deze toelichting voor het projectafwijkingsbesluit wordt een motivatie gegeven waarom het voorgenomen plan gerealiseerd kan worden. In het kader van de procedure wordt vereist dat de initiatiefnemer inzicht geeft hoe het plan gerealiseerd kan worden onder de paraplu van een goede ruimtelijke ordening en de haalbaarheid door middel van haalbaarheidsonderzoeken aangeeft.

Op de locatie wordt een bestaand bedrijfsmagazijn gesloopt en hier wordt een ALDI-winkel gerealiseerd. Ook worden zes nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de noordzijde van de Leudalweg, welke gesitueerd worden langs de inrit tot de ALDI. De bocht in de Leudalweg wordt vanwege het vrachtverkeer wat ruimer gemaakt.

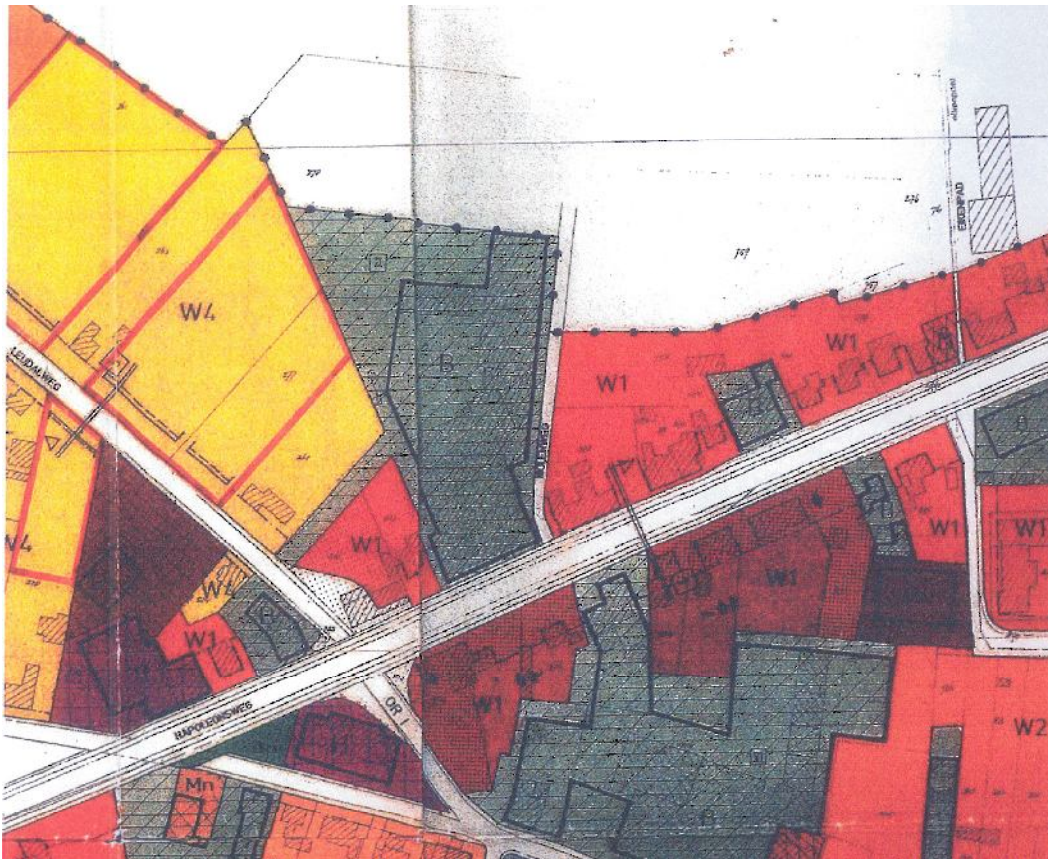
De ligging van het winkelpand in de omgeving is een opvulling tussen bestaande bebouwing. In de huidige situatie is het perceel reeds in gebruik als bedrijfsbestemming.

1.3 Doel

Voor de locatie is het bestemmingsplan 'Neer kom' van kracht. Hierin is voor de locatie geen zelfstandige detailhandel (zonder productie van goederen) voorzien op het perceel, zodat hiervoor een projectafwijkingsbesluit genomen moet worden. Het projectafwijkingsbesluit zal worden genomen op grond van artikel 2.12 onder a onder 3° van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Neer kom” (Raadsbesluit van 23-8-1994, GS-besluit van 28-3-1995, B.P. onherroepelijk op 21-7-1997).



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Neer kom’

De onderzoekslocatie heeft in het bestemmingsplan 'Neer kom' de bestemming 'Bedrijven (B)'. De directe omgeving heeft voornamelijk de bestemming 'Wonen'. Ook het gedeelte waar de 6 parkeerplaatsen op worden gerealiseerd heeft de bestemming 'Wonen'. De wegverbreding van de Leudalweg is gedeeltelijk gelegen in de bestemming 'Open ruimten 1 (verkeersdoeleinden)' en gedeeltelijk in de bestemming 'Wonen'.

In artikel 11 van het bestemmingsplan ‘Neer kom’ zijn de regels voor de bestemming Bedrijven opgenomen.

1.5 Proces

De gemeente heeft per brief van 8 juni 2011 aangegeven dat in principe medewerking aan het plan wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- de gemeenteraad dient in te stemmen met de voorgenomen plannen;
- de aanwezige bodemverontreiniging op het terrein dient te zijn gesaneerd, voordat een vergunning kan worden verleend;
- indien als gevolg van de plannen aanpassing of uitbreiding van openbare verlichting noodzakelijk is, dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer;
- het hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein;
- indien het noodzakelijk is om de bomenrij / houtopstand aan de noordwest- en zuidwestzijde te verwijderen, dan moet een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd worden.

Om het projectafwijkingbesluit te kunnen nemen dient in onderhavige ruimtelijke toelichting de volgende elementen te worden beschouwd:

- inpassing in het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- relatie met het geldende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsbeschrijving;
- duurzaamheid van het project;
- ruimtelijke effecten van het project op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur / leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- verrichtte onderzoeken;
- belangenafweging;
- de te doorlopen procedure.

Aan het eind van elk hoofdstuk zal vetgedrukt de relatie of afwijking van het betreffende aspect met onderhavig bouwplan worden opgenomen.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossing te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland (in stedelijke regio's).
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Het enige voor onderhavig plangebied en de directe omgeving van belang zijnde nationaal belang is het 'verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheid.

In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieuhygiënische aspecten van de locatie. Hieruit volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.

Het plangebied kent een goede aansluiting op het lokale en nationale verkeersnetwerk en is goed bereikbaar voor alle soorten van verkeer.

De in het SVIR genoemde onderdelen van nationaal belang voor Noord-Brabant en Limburg, gaan niet in op onderhavig plangebied of de directe omgeving.

Het voorliggende bouwplan is niet strijdig met de nationale belangen en kan als een geschikte locatie voor de beoogde voorzieningen worden gezien.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote Rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar)
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De genoemde nationale belangen hebben geen relatie op onderhavig plangebied.

Beleidslijn Grote Rivieren

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in de Rivieren-wet 1916 is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen langs de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier"

(Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren". De Beleidslijn is op 12 juli 2006 in de Staatscourant gepubliceerd en op 14 juli 2006 in werking getreden. Eind 2009 is deze gewijzigd vastgesteld en deze is op 1 juli 2010 in werking getreden.

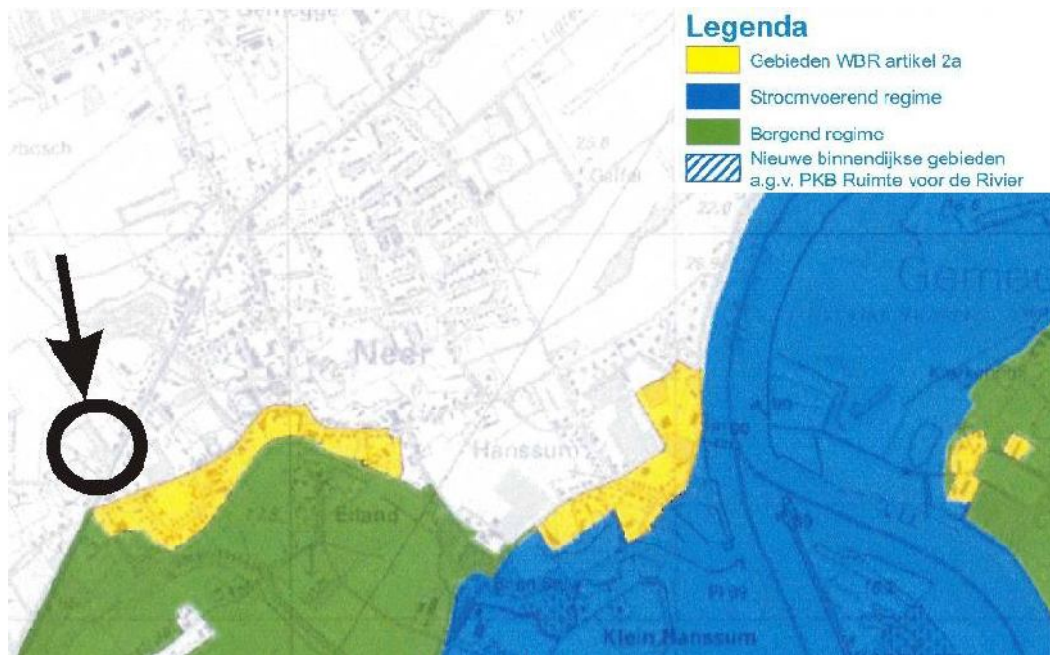
Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare afvoer en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr).

WRO

Het plangebied is volgens de kaart "Beleidslijn grote Rivieren" (vastgesteld bij besluit van 12 juli 2006 en in werking getreden d.d. 14 juli 2006) niet gelegen binnen een aangewezen gebied. Dit betekent dat het betreffende gebied vanuit rivierkundig oogpunt niet van belang wordt geacht. Voor dergelijke gebieden is het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken niet van toepassing.

Wbr

Het plangebied is, volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren", niet gelegen binnen een "artikel 2a-Wbr-gebied". Het vergunningenregime is hier dus niet van toepassing. Er kan worden uitgegaan dat het gebied bij hoogwatersituaties niet onder water komt te staan.



