OréA
ADVIES

Advies & Management
Ruimtelijke Ordening
en Grondzaken

Bosweg 1

6112 AC Sint Joost

+31 (0)475 - 485203

+31 (0)6 - 20487750

e-mail: OreA@home.nl

Ruimtelijke onderbouwing
‘Realisatie 5 appartementen Hoogstraat 19, Neer’

NL.IMRO.1640.OVXXXX-OW01

Vastgesteld: ……..

Onherroepelijk: ……..

3 juli 2015

INHOUDSOPGAVE

1. OPDRACHT 3
2. INLEIDING 4
3. GEBIEDSBESCHRIJVING 6
4. BELEIDSKADER 8
5. RANDVOORWAARDEN 15
6. PROJECTBESCHRIJVING 21
7. UITVOERBAARHEID 26
8. CONCLUSIE 27

1. OPDRACHT

Datum opdracht	: 27 april 2015
Opdrachtgever	: De heer A.W.M. Kivits, Hoogstraat 19 te Neer
Opdracht is verstrekt aan	: OréAdvies, Bosweg 1, 6112 AC te St. Joost
De opdracht is uitgevoerd door	: Mw. drs. O.G.W. Meuwissen

2. INLEIDING

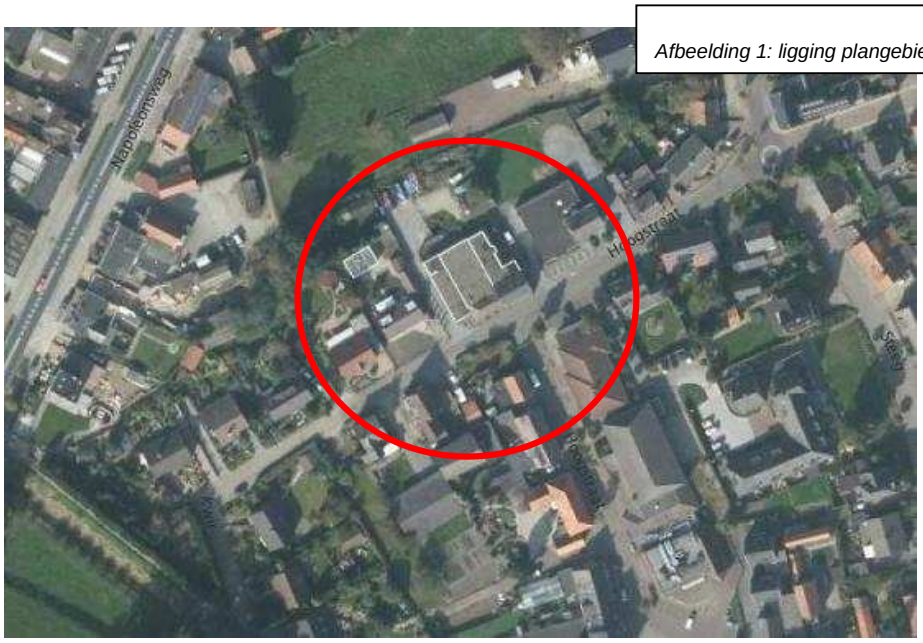
2.1. Aanleiding en doel projectafwijkingsbesluit

De heer A. Kivits heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om het voormalige horecapand, met uitzondering van het bestaande woongedeelte op de bovenverdieping, aan de Hoogstraat 19 te Neer te mogen verbouwen tot 5 nultreden seniorenwoningen. Per brief van 11 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders een principemedewerking aan het verzoek verleend.

Het voorgenomen bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’. Een projectafwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), biedt de mogelijkheid om het beoogde bouwplan toch te kunnen realiseren. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter verantwoording van de gevraagde omgevingsvergunning.

2.2. Situering en begrenzing plangebied

De onderhavige locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Neer, sectie L, nr. 33 en plaatselijk bekend als Hoogstraat 19 te Neer (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: ligging plangebied

Ten westen wordt het plangebied begrensd door de woning aan de Kwir 2 en ten zuiden door de Hoogstraat. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door de tuinen behorende bij de woningen gelegen aan de Steeg 11-13-15. Ten oosten wordt het plangebied ten slotte begrensd door de winkel- en praktijkruimte gelegen aan de Hoogstraat 21/23.

Het voorliggende plangebied is thans gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Kern Neer’ en heeft de hoofdbestemming ‘Horeca’.

2.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de aanleiding voor dit projectafwijkingsbesluit, de ligging, begrenzing en juridische planologische status van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied weergegeven.

In hoofdstuk 4 wordt het besluit in een bestuurlijk kader geplaatst. Alle voor dit besluit relevante beleidsnota’s worden in dit hoofdstuk toegelicht.

In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de sectorale aspecten die verband houden met het planvoornemen zoals bodem, geluid en archeologie.

Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van het project. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het besluit.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 de conclusie getrokken.

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

3.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het oorspronkelijke gebouw (woning/café De Klomp) aan de Hoogstraat 19 is gerealiseerd aan het begin van de jaren 30 van de vorige eeuw. In de jaren 60 van de vorige eeuw is het pand uitgebreid met een kleine zaal. Vervolgens is in 2000 aan de achterzijde van het pand de grote zaal gerealiseerd. Het pand is sinds januari 2008 niet meer in gebruik als horecapand. Ter plaatse wordt thans uitsluitend nog gewoond.