Afbeelding 3. Beleidslijn Grote Rivieren

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

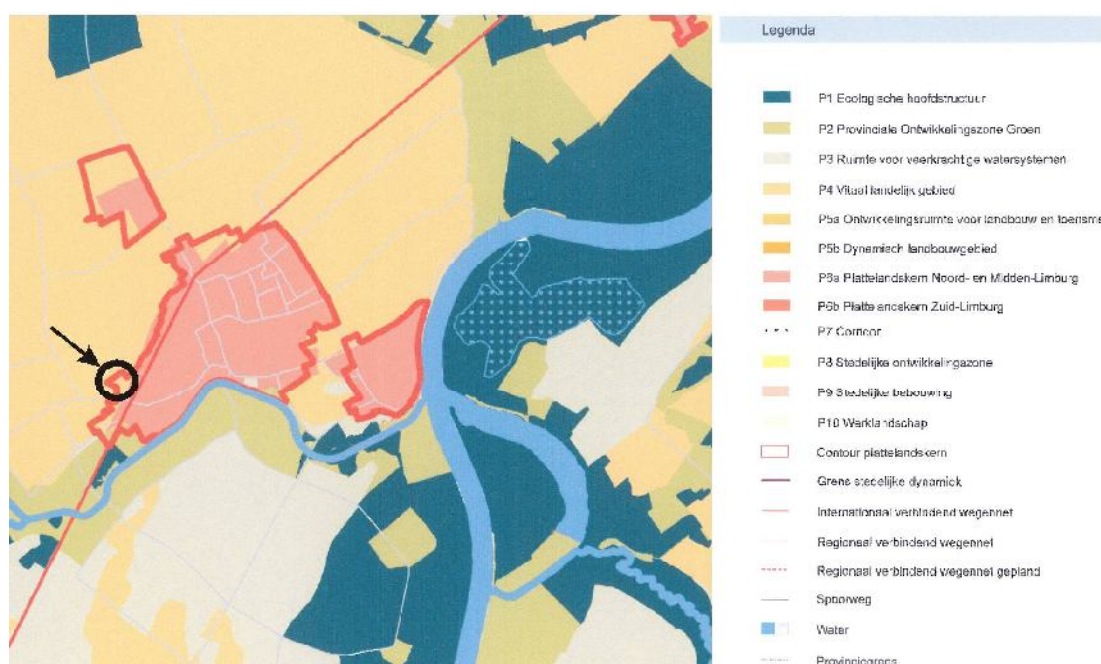
Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. In 2008 t/m 2011 is het POL geactualiseerd.

Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dat houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuisplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan is.

Volgens de POL-kaart van januari 2011 (zie uitsnede in figuur 4) is de locatie aan de Napoleonsweg 116 gesitueerd in het perspectief P6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg). De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit en de Stad en Milieubenadering, kunnen belemmeringen worden weggenomen.

Het projectgebied behoort tot de plattelandskern van Neer. In dit kwaliteitsprofiel is sprake van een continu proces van verandering en vernieuwing en intensief ruimtegebruik. Ook wordt hier de bundelingsstrategie gepropageerd, waarbij alle nieuwe ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing dienen te worden gerealiseerd.

Inmiddels is de provincie Limburg gestart met het opstellen van het POL 2014. Eind 2013 is het concept gepubliceerd. De verwachting is dat in de loop van 2014 het plan zal worden vastgesteld.



Figuur 4: Uitsnede uit POL-kaart

De gemeente Leudal is gelegen in het landelijk gebied. Neer vormt één van de kernen van de gemeente Leudal en was voorheen onderdeel van de gemeente Roggel en Neer. De agrarische sector, recreatie en de detailhandel blijven, naast de groei van de zakelijke dienstverlening, de grootste werkgever.

De realisatie van de ALDI-supermarkt valt binnen het provinciaal kader van vernieuwing en intensief ruimtegebruik.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling

De provincie is sinds 2003 bezig om de juiste randvoorwaarden te creëren voor een succesvolle toepassing van ontwikkelingsplanologie. Rode draad is dat niet de regels maar de doelen centraal staan en er flexibiliteit en ruimte voor maatwerk ontstaat. In juni 2004 werd de oude nota 'Handleiding bestemmingsplannen' vervangen door een nieuwe 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling'.

Op 25 oktober 2005 is door Gedeputeerde Staten een nieuwe geactualiseerde versie van de 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg' vastgesteld. De nieuwe Handreiking is in werking getreden op 11 november 2005.

De nota Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg behandelt alle onderwerpen die vanuit het Rijks- en provinciale beleid voor ruimtelijke ordening, milieu, bodem, waterhuishouding, mobiliteit, welzijn en economie relevant zijn voor ruimtelijke plannen van gemeenten. Doel van deze handreiking is:

- ▶ een hulpmiddel bij het toepassen van een ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening, die gericht is op kwaliteit;
- ▶ ruimte te bieden aan gemeenten voor eigen afwegingen;
- ▶ het bieden van een beoordelingskader voor ruimtelijke plannen.

De rol van de provincie is hierbij ontwikkelingsgericht, selectief en integraal. De gemeenten zullen hierbij meer eigen beleid ontwikkelen. Het POL blijft een belangrijk toetsingskader. Belangrijk vanuit het POL is het zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. De verdeling van woningbouw naar regio's en gemeenten wordt geregeld door middel van regionale volkshuisvestingsplannen.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Leudal

De Structuurvisie Leudal is vastgesteld op 2 februari 2010 en heeft als doel de regie te voeren voor toekomstige ontwikkelingen en processen binnen de gemeente.

In de structuurvisie worden voor een aantal hoofdonderwerpen de basisverantwoordelijkheden, extra ontwikkelingen, kansen en bedreigingen beschreven. De hoofdonderwerpen zijn de volgende:

1. wonen en woonomgeving
2. welzijn en voorzieningen
3. economie en werkgelegenheid
4. omgevingskwaliteit
5. mobiliteit

Met betrekking tot de commerciële voorzieningen (die onder punt 3 van de hoofdonderwerpen vallen), zoals winkels, heeft de gemeente het volgende beleidsvoornemen geformuleerd:

- versterken van de winkelfunctie van centrumkern Heythuysen;
- op relatief korte afstand van de consument aanbieden van winkels voor dagelijkse producten, tenminste in de autonome kernen (o.a. Neer) en de centrumkern;
- per centrum- en autonome kern een samenhangend en complementair aanbod;
- een goede bereikbaarheid van de voorzieningen;
- aantrekkelijkheid van winkelgebieden vergroten.

In maart 2014 is een geactualiseerd DPO-onderzoek uitgevoerd door Seinpost Adviesbureau BV. Hierin zijn de verplaatsing van de bestaande supermarkt van Horn naar Neer en de onttrekking van de potentiële supermarktlocatie op de hoek Steeg / Winterstraat in Neer meegenomen.

Uit het DPO-onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- er is sprake van verplaatsing van winkelvloeroppervlak;
- de verspreiding van discounters in het gebied verbetert;
- de berekende marktruimte voor supermarkten in Neer e.o. in 2020 toereikend is;
- knelpunten in de (toekomstige) marktruimte zich eerder voordoen bij de full service supermarkten dan bij de discounters (waaronder ALDI)

De vestiging van de ALDI aan de Napoleonsweg 116 zorgt ervoor dat de kern Neer een winkel erbij krijgt met een ruim aanbod van dagelijkse producten en bovendien voor iedereen goed bereikbaar is. Daarmee voldoet de realisatie van het winkelpand aan de uitgangspunten van de Structuurvisie.

2.3.2 Kaderplan bestemmingsplannen voor de kernen

Op 23 maart 2011 is het Kaderplan bestemmingsplan voor de kernen vastgesteld. Hierin zijn de wensen en uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwe bestemmingsplannen van de verschillende kernen van de gemeente Leudal. In het Kaderplan zijn voor een aantal onderwerpen (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, cultuurhistorie, groen en water en verkeer) de vraagpunten beschouwd. Hierbij is door middel van concrete voorstellen voor deze vraagpunten aangegeven of en hoe deze worden meegenomen in de nieuwe bestemmingsplannen.

De realisatie van de ALDI-supermarkt zorgt voor verhoging van het voorzieningen-niveau van Neer en wordt als positief ervaren in het Kaderplan.

2.3.3 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Neer kom' (Goedgekeurd door de gemeenteraad op 23-8-1994). Op het plangebied ligt de bestemming Bedrijven (B) en Wonen (W1). Op het bedrijfsperceel is alleen met ontheffing van B&W detailhandel mogelijk, waarbij alleen detailhandel is toegestaan, waarvan de te verhandelen producten op het perceel worden geproduceerd.

De wegverbreding van de Leudalweg is gedeeltelijk gelegen in de bestemming 'Open ruimten 1 (verkeersdoeleinden)' en gedeeltelijk in de bestemming 'Wonen'. Voor het stuk dat in de bestemming 'Wonen' is gesitueerd dient eveneens een ontheffing van B&W te worden aangevraagd.

3. Beschrijving plan

3.1. Gebiedsbeschrijving

De locatie is gesitueerd in het zuiden van de bebouwde kom van Neer. De locatie is ten westen van de rivier De Maas gesitueerd. Rondom de bedrijfslocatie aan de Napoleonsweg 116, waar reeds een detailhandel met magazijn is gesitueerd, zijn diverse woningen gelegen en tevens een aantal bedrijven. De locatie is aangegeven op onderstaande luchtfoto.



Figuur 5: Luchtfoto

In de volgende paragrafen worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving beschreven.

3.2 Beschrijving projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in het zuiden van de kern Neer (gemeente Leudal). De omgeving van het projectgebied ziet er als volgt uit:

- ▶ Ten westen: weiland, buitengebied;
- ▶ Ten noorden: woningen / bedrijf;
- ▶ Ten oosten: woningen / bedrijf;
- ▶ Ten zuiden: woningen / bedrijf.



Figuur 6 : Omgeving ten noordoosten van de planlocatie

Primair is de functie van de omgeving “wonen” en “bedrijf”.



Figuur 7 : Bestaand opslagmagazijn op de planlocatie

Op het perceel zal, evenals voor de omgeving, het groen worden gehandhaafd. Hierdoor wordt eenzelfde beeld gerealiseerd als in de huidige situatie met het opslagmagazijn.

3.3 Beschrijving project

Onderhavig project behelst de bouw van een winkelpand met een oppervlakte van ongeveer 1.250 m². Het pand wordt uitgevoerd met één bouwlaag met een platdakconstructie. Dit ontwerp past met het pand aan de voorzijde van het perceel.



Figuur 8 : Impressie van de nieuwbouw

Het pand wordt opgebouwd met metselwerk/beton en een houten dakconstructie. De materiaalkeuzes sluiten aan in de directe omgeving. Voor verdere details wordt verwezen naar de aanvraag om bouwvergunning.