Hier beneden worden enkele afbeeldingen weergegeven om een indruk te krijgen van het plangebied en de omgeving.

Voorzijde Hoogstraat 19

Linker zijgevel Hoogstraat 19

Rechter zijgevel Hoogstraat 19

Achterzijde (rechts)Hoogstraat 19

Achterzijde (links)Hoogstraat 19

Omgeving ten zuiden Hoogstraat 19

Omgeving ten oosten Hoogstraat 19

Omgeving ten westen Hoogstraat 19

3.2. Functionele structuur

Het gedeelte van de Hoogstraat waar het onderhavige plangebied is gelegen, grenst aan de rand van het centrum van de kern Neer. De Hoogstraat heeft een afwisselend karakter qua functies. Naast woonbebouwing is er sprake van maatschappelijke functies (o.a. een bibliotheek, een gemeenschapshuis en een sporthal), winkels en praktijkruimten.

4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De visie vervangt onder andere de Nota Ruimte ‘Ruimte voor Ontwikkeling’. De SVIR schetst op rijksniveau 13 ambities van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De juridische borging van dit nationale beleid is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Structuurvisie is tevens juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De beoogde ontwikkeling aan de Hoogstraat 19 dient aangemerkt te worden als een ontwikkeling met een stedelijk karakter. Ten aanzien van het realiseren van stedelijke functies is de rijksambitie: *‘zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten’* van toepassing.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio’s leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning.

De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor o.a. bedrijventerreinen en woningbouwlocaties.

b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

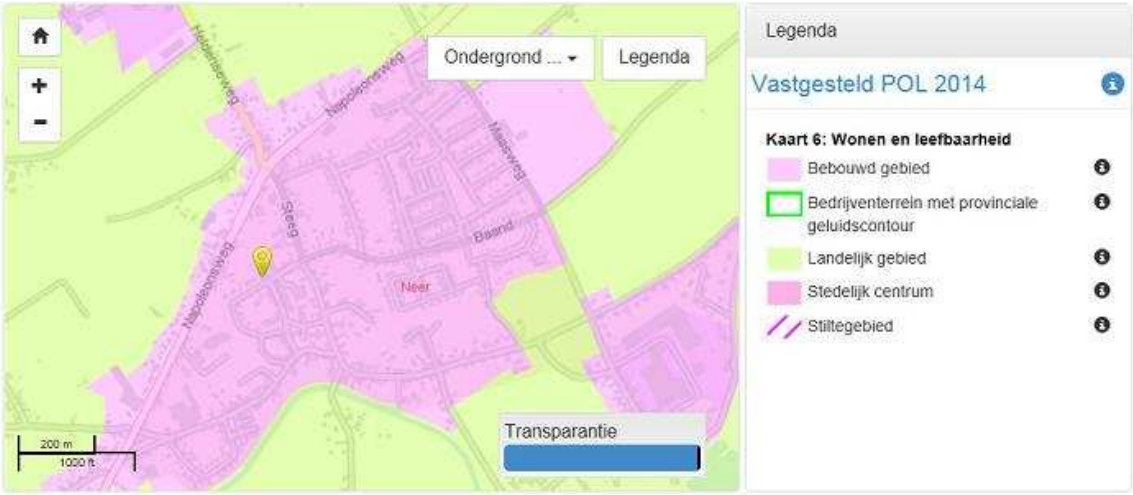
Toetsing en conclusie

In het voorliggende project is geen sprake van het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Het project wordt immers gerealiseerd binnen een bestaand voormalig horecapand en dus binnen bestaand stedelijk gebied. Als gevolg hiervan is het voornemen niet in strijd met het rijksbeleid.

4.2. Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Op kaart 6: Wonen en leefbaarheid is de onderhavige locatie gelegen binnen ‘Bebouwd gebied’. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: ligging plangebied POL2014

4.2.2. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden – Limburg

Op 7 oktober 2014 heeft de raad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden – Limburg vastgesteld. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst met betrekking tot woningbouw. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering.

De woningbouwopgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie geeft richting aan de opgaven op het gebied van woningbouw waar de Midden-Limburgse gemeenten de komende jaren voor staan. Ook geeft het richting aan de manier waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Niet uit te sluiten is dat binnen de periode van de Structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen.

Toetsing en conclusie

Aangezien de woningen gerealiseerd worden binnen bebouwd gebied en in overeenstemming zijn met de ‘Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg’ bestaan er vanuit het provinciaal en regionaal beleid geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 heeft de raad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Leudal vastgesteld. Met het in werking treden van de nieuwe Wro (1 juli 2008) vormt de Structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. Met de Structuurvisie Leudal wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren, wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

In de Structuurvisie worden onder andere de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van de woonomgeving het woningaanbod omschreven. Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Leudal. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is ook de kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Leudal is voornamelijk gericht op gezinshuishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst daarnaast ook richten op drie specifieke doelgroepen, te weten zorgbehoevende ouderen, lage inkomensgroepen en overige speciale doelgroepen (zoals gehandicapten). Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen nog onvoldoende wooncarrière. Hierdoor kan de gemeente voor deze doelgroepen te weinig concurrentie bieden met de omliggende gemeenten, zoals Weert en Roermond.

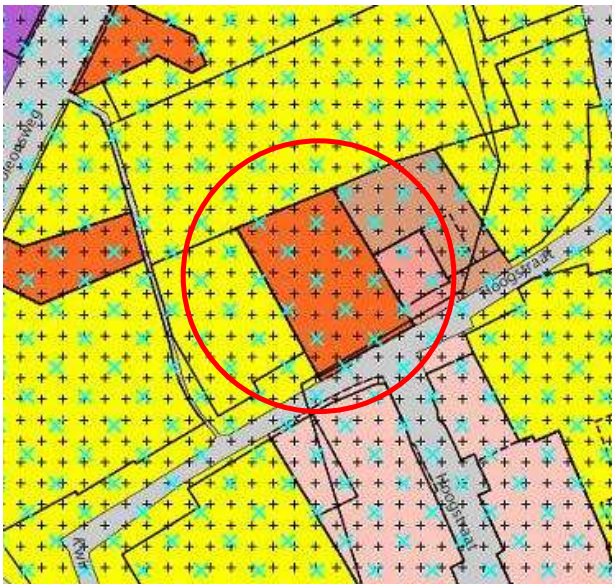
Vanuit de demografische ontwikkeling van de eigen bevolking wordt in de toekomst (vanaf 2027) een krimp verwacht. Met het oog op de (toekomstige) krimp, zal het aanbod van de woningvoorraad van steeds grotere betekenis worden voor ‘goed wonen in Leudal’. Van belang is dat ingespeeld wordt op de toekomstige ontwikkelingen, de eisen en wensen ten aanzien van de huidige maatstaven, zodat de eventuele negatieve gevolgen (met name de druk op de leefbaarheid) van krimp zoveel mogelijk beperkt worden.

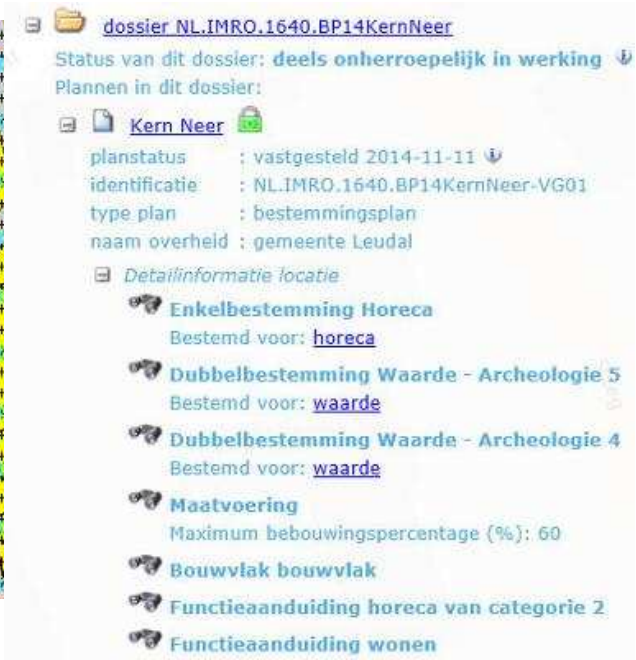
Toetsing en conclusie

Aangezien de woningen gerealiseerd worden als nultreden woningen voor senioren past het voornemen binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Leudal en bestaan er op grond van de Structuurvisie geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan.

4.3.2. Bestemmingsplan ‘Kern Neer’

De onderhavige locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’, vastgesteld op 11 november 2014. Ter plaatse geldt de bestemming artikel 10 ‘Horeca’. Tevens geldt voor een klein gedeelte in het zuiden van het plangebied de dubbelbestemming artikel 21 ‘Waarde – Archeologie 4’ en voor het grootste gedeelte de dubbelbestemming artikel 22 ‘Waarde – Archeologie 5’. Op afbeelding 3 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.





Afbeelding 3: ligging plangebied

In onderstaande tabel wordt kort ingegaan op de bepalingen van het bestemmingsplan die voor de onderhavige locatie van toepassing zijn.

Bestemming	**Van toepassing zijn de bepalingen**
Artikel 10 ‘Horeca’	<u>Artikel 10.1</u> De gronden gelegen binnen het plangebied zijn op basis van artikel 10.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ o.a. bestemd voor: a. horeca categorie 1 en 2; b. wonen op de verdieping danwel ondergeschikt aan horeca categorie 1 en 2; met de daarbij behorende: c. terrassen; d. wegen en paden; e. groen- en parkeervoorzieningen; f. voorzieningen van algemeen nut; g. waterhuishoudkundige voorzieningen. <u>Artikel 10.2.1</u> Op grond van artikel 10.2.1 geldt dat er geen nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden. <u>Artikel 10.2.3</u> De maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m^2.
Artikel 21 ‘Waarde – Archeologie 4’	<u>Artikel 21.1</u> De gronden gelegen binnen het plangebied zijn op basis van artikel 21.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

	Artikel 21.2. en artikel 21.4 Op grond van de artikelen 21.2 en 21.4 is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de bodemverstoring als gevolg van het bouwen/de werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder het oppervlak of de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m^2 .
Artikel 22 ‘Waarde – Archeologie 5’	Artikel 22.1 De gronden gelegen binnen het plangebied zijn op basis van artikel 22.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Artikel 22.2. en artikel 22.4 Op grond van de artikelen 22.2 en 22.4 is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de bodemverstoring als gevolg van het bouwen/de werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder het oppervlak of de omvang van de bodemingreep groter is dan 1000 m^2 .