Verder worden aan de oostzijde van de inrit tot het bedrijfsperceel zes parkeerplaatsen gerealiseerd. De bocht in de Leudalweg wordt ten behoeve van het vrachtverkeer ruimer gemaakt. Dit laatste valt gedeeltelijk binnen de vigerende bestemming 'Open ruimten 1 (verkeersdoeleinden)' en gedeeltelijk in de bestemming 'Wonen'. Voor het stuk dat in de bestemming 'Wonen' is gesitueerd wordt middels onderhavig projectafwijgingsbesluit alsnog bestemd tot 'Verkeer'.

Voor onderhavig bouwplannen geldt dat qua bouwstijl en materiaalkeuzes wordt gelet op de directe omgeving.

3.4. Duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de bouwaanvraag te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC). Deze regels borgen dat utiliteitsfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om bouwvergunning.

Om de EPC-norm te halen zal voor het winkelpand extra aandacht besteed dienen te worden aan een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld:

- ▶ Rc-waarde van daken, gevels en vloeren
- ▶ U-waarde van samengesteld raam/kozijn
- ▶ energiezuinige warmteopwekkingsapparatuur en warmwaterinstallatie
- ▶ energiezuinig ventilatiesysteem

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (houten materialen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Drempels in de winkel zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. De winkel is hierdoor geschikt voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

3.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.

De ligging van het winkelpand en de bereikbaarheid ervan is logisch gezien de omgeving en de woningen die in de omgeving zijn gelegen. Voor de locatie is een DPO-onderzoek uitgevoerd door Seinpost (projectnr. 31041, d.d. april 2011, geactualiseerd maart 2014). Hierin is de noodzaak onderzocht, waarin tevens de verplaatsing van de ALDI te Horn naar Neer is betrokken en de onttrekking van de detailhandelsbestemming van een pand op de hoek Steeg / Winterstraat in Neer.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er voldoende draagvlak bestaat voor de nieuwvestiging van een ALDI-supermarkt in Neer.

3.6 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Napoleonsweg 116 te Neer. De Napoleonsweg is van oudsher de hoofdonthutingsweg van de kern Neer richting Venlo of Maastricht. Langs deze weg zijn veel Limburgse dorpen en steden uitgegroeid tot wat ze heden ten dage zijn geworden. Het is één van de belangrijkste oude handelswegen in Limburg.

De Napoleonsweg splitst het dorp in twee gedeelten met aan de ene kant lintbebouwing en de andere kant de hoofdkern van Neer. Uiteindelijk loopt de lintbebouwing over in het agrarisch buitengebied. De locatie aan de Napoleonsweg 116 is aan de zijde van de lintbebouwing gesitueerd. De (lint)bebouwing langs de Napoleonsweg bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met twee verdiepingen met een schuine kapconstructie. Een enkel pand bestaat uit een langgevelboerderij of een kleine rij geschakelde woningen. De planlocatie is gelegen aan de achterzijde van een detailhandel in verlichting en de ingang is bereikbaar via een inrit aan de Leudalweg. De Leudalweg is een weg die direct naar het buitengebied van de gemeente Leudal voert. Op de planlocatie is in de huidige situatie nog een opslagmagazijn van de detailhandel in verlichting aanwezig. Door de realisatie van de ALDI-supermarkt zal het straatbeeld nauwelijks wijzigen, omdat het in feite vervanging van bebouwing betreft.

De ruimtelijke verschijningsvorm van de omliggende vrijstaande woningen is divers. De woningen zijn divers van leeftijd, maar hebben over het algemeen een traditionele bouwvorm. Duidelijk is wel dat is gestreefd naar enige samenhang in architectuur, materiaal- en kleurgebruik en situering.

In de omgeving (vooral langs de Leudalweg) zijn een aantal bomen aanwezig. Op de planlocatie is langs de zuid- en noordwestelijk terreingrens een singel van bomen aangeplant.

Onderhavig plan sluit aan bij de eisen van de huidige stedenbouwkundige structuur en doet geen afbreuk aan de aanwezige groenelementen en cultuurhistorische waarden van bouwwerken in de omgeving.

3.7. Functionele structuur

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de omgeving is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan. De woningen hebben in overwegende mate een woonfunctie. Verder zijn langs de Napoleonsweg en Engelmanstraat een aantal bedrijfslocaties gesitueerd, waaronder de bierbrouwerij Lindeboom.

Veehouderijen zijn in de directe omgeving niet gesitueerd. Ook zijn geen bedrijven met een beperkende hindercirkel aanwezig in de omgeving.

Op de planlocatie zal middels een projectafwijkingsbesluit 'Detailhandel' (DH) worden toegestaan.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï

Spoorweglawaaï.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op meer dan 3,6 km van de spoorlijn Weert-Roermond. Dit is buiten de wettelijke geluidszone, welke 600 meter bedraagt voor onderhavig traject.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan zijn de Napoleonsweg en Leudalweg wegen met een geluidszone.

Omdat onderhavig plan de bouw van een ALDI-supermarkt betreft, wat geen geluidsgevoelige bestemming is, is het aspect wegverkeerslawaaï verder niet van belang.

Industrielawaaï

Voor de vestiging van de ALDI aan de Napoleonsweg 116 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 211-NNa116-il-v1, d.d. 5-8-2011). Hierin is de geluidsuitstraling van de ALDI naar de omgeving bepaald.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau op de nabij gelegen woningen worden in de dagperiode bepaald door de vrachtwagenbewegingen, in de avondperiode door de personenauto's en in de nachtperiode door de ventilatie op het dak van het gebouw.

Uitgaande van een geluidnormering volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer voor het betreffende gebied van 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, kan worden geconcludeerd dat voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor alle waarneempunten op de woningen aan deze normering kan worden voldaan in de nieuwe situatie.

Voor de piekniveaus geldt in de dagperiode een overschrijding van de maximale grenswaarde van 70 dB(A). Hiervoor zijn echter geen maatregelen mogelijk, daar deze worden veroorzaakt door de rijbewegingen van de vrachtwagens. Reeds op het moment van betreden van de inrit gelden de overschrijdingen. Deze piekniveaus voor het laden en lossen worden echter uitgesloten volgens het Activiteitenbesluit. Hierdoor kan voor de nieuwe situatie worden voldaan aan de normering voor de maximale geluidsniveaus.

Voor de inrichting is tevens de indirecte hinder van de verkeersbewegingen over de openbare weg bepaald. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat op de maatgevende woning Leudalweg 1a het hoogste geluidsniveau op de voorgevel wordt geproduceerd van 52 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Maatregelen zijn echter niet noodzakelijk omdat de minimaal benodigde gevelwering van 17 dB(A) door de betreffende woning ruimschoots zal worden behaald.

Op basis van voorliggend akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat door de activiteiten van de ALDI kan worden voldaan aan de geluidnormering volgens de van toepassing zijnde AMvB algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

In relatie tot de ruimtelijke procedure voor de nieuwe winkel kan worden gesteld dat door de bedrijfsactiviteiten nog steeds een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd op de omliggende woningen.

Ten gevolge van het rail- en wegverkeerslawaaai en het industrielawaai gelden geen belemmeringen tegen de plannen.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 211-NNa116-vo-v2, d.d. 22 september 2011).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat :

- in de bovengrond en ondergrond van de bouwlocatie de achtergrondwaarden van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met trichlooretheen.

De verhoging met trichlooretheen is in het verleden reeds eerder waargenomen en deze wordt gemonitord door de provincie.



Figuur 9 : Boorpunttekening

Uit een eerder verricht bodemonderzoek in 1993 blijkt dat de bodem reeds vóór 1970 vervuild was t.o.v. de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het bedrijfsterrein. Het betreft een verhoging met PAK en EOX t.o.v. de streefwaarde en aan de noordoostzijde van de vml. montagehal was de grond op 1 m-mv verhoogd met minerale olie.

Na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Rademaker OTR BV is door DHV (dossierQ0669-01-001, d.d. 4-1-2000) een aanvullend nader onderzoek verricht. Hierin zijn de volgende zaken geconstateerd:

- de bovengrond nabij de wasplaats, de voormalige afleverzuilen voor benzine en dieselolie en de opslag van afgewerkte olie ten noordwesten van de opslagloods bevat lichte verontreinigingen met minerale olie;
- de grond onder de betonvloeren van het vml. spuitlokaal en het vml. ontvettingsbad bevat lichte verontreinigingen met tri;
- in de bovengrond van het zuidelijk deel van het bedrijfsterrein wordt een verontreiniging t.o.v. de streefwaarde met PAK geconstateerd;
- het grondwater van het terrein bevat lichte verontreinigingen met cadmium, chroom en nikkel;
- nabij de olieafscheider wordt een lichte verontreiniging met toluen geconstateerd;
- het grondwater nabij het vml. ontvettingsbad is sterk verontreinigd met tri. Het oppervlak van de verontreinigingscontour (zie bijlage 5) bedraagt maximaal 1000 m².

In 2005 heeft een grondwatersanering plaatsgevonden vanwege de verhoogde concentratie tri. Door de Provincie Limburg wordt sindsdien gemonitord. De resultaten van deze monitoring laten nog steeds sterke verontreinigingen met tri zien.

Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bouw van de ALDI-supermarkt er geen directe belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het bouwplan zijn een aantal bedrijven aanwezig die zijn aangemerkt als bedrijfsbestemming. De functie van de ALDI-supermarkt is bedrijf (detailhandel) en deze wordt niet belemmerd door hindercirkels van de omliggende bedrijven.

Andersom heeft de ALDI qua hindercirkels geen invloed op de omliggende woningen. De grootste hindercirkel wordt bepaald door het aspect geluid en dit aspect is in paragraaf 4.1 behandeld. Hier gelden geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de ALDI en evenmin wordt het woon- en leefklimaat bij de woningen negatief beïnvloed.

Dit betekent dat het plan geen belemmering oplevert in relatie tot de bedrijfs- en woonfuncties in de omgeving.

4.4 Natuur en landschap

In de omgeving is op een afstand van ongeveer 800 meter het Natura 2000 gebied Leudal gesitueerd. Dit gebied is aangewezen op grond van de aanwezigheid van de Bever en van specifieke bostypen.

De onderzoekslocatie is op een dermate afstand gesitueerd van het gebied dat door de nieuwe ontwikkelingen hier geen verstoring qua natuur en landschap zullen ontstaan. Het bouwen van de ALDI-supermarkt geldt als een vervanging van de bestaande magazijnbebouwing op dit gedeelte van het perceel.

4.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan komt ter plaatse van bestaande woningen en achtertuinen.

Op basis van genoemde wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Door M&A Milieuadviesbureau is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 211-NNa116-nw-v1, d.d. 26 mei 2011). In dit onderzoek zijn veldbezoeken verricht alsmede literatuuronderzoek uitgevoerd.