Toetsing en conclusie

Het beoogde bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingplan, omdat ter plaatse 5 extra woningen worden toegevoegd. Tevens wordt voor zowel de bestaande woning als voor de 5 nieuwe woningen een bergruimte/garage gerealiseerd. De 6 bergruimtes/garages hebben een totale oppervlakte van +/- 140 m^2.

Op grond van de artikelen 21 en 22 is het verder niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek te overleggen. Een archeologisch onderzoek is op grond van deze artikelen niet noodzakelijk, omdat de bodemverstoring als gevolg van het bouwen/de werkzaamheden niet groter is dan 250 m^2 c.q. 1000 m^2, en er evenwel geen diepteverstoring plaatsvindt. Zie verder paragraaf 5.3 voor een nadere onderbouwing.

Het beoogde bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’. Het bouwplan kan gerealiseerd worden door een ruimtelijke procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (projectafwijkingsbesluit) op te starten.

4.3.3. Beleidsregel compensatie bij woningbouwontwikkeling ‘groen voor rood’

Op grond van artikel 2 van de beleidsregel ‘Compensatie bij woningbouwontwikkeling ‘groen voor rood’’ dient voor een woningbouwplan in het binnengebied waar geen rechtstreekse bouwtitel voor geldt compensatie plaats te vinden. De compensatie bedraagt € 12.000,-- per woning. In artikel 3 van de beleidsregel wordt vervolgens bepaald dat voor de doelgroep senioren ter realisering van een nultreden woning met een maximaal kaveloppervlak van 300 m^2 deze compensatie niet noodzakelijk is. Het voorliggende plan betreft een dergelijke ontwikkeling.

Conclusie

Aangezien er sprake is van nultreden woningen voor senioren is het op grond van de beleidsregel ‘Compensatie bij woningbouwontwikkeling ‘groen voor rood’’ niet noodzakelijk om een financiële bijdrage van € 12.000,-- te leveren.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Milieu

5.1.1. Bodemkwaliteit

Wanneer gronden een bestemming krijgen toegekend, geldt ten aanzien van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit dat deze geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Daar in het onderhavige geval de geldende bestemming ‘Horeca’ van toepassing is waarbinnen het toegestaan is om te wonen, mag dus gesteld worden dat de bodemkwaliteit passend wordt geacht voor het beoogde gebruik. Voor het onderdeel ruimtelijke ordening is derhalve geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie en advies

Aangezien er in de geldende situatie sprake is van een bestemming ‘Horeca’ waar binnen gewoond mag worden, is voor het onderdeel ruimtelijke ordening de bodemkwaliteit van de onderhavige gronden geschikt voor het beoogde gebruik.

5.1.2. Wet geluidhinder

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden opgericht binnen de zones van wegen, spoorlijnen en industrieterreinen zoals bedoeld in voornoemde wet. Het onderhavige plangebied is gelegen in de onderzoekszone van de Napoleonsweg. Er is echter sprake van het verbouwen (inclusief functiewijziging) van een bestaand pand. Als gevolg hiervan hoeft de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie op grond van artikel 3.5 Bouwbesluit 2012 niet beter te zijn dan het rechtens verkregen niveau. Het plan voldoet hiermee aan de voorgeschreven geluidsnormen. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Op grond van artikel 3.5 Bouwbesluit 2012 geldt voor het onderhavige bouwplan het rechtens verkregen geluidsniveau. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wgh is niet noodzakelijk.

5.1.3. Luchtkwaliteit

Geplande ruimtelijke ontwikkelingen moeten op basis van paragraaf 5.2.4 Wet milieubeheer voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat wanneer een planvoornemen leidt tot een toename van de luchtverontreiniging er onderzocht dient te worden welke gevolgen dit voor de luchtkwaliteit heeft. De luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project slechts in ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

De wettelijke regels t.a.v. luchtkwaliteit zijn onder andere uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De AmvB, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat bij de realisatie van het project binnen de 3%-grens wordt gebleven:

- Motiveren dat binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt gebleven. Er is dan geen verdere berekening of toetsing nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor gevallen van categorieën die niet in de Regeling zijn genoemd, dient dit met een berekening te worden aangetoond.

<u>Toetsing en conclusie</u>

Het voorliggende woningbouwplan kan geschaard worden onder het voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) van bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate. De realisatie van het voorliggende project blijft binnen de 3%-grens, omdat het aantal te bouwen woningen bij 1 ontsluitingsweg beneden de 1500 woningen blijft.

Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, omdat het project conform de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.4. Bedrijvigheid

De aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van woningen kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de bedrijfsactiviteiten samenhangen. De mate waarin een bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de onderhavige casus is er sprake van hergebruik van een bestaand gebouw waar op grond van het geldende bestemmingsplan op de verdieping dan wel ondergeschikt aan de horecafunctie gewoond mag worden. Aangezien de ligging van de bebouwing niet wijzigt, blijft ook de geldende milieuzonering ongewijzigd.

Conclusie

Er is sprake van het hergebruik van een bestaand gebouw waar op de verdieping dan wel ondergeschikt aan de horecafunctie gewoond mag worden. Als gevolg van het hergebruik van de bestaande bebouwing blijft de geldende milieuzonering ongewijzigd. Er bestaan derhalve geen belemmeringen voor de bouw van de beoogde woningen.

5.1.5. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Daarnaast is 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevi en het Bevb hebben als doel zowel individuele (plaatsgebonden risico) als groepen (groepsrisico) burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In verband met de planologische nieuwvestiging van 5 woningen - kwetsbaar object - dient ingevolge artikel 5 Bevi en de artikelen 11 en 12 van het Bevb inzicht te worden verschaft in de risico’s, veroorzaakt door productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen, waar burgers in

hun leefomgeving aan blootgesteld worden. Ten aanzien van het beoogde bouwplan kan het volgende gesteld worden.

De meest nabij gelegen risicovolle inrichting – tankstation Napoleonsweg 27 - is gelegen op een afstand van ca. 381 m vanaf het projectgebied. Het plan is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting danwel een buisleiding of transportas. Gezien het voorgaande is op het gebied van externe veiligheid geen wetgeving van toepassing waarmee bij de voorgenomen ontwikkeling rekening moet worden gehouden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de uitvoering van het beoogde bouwplan.

5.2. Waterhuishouding

5.2.1. Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van kracht. Alle ruimtelijke plannen die van invloed zijn op de waterhuishouding dienen binnen het kader van de watertoets voorgelegd te worden aan het waterschap. Voor het voorliggende project geldt het volgende. Door de uitvoering van het voornemen wordt +/- 181 m^2 (140 m^2 bergingen en 41 m^2 hoofdbebouwing) extra dakoppervlak gerealiseerd. Aangezien de toename van de oppervlakteverharding minder dan 2000 m^2 bedraagt, is overleg met het waterschap niet noodzakelijk.

5.2.2. Hemelwater afkoppelen

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap Peel en Maasvallei het principe dat altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het hemelwater. Door het afkoppelen van het hemelwater dat op de verharding valt, wordt dit water gescheiden van het rioolwater. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van het hemelwater. Indien dit niet mogelijk is, dient het hemelwater af te stromen naar bijvoorbeeld een infiltratievoorziening - een buizen en/of krattensyteem -. Mocht dit niet mogelijk zijn dan kan er gebruik worden gemaakt van ondergrondse infiltratie (bijv. infiltratieriool of infiltratiekoffers).

In het voorliggende project wordt het hemelwater van het totale gebied (gebouwen en verhardingen) afgekoppeld van de riolering en zal het hemelwater geïnfiltreerd worden op het eigen terrein.

Conclusie

De voorgenomen activiteit voldoet qua afkoppelen hemelwater aan het beleid van het waterschap en zal verder geen nadelige effecten op de waterhuishouding hebben. Daarnaast is overleg met het waterschap in het kader van de watertoets niet noodzakelijk.

5.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden gelegen binnen het betreffende bestemmingsplan.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Leudal heeft binnen dit kader op 8 februari 2011 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld.

Bij het opstellen van het van toepassing zijnde bestemmingsplan ‘Kern Neer’ zijn de archeologische verwachtingswaarden op de verbeelding verwerkt. Voor het onderhavige plangebied gelden de dubbelbestemmingen artikel 21 ‘Archeologie - 4’ en artikel 22 ‘Archeologie - 5. Zoals in paragraaf 4.2 reeds gesteld is een archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de bodemverstoring als gevolg van het bouwen/de werkzaamheden dieper is dan 0,40 meter onder maaiveld óf de omvang van de bodemingreep groter is dan 250 m^2 (Archeologie 4) of 1000 m^2 (Archeologie – 5). Bij het voorliggende project wordt het bestaande gebouw beperkt uitgebreid en wordt een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd. De bebouwingsuitbreiding blijft echter beneden de voornoemde ondergrens. Gezien dit laatste en het feit dat er evenwel geen diepteverstoring plaatsvindt, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

<u>Conclusie</u>

Bij het voorliggende project wordt de bebouwing beperkt uitgebreid en vindt er evenwel geen diepteverstoring plaats. Als gevolg hiervan wordt beneden de onderzoeksgrenzen gebleven en is het niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

5.4. Flora & fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Flora- en faunawet bundelt de bepalingen die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen zoals de Vogelwet 1936, de Jachtwet en de Natuurbeschermingswet. In de wet zijn tevens de bepalingen aangaande de soortenbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is “nee, tenzij”. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling.

Gezien het feit dat de locaties waar de bebouwing wordt uitgebreid (uitbreiding bestaand pand/realisatie garages/bergingen) in de huidige situatie zijn verhard danwel in gebruik zijn als

tuin, kan op voorhand reeds gesteld worden dat de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nihil is.

Aangezien het bestaande pand grondig wordt verbouwd heeft de heer Hendrix, verbonden aan het bezoekerscentrum Leudal en aan Staatsbosbeheer, na visuele inspectie geconstateerd dat er in het pand geen verblijfsplaatsen van o.a. vleermuizen en vogels aanwezig zijn.