Door de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in april / mei 2011 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

De realisatie van de ALDI-supermarkt aan de Napoleonsweg 116 zal geen verstorend effect opleveren voor de aanwezige natuurwaarden in het gebied. De bouw van het winkelpand kan als een vervanging van de bestaande bebouwing worden beschouwd.

Ondanks dat de veldonderzoeken met de nodige zorg zijn uitgevoerd is het uiteraard mogelijk dat, vooral in het vogelbroedseizoen, toch beschermde soorten aanwezig zijn in de omgeving. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan hinder zullen ondervinden.

Geconcludeerd wordt dat de flora en fauna in het gebied niet zal worden aangetast door de realisatie van de ALDI-supermarkt.

4.6 Watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in alle ruimtelijke plannen een watertoets op te nemen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het project op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

4.6.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling"

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

4.6.2 Provinciaal beleid

POL2010

In het POL 2010 is door de provincie Limburg ingegaan op het integrale beleid om verdroging tegen te gaan. Hierin wordt gesteld dat nieuwe ontwikkelingen, waarbij verhard oppervlak wordt gecreëerd, een infiltratievoorziening moet worden gerealiseerd die tenminste de van het verhard oppervlak vrijkomend hemelwater moet kunnen bergen en daar waar mogelijk ook infiltreren.

Het beleid van de provincie is integraal verweven bij de eisen die de waterschappen stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

4.6.3 Beleid Peel en Maasvallei

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap Peel en Maasvallei aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Ook Waterschap Peel en Maasvallei sluit zich hierbij aan.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

1. De afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
4. De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
5. Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.6.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten onderzoekslocatie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie bestaat uit een perceel dat volledig bebouwd of verhard is. De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of een grondwaterbeschermings-gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor de projectlocatie niet vastgesteld. Geschat wordt dat deze zich op ongeveer 2 m-mv bevindt.

Toekomstige situatie

Dit project voorziet in de realisatie van een nieuw winkelpand. De nieuwbouw van de ALDI heeft een oppervlakte van circa 1.250 m². Volgens het beleid van de gemeente Leudal dient de infiltratieberging minimaal 50 m³ (1.250 x 40 mm) te bedragen.

Hemelwater

De projectlocatie valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal bouwen". Verder is het uitgangspunt van het gemeentelijk waterplan van belang dat 40 mm infiltratieberging op het eigen terrein verplicht stelt.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een gelijkblijvend verhard oppervlak van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van de gemeente zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen.

Op grond van het beleid van de gemeente dient de riool- en hemelwateraansluiting van elkaar worden losgekoppeld. In overleg met de gemeente Leudal en / of Waterschap Peel en Maasvallei zal nog nader worden bepaald of en op welke wijze de oppervlakten van alle infrastructuur binnen de projectlocatie afgekoppeld dienen te worden.

Indien afkoppeling en infiltratie van het hemelwater noodzakelijk is zal het afvloeiend hemelwater van het bebouwde oppervlak middels infiltratiekratten of een andere infiltratievoorziening geborgen kunnen worden.

De voorzieningen zullen bij de aanvraag om bouwvergunning op de tekening worden aangegeven.

De infiltratievoorziening worden op een maximale diepte van 2 meter beneden maaiveldniveau aangelegd, en liggen daarmee boven de GHG. Daarmee voldoet onderhavig project aan het waterbeleid van de gemeente.

4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid

Het projectgebied wordt - zowel voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer - direct ontsloten via de Leudalweg. Er zijn weliswaar geen specifieke fiets- en voetgangersvoorzieningen in het projectgebied aanwezig, maar deze zijn ook niet noodzakelijk.

De wegenstructuur in het projectgebied is zodanig van opzet dat eventuele extra verkeersstromen vanwege de realisatie van het winkelpand goed en veilig afgewerkt kunnen worden.

Door M&A is een onderzoek uitgevoerd naar parkeren en verkeer (rapportnr. 211-NNa116-verkeer-v1, d.d. 19 april 2011). Uit deze rapportage blijkt dat door de publieksaantrekkende werking voor een groot deel de behoefte aan parkeerruimte wordt bepaald. Het plan leidt tot een behoefte aan parkeerruimte van ca 123 plaatsen. Binnen het plan zullen 123 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat conform het lokale beleid aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

De verkeersafwikkeling van het plangebied (uitrit) naar de Leudalweg is beoordeeld volgens de methode Harders en het intensiteitscriterium van Slop. Uit deze beoordelingen blijkt dat geen verkeersproblemen, c.q. lange wachttijden te verwachten zijn voor de aansluiting op de Leudalweg.



Figuur 10 : Aansluiting Leudalweg op Napoleonsweg

Volgens het intensiteitscriterium van Slop is het op basis van de huidige situatie twijfelachtig of verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn voor dit kruispunt. Het onderhavige plan wijzigt niets aan deze conclusie.

Door de gemeente Leudal is een second opinion verkeersonderzoek geïnitieerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kragten (rapport Leu075, februari 2012). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er ten behoeve van de verkeersafwikkeling voor het vrachtverkeer infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn. Uit oogpunt van verkeersveiligheid wordt in het rapport voorgesteld om aan de noordzijde van de Leudalweg een stopverbod in te stellen om ongewenst parkeren en stoppen ten behoeve van Jong Nederland te voorkomen. In overleg met omwonenden en Jong Nederland is door de gemeente besloten dat deze opmerking niet wordt overgenomen. Het instellen van een stopverbod zorgt niet voor een oplossing, maar verplaatsing van het probleem.

Als oplossing wordt juist extra kort parkeren (halen en brengen) mogelijk gemaakt in de berm (aanleg grasbetontegels). Ook worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de inrit van de ALDI.

Ten behoeve van het vrachtverkeer van en naar het parkeerterrein wordt aanvullend voorgesteld de inrit aan de zijde van de Leudalweg te verbreden.

De verkeersontsluiting van het plan levert dus geen belemmering op voor de plannen. Langs de inrit van de ALDI zullen 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van parkeren voor Jong Nederland en wordt tevens kort parkeren mogelijk gemaakt in de berm. Verder zal de bocht in de Leudalweg aan de noordzijde worden verruimd ten behoeve van het vrachtverkeer. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de conclusies van het verkeersonderzoek van Kragten.

4.8 Leidingen en infrastructuur

Op het perceel of in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, welke een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Voor start van de bouwwerkzaamheden zal niettemin een Klic-melding worden verricht, waarin de eventuele ligging van leidingen zullen worden aangegeven.

4.9 Geurhinder agrarische bedrijven

De ALDI-supermarkt is niet maatgevend voor de in het buitengebied gelegen veehouderijen, gezien het feit dat nog diverse bestaande woningen zijn gesitueerd tussen de bedrijven en het onderhavige nieuwe winkelpand. Daarom mag worden gesteld dat de geurhinder verder geen belemmering oplevert voor de bouwplannen. Omgekeerd geldt ook dat de bedrijven geen belemmering ondervinden door realisatie van het winkelpand (zie hoofdstuk 4.3).

4.10 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In bijlage 4 is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart Limburg opgenomen. Hieruit blijkt dat de projectlocatie (gedeeltelijk) gelegen is in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksplicht van toepassing.

Voor de locatie is daarom door ADC ArcheoProjecten (rapport 2885) een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat eventuele archeologische resten reeds verstoord zijn geraakt door de bouw van de huidige bebouwing op de locatie. Naar verwachting zal de nieuwe bebouwing niet resulteren in aantasting van intacte archeologische resten ter plaatse. Een archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet zinvol.

Niettemin zal bij het uitgraven van de bouwput eventuele archeologische sporen in de bodem direct worden gemeld bij de gemeente Leudal. Dit kan als voorwaarde in de bouwvergunning worden gesteld.

Een archeologisch vervolgonderzoek is op de locatie niet noodzakelijk.

4.11 Beschermd en beeldbepalende elementen

De bestaande bebouwing in de omgeving is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument, zodat hiermee bij nieuwbouw geen rekening behoeft te worden gehouden. In de directe bevinden zich volgens het bestemmingsplan geen beschermde of beeldbepalende panden waarvan het karakter aangetast kan worden door de bouw van het winkelpand.

4.12 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 211-NNA116-ev-v1, d.d. 21-4-2011). De resultaten hiervan worden hieronder beschreven.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van de activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dit gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Het wettelijk kader wordt gevormd door:

- ▶ Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, okt. 2004); voor bedrijven
- ▶ Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen (aug. 2004); voor transport
- ▶ Besluit externe veiligheid buisleidingen (juli 2010); voor buisleidingen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

1. Plaatsgebonden risico

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een tenminste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

2. Groepsrisico

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Inrichtingen

De ontwikkeling is niet gelegen binnen de invloedsafstand van enige BEVI-inrichting. Het dichtst bij gelegen inrichting is op meer dan 400 meter afstand en betreft een opslagplaats van bestrijdingsmiddelen.

Railverbinding.

Het plan is niet in de nabijheid gelegen van een spoorlijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wegen en transportassen

Het plan is op korte afstand van de Napoleonsweg (N273) gelegen. Over deze weg kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De invloed van de Napoleonsweg is met het programma RBM II (versie 1.3.0, build 127) berekend. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat:

- dat het optredende groepsrisico zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie gering blijft (minder van 1% van de oriënterende waarde);
- dat de afstand waarbij PR= 10^{-6} binnen het tracé van de Napoleonsweg (N273) zelf ligt. Ter plaatse van de nieuwbouw ondervindt ligt het PR ruim onder de hoogst toelaatbare waarde van PR= 10^{-6} .

De effecten van het plan op de omvang van het groepsrisico zijn ook zeer gering.

Naast het bovenstaande is het evident dat de nieuw functie geen kwetsbare mensen betreft en de bouwregelgeving indirect positieve gevolgen heeft voor de externe veiligheid zoals b.v.:

- voldoende ontvluchtingsmogelijkheden;
- bereikbaarheid voor de hulpdiensten;
- brandwerendheidseisen constructie;
- voldoende bluswater;
- bestaande afschermende bebouwing.

Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande transportleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. De onderzoekslocatie is niet in het invloedsgebied van een transportleiding gesitueerd.

Conclusie

Uit de inventarisatie van de risicobronnen voor externe veiligheid en uit de berekening met RBM II blijkt dat zowel de plaatsgebonden risicocontouren als de groepsrisico geen belemmering vormen voor de onderhavige plannen op het perceel aan de Napoleonsweg 116.

4.13 Luchtkwaliteit

Het project heeft tot gevolg dat er een nieuw winkelpand wordt toegevoegd aan het gebied. De maximale verkeerstoename bedraagt 800 personenauto's en 5 vrachtwagens.