Conclusie

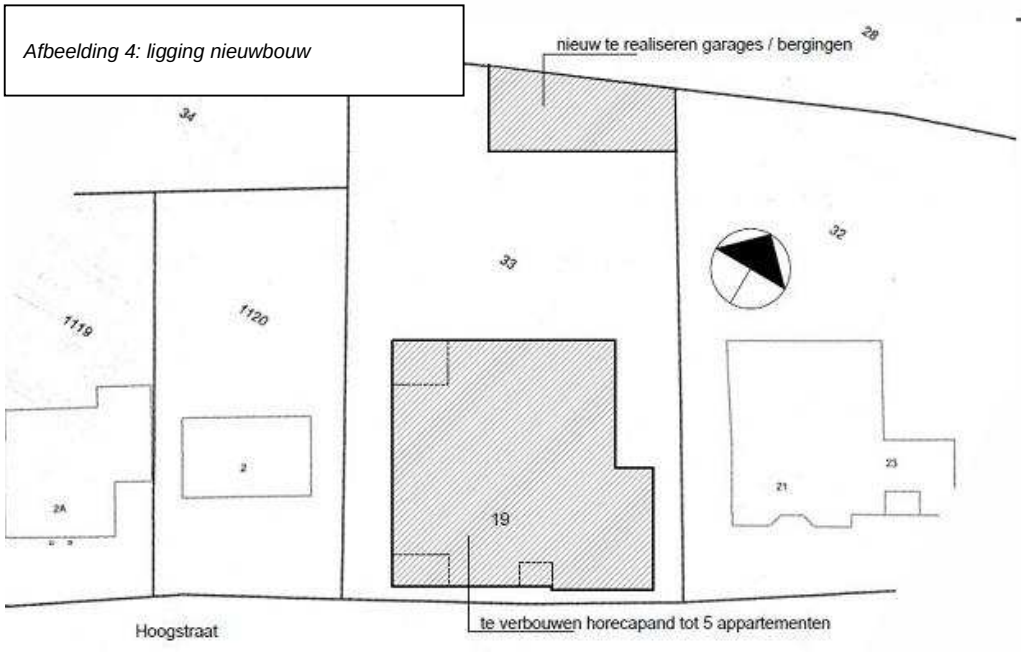
Het voorgenomen bouwplan zal geen nadelige effecten hebben op de flora en fauna, omdat de te bebouwen gronden in de huidige situatie reeds verhard zijn danwel als tuin in gebruik zijn. Verder is uit een visuele inspectie van het bestaande pand gebleken dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn van o.a. vleermuizen en vogels.

6. PROJECTBESCHRIJVING

6.1. Uitgangspunten en doelstelling van het project

De heer A. Kivits is voornemens om het voormalige horecapand - met uitzondering van het bestaande woongedeelte op de bovenverdieping - aan de Hoogstraat 19 te Neer te verbouwen tot 5 nultreden woningen voor senioren. Daarnaast zullen 6 garages/bergingen (1 voor de bestaande woning en 5 voor de nieuwe woningen) gerealiseerd worden. Op onderstaande afbeelding 4 tot met 9 staat de beoogde nieuwbouw weergegeven.