Voor de locatie is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 211-NNa116-lk-v1, d.d. 22-9-2011). Uit de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie voldoet aan de uitgangspunten van Niet in Betekende Mate (NIBM). Een dergelijke toename van verkeer kan volgens de Wet luchtkwaliteit voor deze ontwikkeling als niet relevant voor de luchtkwaliteit worden beschouwd.

De plannen vallen onder de regeling NIBM toename (3% criterium), zodat er verder geen consequenties gelden uit oogpunt van luchtkwaliteit.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het opstellen van een adequate en actuele juridische-planologische regeling ten behoeve van de planontwikkeling aan de Napoleonsweg 116 te Neer. Omdat het hier een projectafwijkingsbesluit betreft hoeven geen regels te worden opgesteld, maar wordt voor wat betreft de regels aangesloten op het vigerende bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangesloten bij de bewoordingen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierna wordt de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2. Bestemmingen

Detailhandel

De gronden bestemd als ‘Detailhandel’ zijn bestemd voor detailhandel (supermarkt), parkeerdoeleinden, verhardingen en water en waterhuis-houdkundige voorzieningen.

Het bedrijfspand mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn er verschillende voorwaarden opgenomen omtrent bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De gronden bestemd als ‘Verkeer’ zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, verhardingen en water en waterhuis-houdkundige voorzieningen.

6. Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisatie van het project zijn geheel voor rekening van de eigenaar. Ook de kosten van de verkeersmaatregelen zullen door de ALDI worden bekostigd, waarvoor een overeenkomst met de ALDI zal worden aangegaan.

De ALDI heeft een planschaderisico-analyse uit laten voeren door Adviesbureau Van Montfoort. Hierin is geconcludeerd dat, naar oordeel van het bureau, er niet hoeft te worden gevreesd dat er een reële aanvraag tot toekenning van een tegemoetkoming in de schade kan worden ingediend. Door de ALDI is een planschade overeenkomst aangegaan.

De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de bouw van een nieuw winkelpand van de ALDI (discounter). Door het DPO-onderzoek van Seinpost (projectnr. 31041, d.d. april 2011, geactualiseerd maart 2014) is o.a. geconstateerd dat de detailhandelstructuur in het gebied voor de consument wordt verbeterd. Ook vanuit het gezichtspunt van de bestaande aanbieders verbetert de situatie. Door de verplaatsing van de ALDI in Horn naar Neer stijgt de koopkrachtbinding voor bestaande supermarkten en speciaalzaken in Neer e.o. Immers hoeft de consument nu niet meer naar Panningen of Heythuysen om een discounter te vinden.

Verder worden 6 parkeerplaatsen ten behoeve van het parkeren voor Jong Nederland gerealiseerd in het plangebied. Hierdoor wordt vermeden dat in de berm langs de Leudalweg wordt geparkeerd, wat tot onveilige verkeerssituaties kan leiden.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de bouw van de ALDI-supermarkt wordt daarom uit dit oogpunt niet belemmerd.

7. Afweging belangen.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Neer kom”.

Tegen de realisering van het winkelpand, bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De maat en kwaliteit van de geprojecteerde bebouwing past binnen de gewenste kwaliteit en uitstraling van de bebouwing in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden, waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door een procedure voor een projectafwijkingbesluit volgens de Wabo te doorlopen, kan de ontwikkeling alsnog worden toegestaan.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisering van het plan, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de ALDI-supermarkt zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.

8. Overleg en inspraak

De gemeente Leudal heeft aangegeven dat, op grond van artikel 12, lid 1, sub a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het mogelijk is om een middels een projectafwijkingsbesluit medewerking te verlenen voor de realisatie van de bedrijfsfunctie (detailhandel).

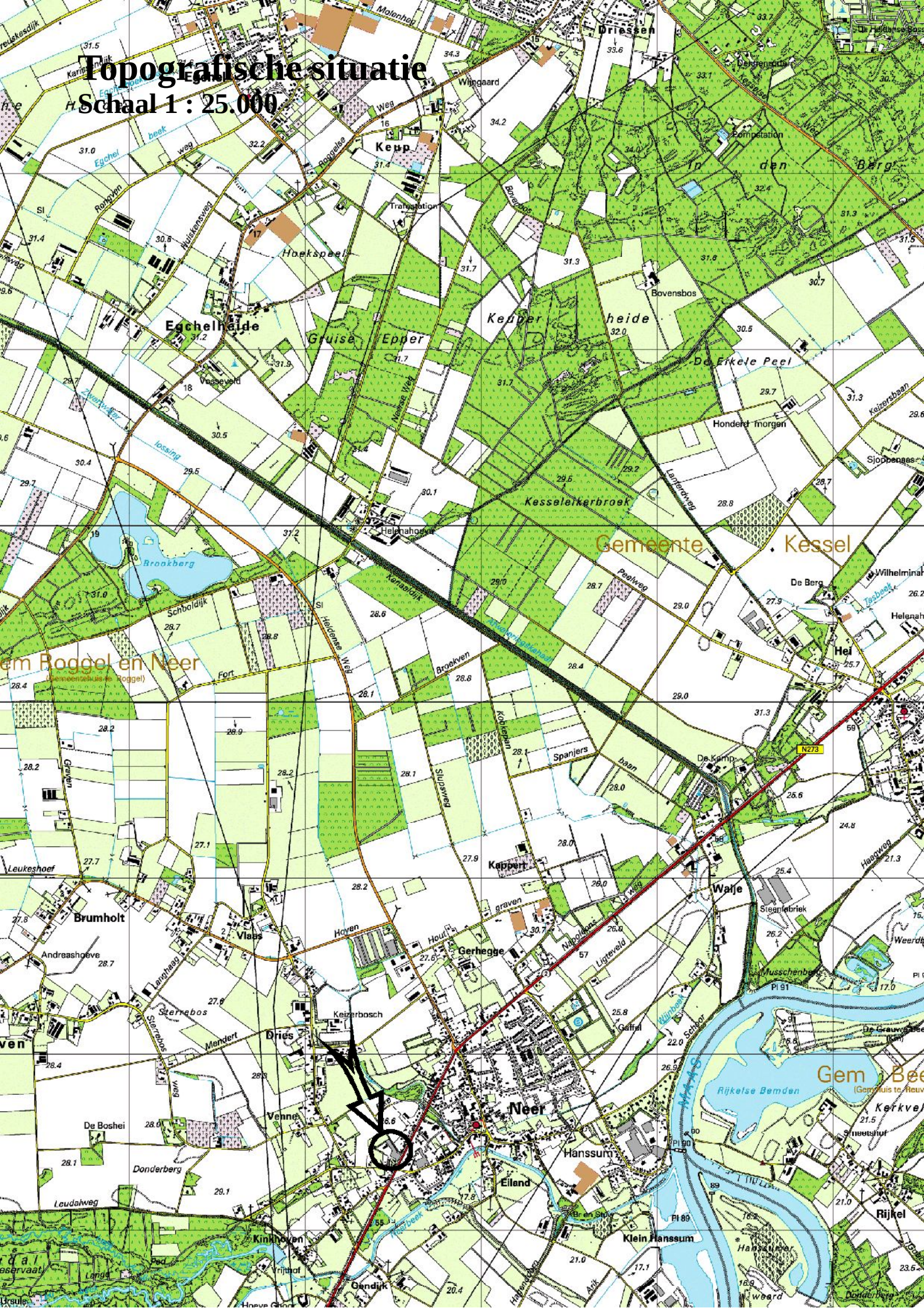
Verder zal het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage liggen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om reacties in te dienen. Na vooroverleg en inspraak zal het projectafwijkingsbesluit worden genomen.

Er is overleg geweest met omwonenden en met een vertegenwoordiger van Jong Nederland. Het overleg heeft geleid tot het nemen van verkeersmaatregelen, zijnde de verbreding van de Leudalweg, 6 parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen voor kort parkeren door Jong Nederland in de berm.

Bijlage 1: Topografische en kadastrale situatietekening

Topografische situatie

Schaal 1 : 25.000





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 augustus 2013

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

NEER

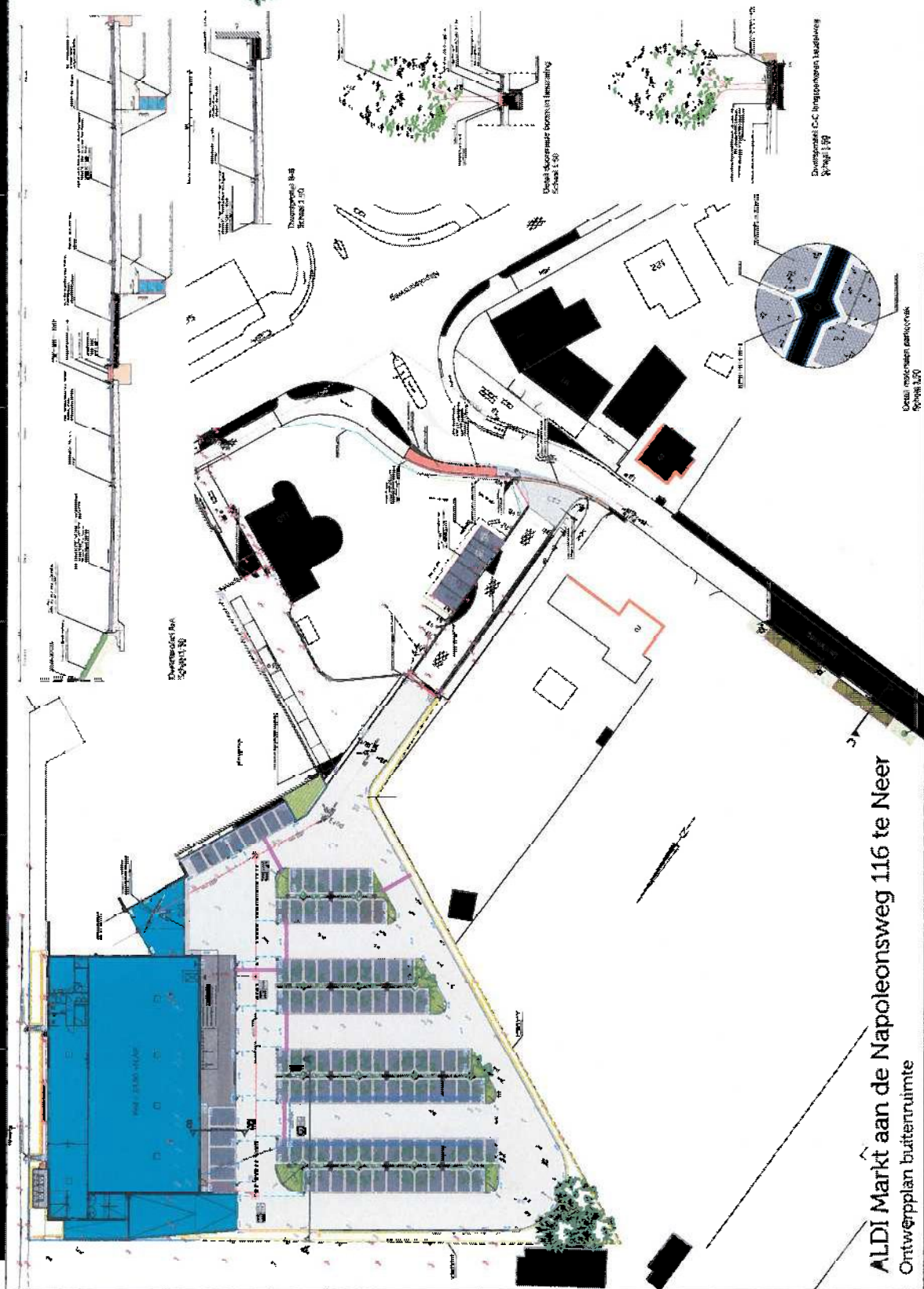
L

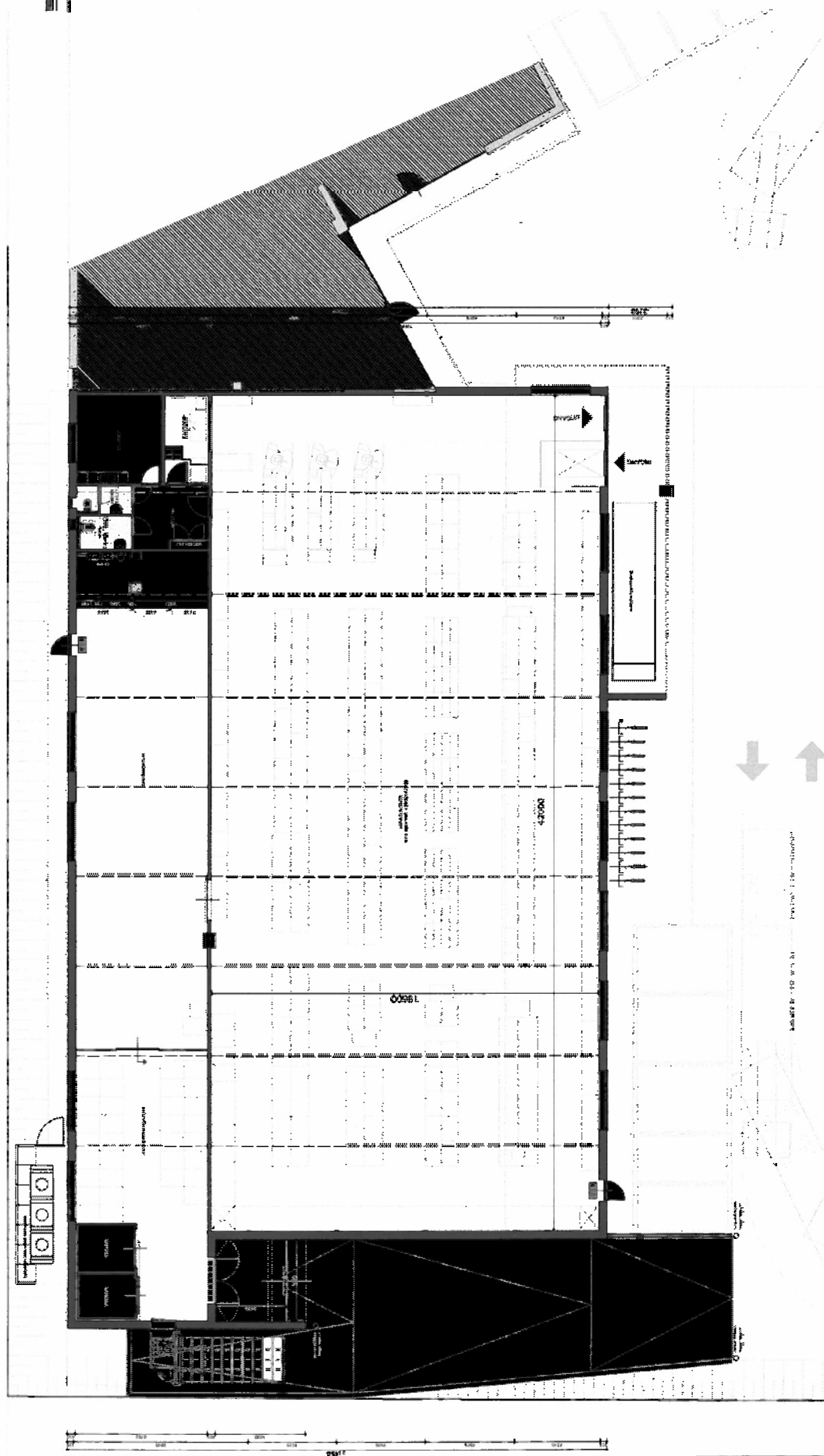
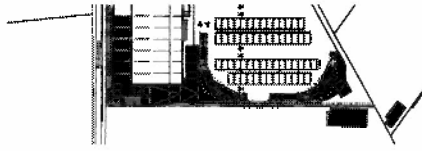
1144

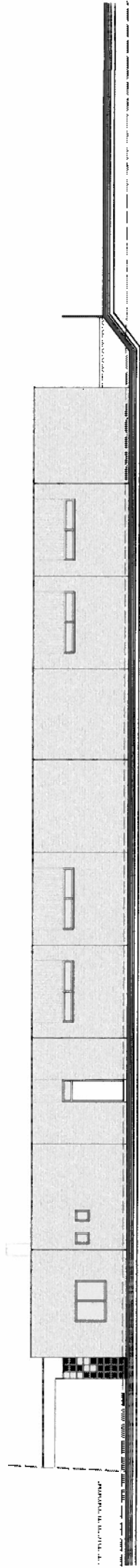
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

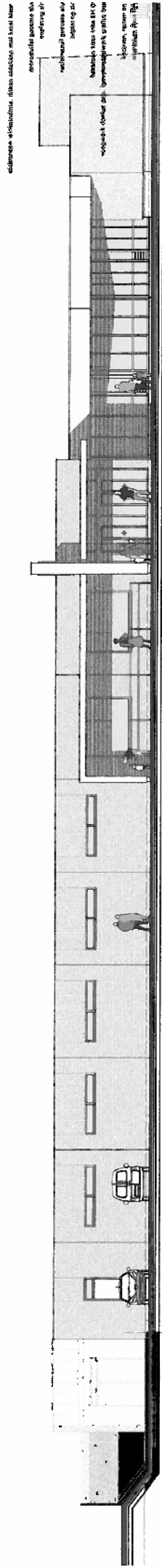
Ontwerpplan buiterruimte

[illegible]



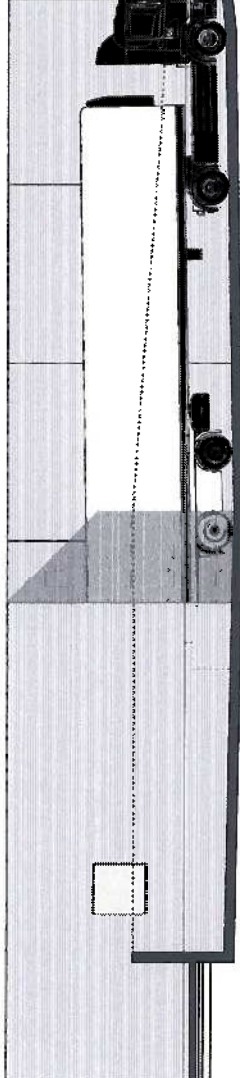


ACHTERGEVEL



VOORGEVEL

De afbeelding is een schematische weergave van de voorgevel en achtergevel van een gebouw. Het gebouw heeft een moderne, minimalistische stijl met grote ramen en een plat dak. De afbeelding is bedoeld om de algemene vormgeving en de locatie van de ingang te illustreren.



LINKERGEVEL

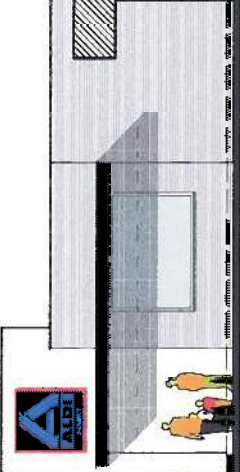
d. Janssen vinkbuisprits, zinken afdektafel met kassij kleur roodbruin

ontworpen afdektafel aluminium
beplating zink kleur

oprijtuurafdektafel aluminium
beplating zink kleur

afdektafel kleur RAL 040 197,
systeemconstructie profiel bestaande uit

afdektafel, ramen en deuren
glijdende deur



Bijlage 2: Luchtfoto huidige situatie

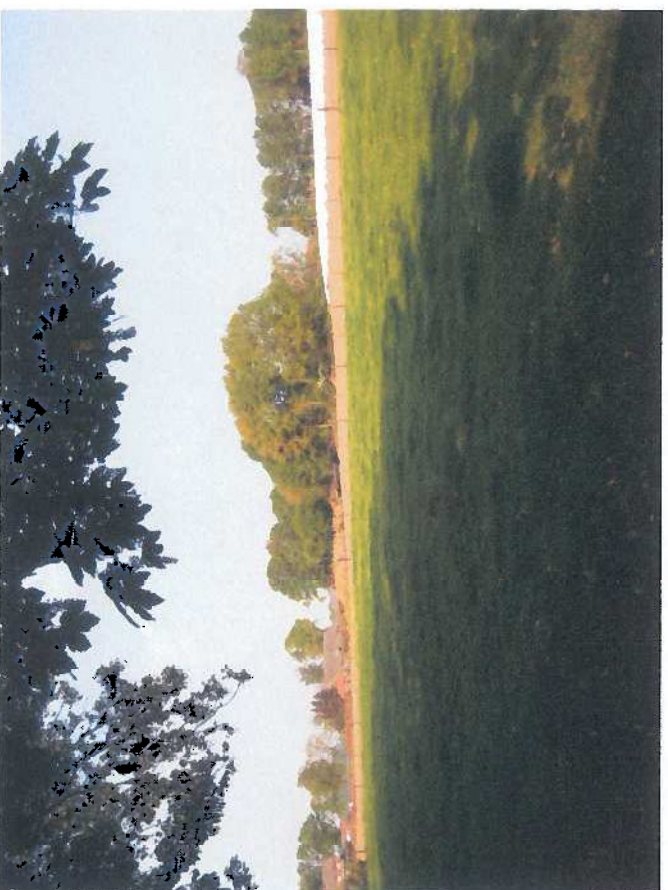
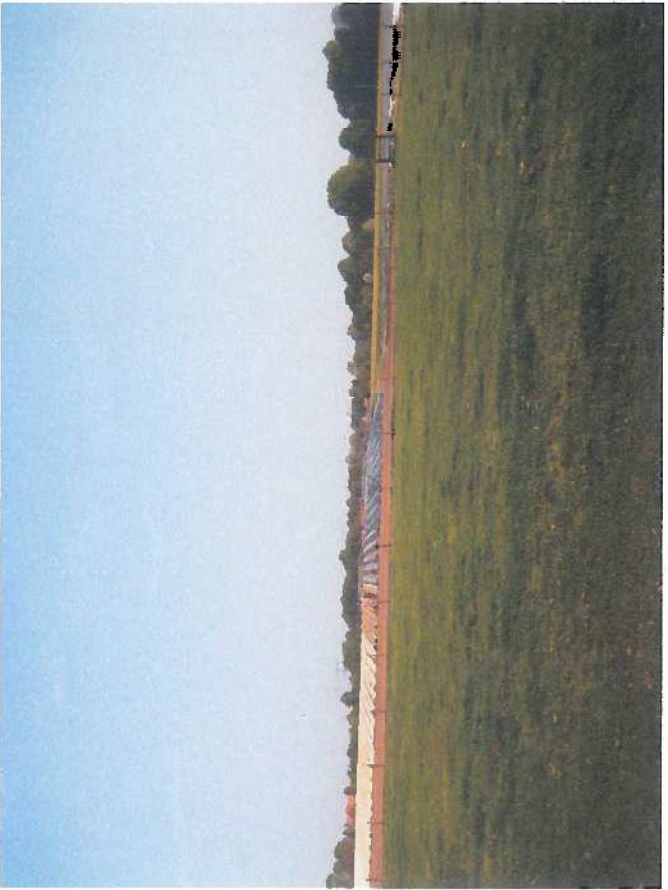