Afbeelding 4: ligging nieuwbouw

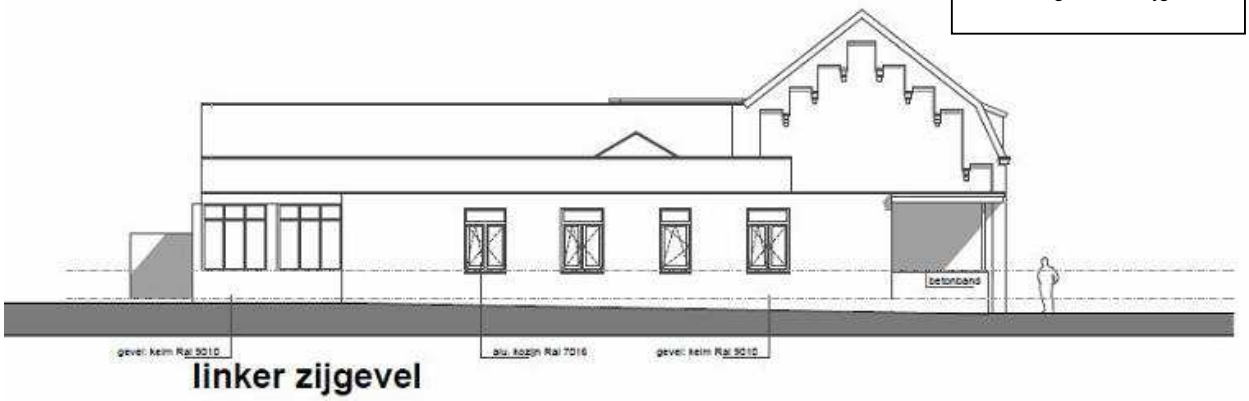


Afbeelding 5: voorgevel

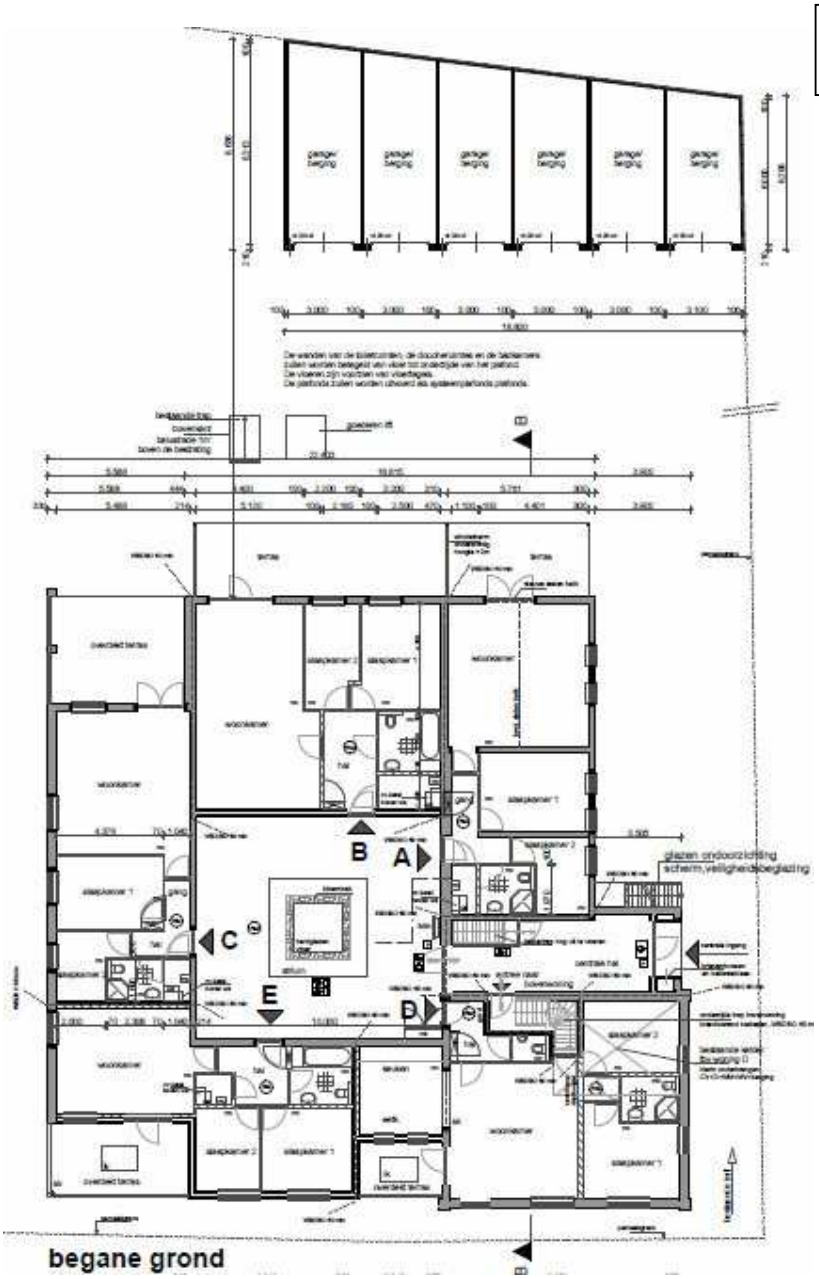
Afbeelding 6: rechter zijgevel

Afbeelding 7: achtergevel

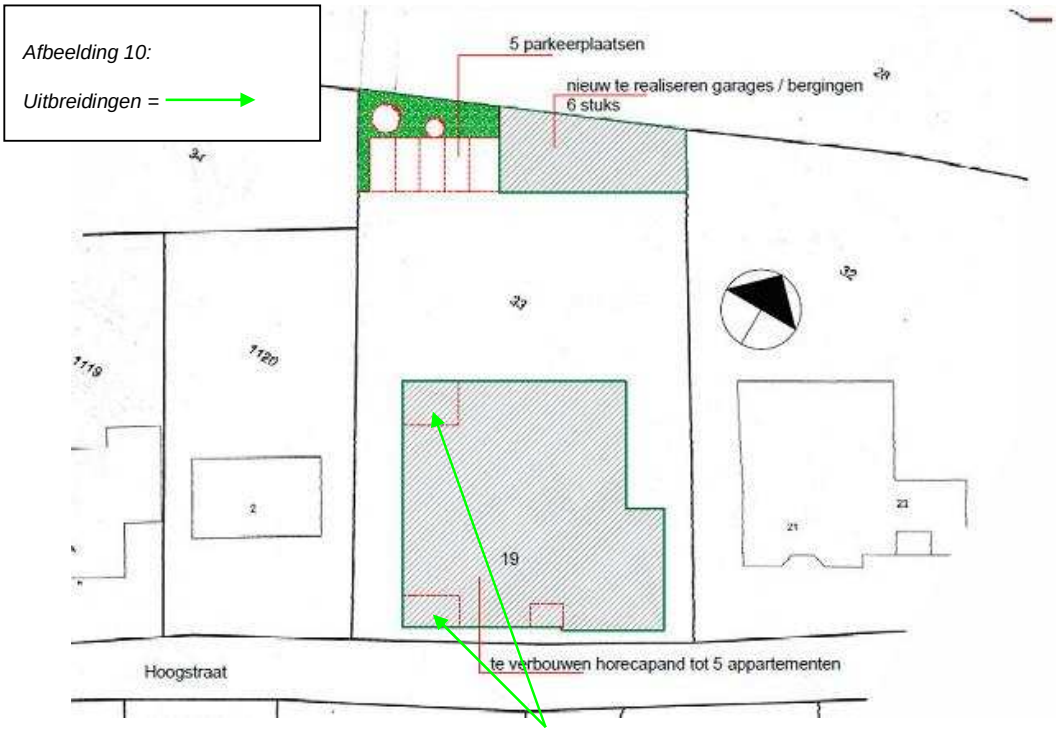
Afbeelding 8: linkerzijgevel



Afbeelding 9: ligging appartementen



De 5 woningen zullen gerealiseerd worden op de begane grond en grotendeels binnen de bestaande bebouwing. Op 2 locaties zal de bestaande bebouwing - in de vorm van overdekte terrassen - beperkt worden uitgebreid. Zie afbeelding 10.



Verkeer en parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Volgens de CROW norm dienen er 1,8 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van 6 garages en 5 parkeerplaatsen. Zie afbeelding 10 voor de ligging. Hiermee wordt dus voldaan aan de voorgeschreven norm. De woningen worden verder ontsloten via de huidige inrit aan de rechterzijde van het pand. Gezien de beperkte verkeersintensiteit moet dit geen probleem opleveren.

Advies ruimtelijke kwaliteit

Op 13 november 2014 heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit het voorliggende plan beoordeeld. Het advies aan het college luidt als volgt:

In overeenstemming met het commissie-advies van 26 juni 2014 is de aanbouw nu eenlaags uitgevoerd met nieuwe gevels. De commissie vindt het een gemiste kans dat de gevelopeningen niet aansluiten bij de woonfunctie. Deze hoeven in dit geval geen kopie te zijn van de huidige gevelopeningen en kunnen wellicht beter worden uitgevoerd conform de gevelopeningen van het hoofdgebouw. De commissie merkt daarbij nadrukkelijk op dat de gevelopeningen zoals deze nu ter beoordeling zijn voorgelegd (gezien de voorgeschiedenis) niet tot een negatief advies leiden maar dat door andere gevelopeningen de esthetische kwaliteit kan toenemen. De commissie wil graag kennisnemen van de definitieve tekeningen.

Het college kan zich vinden in dit advies en de aanvullende opmerking die daarbij is gemaakt.

Op 2 april 2015 is het plan nogmaals behandeld in de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de commissie luidt:

De wijzigingen ten opzichte van het eerder goedgekeurde plan zijn een verbetering en sluiten beter aan bij het bestaande pand en de omgeving.

6.2. Ruimtelijke opzet

Het beoogde bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de volgende afwijkingen van het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’ verantwoord:

A. Het toevoegen van 5 extra woningen binnen een bestemming ‘Horeca‘ op het adres Hoogstraat 19.

B. De realisatie van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van +/- 140 m^2 waarin 6 garages/bergingen worden gerealiseerd.

Ad A.

De 5 woningen worden grotendeels binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Aangezien de bebouwingsoppervlakte nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de bestaande situatie, bestaan er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren om de woningen binnen de bestaande bebouwing te realiseren.

Ad B.

Wanneer uitgegaan wordt van de thans geldende bestemming ‘Horeca’ mag 60% van het bouwvlak bebouwd worden. Afgezet tegen dit bebouwingsmaximum bestaan er vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren om het bijbehorende bouwwerk te realiseren. Immers met de realisatie van het voornemen zal het bouwvlak niet meer dan 60% bebouwd worden.

6.3. Planaspecten

Naar aanleiding van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zullen er nauwelijks (ruimtelijke) effecten optreden. Er wordt immers een bestaand voormalig horecagebouw verbouwd tot 5 woningen en de bestaande woning blijft gehandhaafd. Aan de achterzijde van het complex zal een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden dat vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is.

7. UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door de initiatiefnemer worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Tussen de initiatiefnemer en het gemeentebestuur van Leudal is een exploitatieovereenkomst aangegaan waarin, om de volgende reden, een aantal afspraken zijn vastgelegd. Op basis van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de opgave om het aantal woningbouwplannen dat in kwantitatief opzicht haaks staat op de woningbouwbehoefte moet qua aantallen de woningbouwplannen worden teruggebracht. Binnen dit kader is in de exploitatieovereenkomst een duidelijke termijn afgesproken waarbinnen het voorliggende plan moet zijn gerealiseerd. Wordt de termijn niet gehaald dan vervallen de nu geboden 5 extra bouwmogelijkheden.

Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Als gevolg van het projectafwijkingsbesluit ontstaat een nieuw planologisch regime. Ingevolge artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt aan degene die door dit besluit schade lijdt of zal lijden een tegemoetkoming toegekend. Daar de gemeente geen financieel risico neemt als gevolg van het plan, zullen de kosten (de tegemoetkoming, inclusief de wettelijke rente) worden verhaald op de initiatiefnemer.

7.2. Zienswijzenprocedure

De ontwerpomgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben met ingang van DATUM gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn AANTAL zienswijzen ingediend.

8. CONCLUSIE

8.1. Uitgangspunt

De voorgenomen bouw van 5 nultreden woningen voor senioren en een bijbehorend bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Kern Neer’ en de geldende bestemming ‘Horeca’. Allereerst mogen er op basis van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe woningen op de onderhavige locatie worden toegevoegd. Daarnaast mag binnen de bestemming ‘Horeca’ een oppervlakte van maximaal 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken gerealiseerd worden. Hiermee is ook de realisatie van een bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van +/- 140 m^2 strijdig met de geldende bestemming. Onderzocht is of er planologische bezwaren bestaan tegen de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

8.2. Randvoorwaarden

Uit het onderzoek is gebleken dat tegen het voorgenomen bouwplan vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren bestaan. Er wordt namelijk voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- Het voorgenomen project is niet strijdig met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd;
- De realisatie van het project zal geen negatieve gevolgen hebben voor:
  - bodemkwaliteit
  - Wet geluidhinder;
  - luchtkwaliteit;
  - archeologie;
  - water;
  - flora- en fauna;
  - externe veiligheid.

Besluitvlak