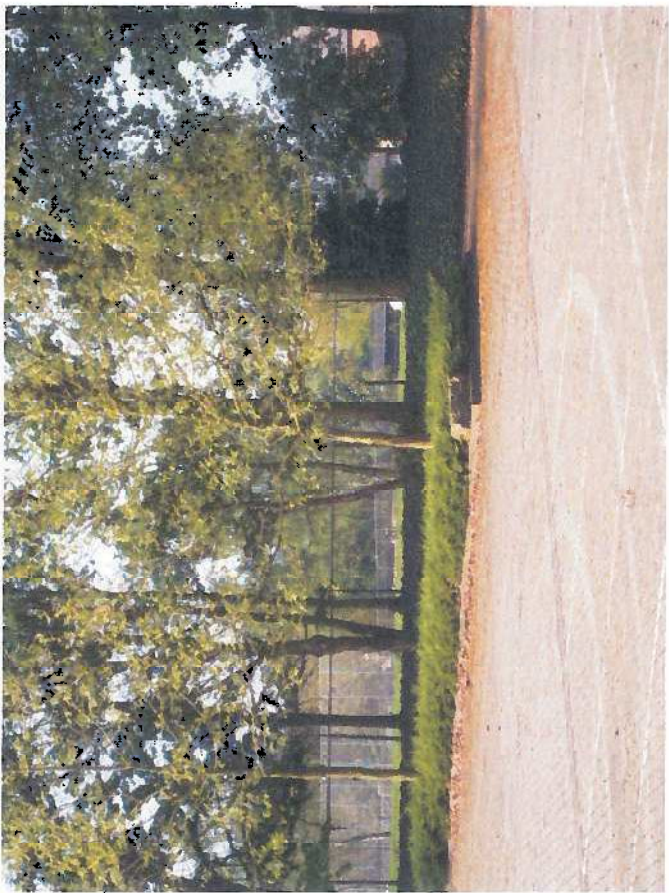
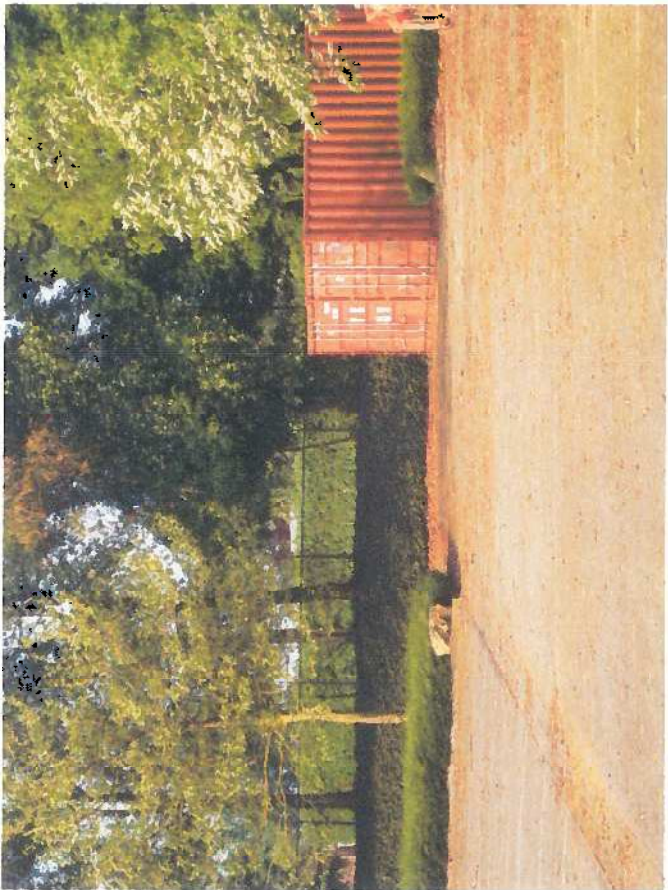
Google earth

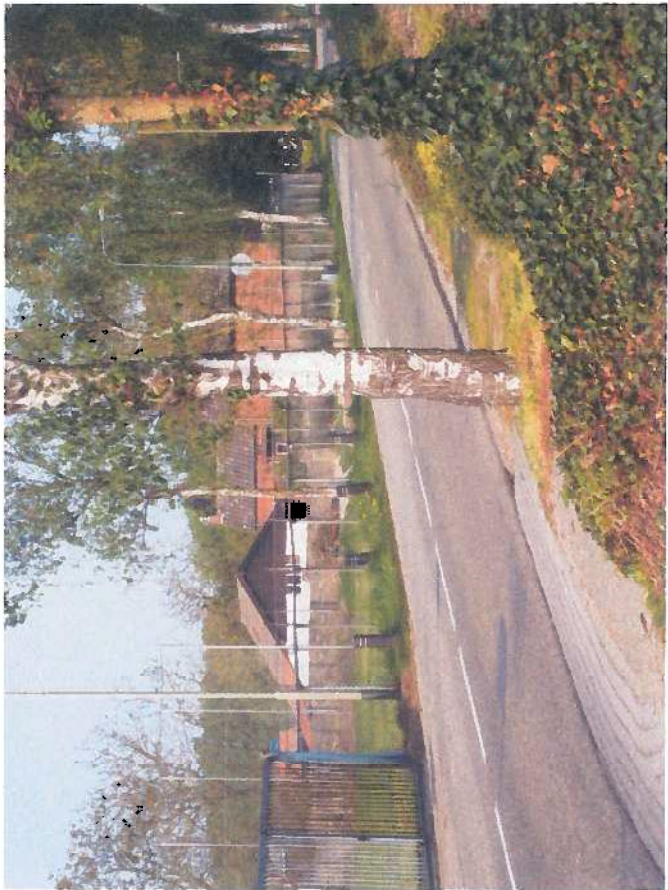
voet
meter

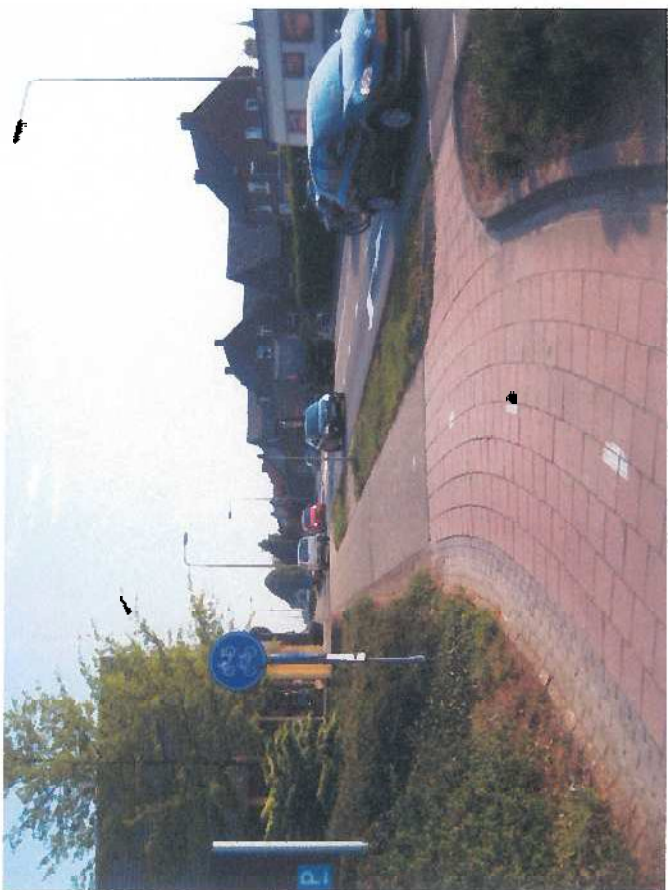
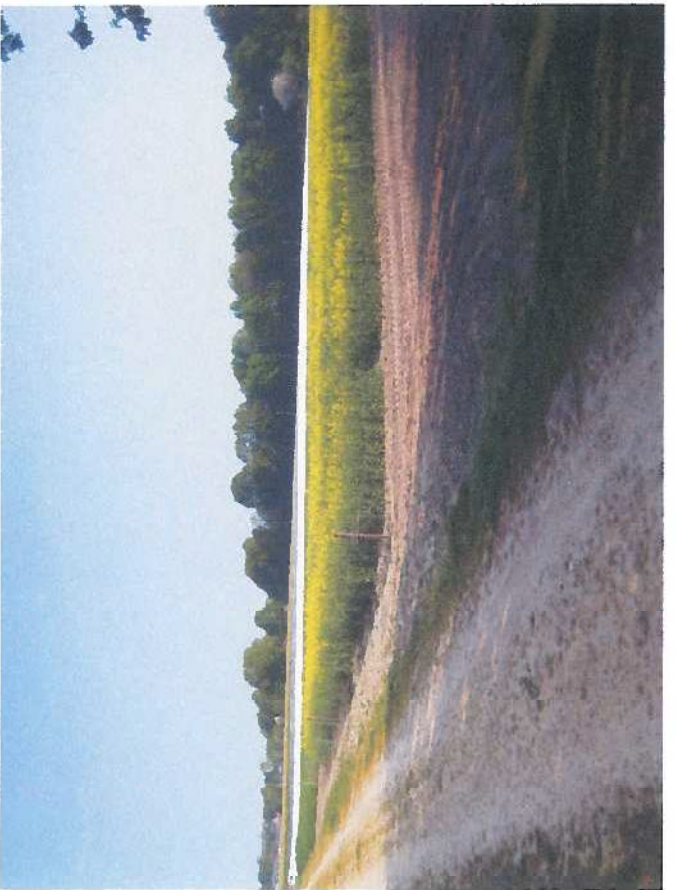


Bijlage 3: Foto's omgeving



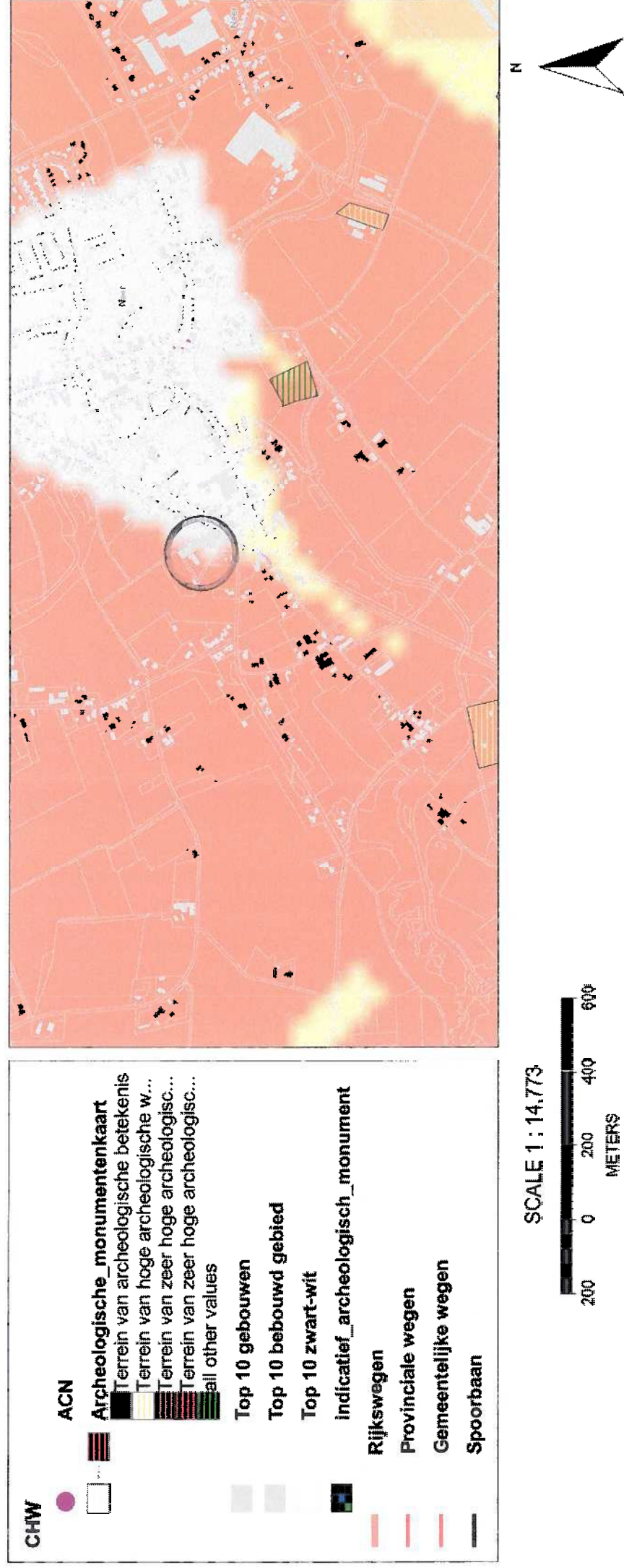




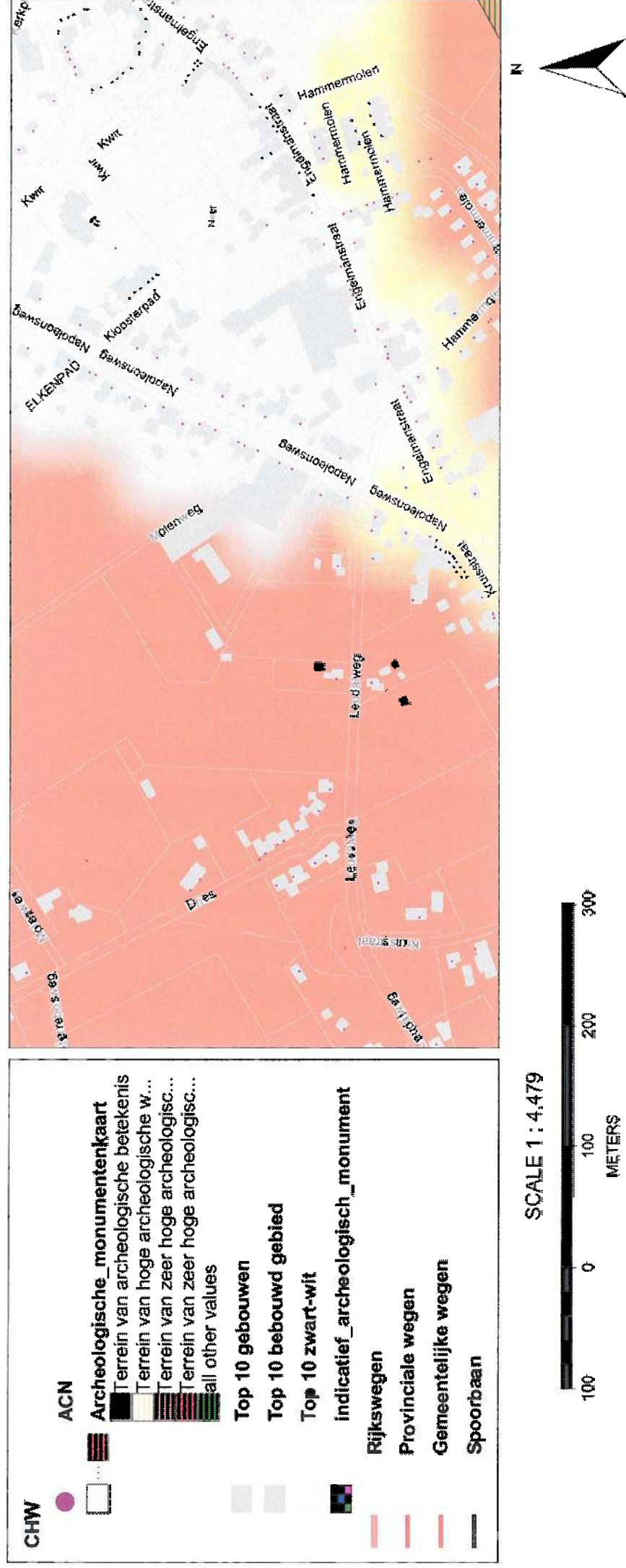


Bijlage 4: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg

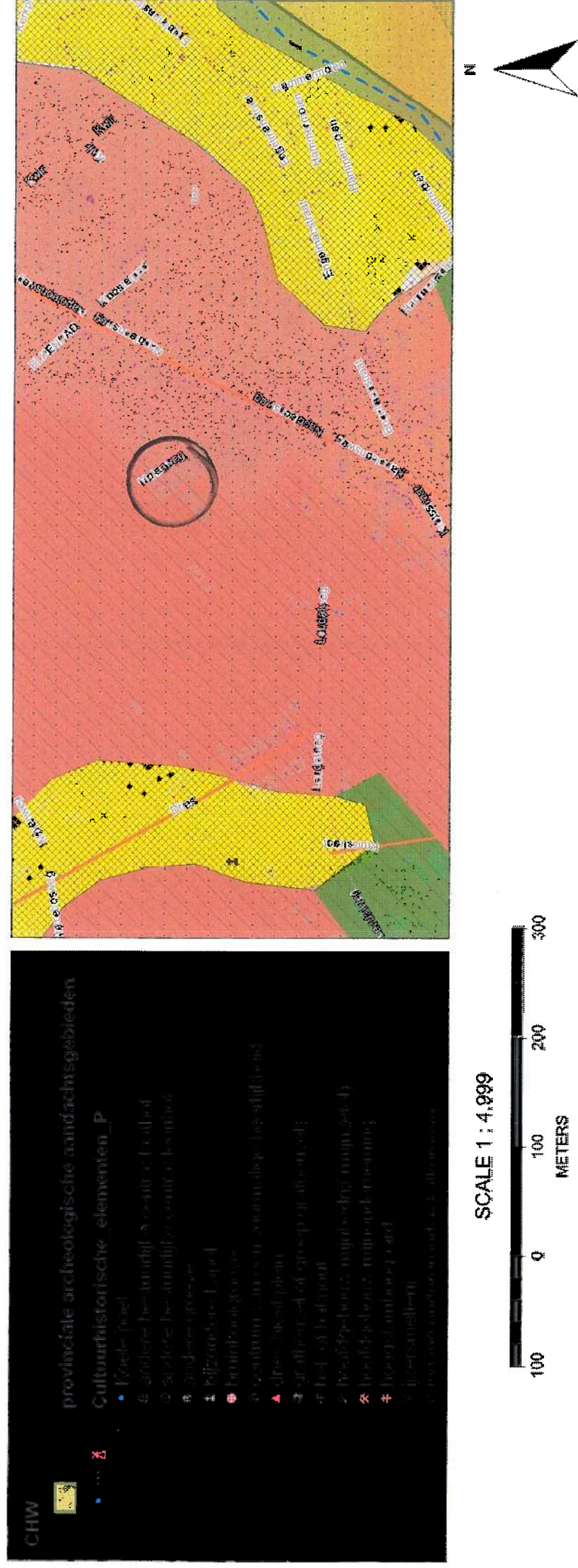
Cultuurhistorische waarden - Provincie Limburg



Cultuurhistorische waarden - Provincie Limburg



Cultuurhistorische waarden - Provincie Limburg



Bijlage 5a: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5b: Bodemonderzoek conform NEN 5740

Bijlage 5c: Onderzoek waterinfiltratie

Bijlage 5d: Onderzoek flora en fauna

Bijlage 5e: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 5f: Onderzoek verkeer en parkeren

**Bijlage 5g: Onderzoek verkeer en parkeren
(second opinion, gemeente Leudal)**

Bijlage 5h: Luchtkwaliteitsonderzoek