

**Ruimtelijke onderbouwing
Bodestraat perceel sectie A, nr. 2963
Neeritter**

***Afwijkingsbesluit
artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
t.b.v. de nieuwbouw van een woning***



Opdrachtgever:

De heer en mevrouw Hansen
Ringstraat 15
6015 AZ Neeritter

Status:

Definitief 28 april 2016

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Ligging projectgebied	2
1.4.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
1.5.	Opdrachtverlening en opzet rapportage	2
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	3
2.1.	Inleiding	3
2.2.	Projectbeschrijving	3
2.3.	Gebiedsprofiel	5
2.4.	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	6
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.4.	Het regionaal beleid	9
3.5.	Het gemeentelijk beleid	9
3.6.	Afwijkingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan	12
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Milieuwetgeving	13
4.3.	Externe veiligheid	15
4.4.	Leidingen en infrastructuur	16
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.6.	Natuur en landschap	18
4.7.	Watertoets	18
4.8.	Flora- en faunatoets	19
4.9.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	20
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	21
5.1.	Procedure	21
5.2.	Resultaten vooroverleg	21
5.3.	Zienswijzenprocedure	21
6.	CONCLUSIES	22
6.1.	Inleiding	22
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	22
6.3.	Conclusie	22

Bijlagen

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van de familie Hansen te Neeritter (hierna: initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld t.b.v. het realiseren van een woning aan de Bodestraat op het perceel sectie A. nr. 2963 te Neeritter. Het betreft een ruimtelijke onderbouwing in het kader van een Wabo-projectbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voor het plan zal bij de gemeente Leudal een omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden voor het realiseren van een nieuwe woning. De gemeente Leudal heeft de initiatiefnemer per brief van 26 februari 2013 medegedeeld dat onder nadere voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan in verband met het ontbreken van een bouwtitel op het perceel.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen. Het plan zal met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld worden. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

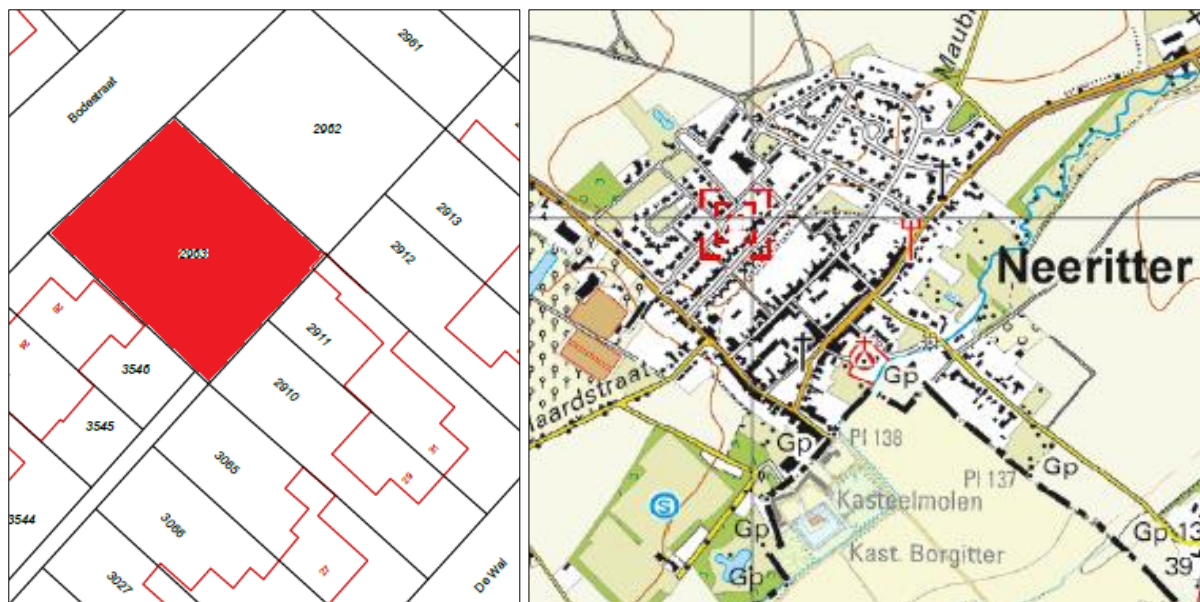
Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

1.2. Aanleiding

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Neeritter” en bestemd voor “Wonen”. Het toevoegen van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Het bouwen van een woning is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

1.3. Ligging projectgebied

De projectlocatie van circa 475 m² is gelegen aan de Bodestraat te Neeritter. De Bodestraat is een rustige woonstraat in de dorpskern van Neeritter, gelegen oostelijk van de Ringstraat, die de verbinding vormt met de kern Haler. In de omgeving van de projectlocatie zijn uitsluitend woningen gelegen.



Figuur 1: Ligging projectgebied en fragment kadastrale omgevingskaart (bron: kadaster)

1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het project is gericht op het realiseren van een nieuwe woning op het perceel A. nr. 2963. Voor het perceel geldt het vigerende bestemmingsplan “Kern Neeritter”, vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal in de vergadering van 9 september 2014. Dit plan betreft een actualisering en is een zogenaamd beheersplan, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Het project wijkt af door het realiseren van de nieuwe woning binnen de bestemming “Wonen”.

1.5. Opdrachtverlening en opzet rapportage

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Overleg met de opdrachtgever en de gemeente.
- Het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het project.
- Het opstellen van een schriftelijke rapportage in de vorm van deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1. Inleiding.
- Hoofdstuk 2. Project- en gebiedsprofiel.
- Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid.
- Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5. Procedure en overleg.
- Hoofdstuk 6. Conclusies.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving object Bodestraat

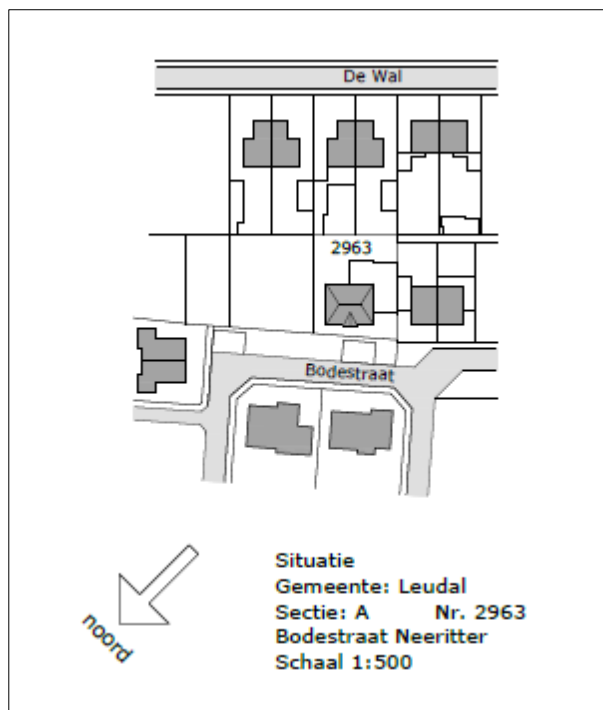
Het perceel, kadastraal bekend als Neeritter sectie A. nr. 2963 is onbebouwd en in gebruik als tuin. Het te bebouwen perceel heeft een oppervlakte van circa 475 m². Het perceel is gesitueerd achter de bestaande woonbebouwing aan de Wal 29 (nr. 2910) en 31 (nr. 2911) en tussen de bestaande woning Bodestraat 26 (nr. 3546) en een onbebouwd perceel nr. 2962.



Figuur 2: Ligging perceel sectie A. nr.2963 Bodestraat Neeritter (bron: Gisviewer Limburg)

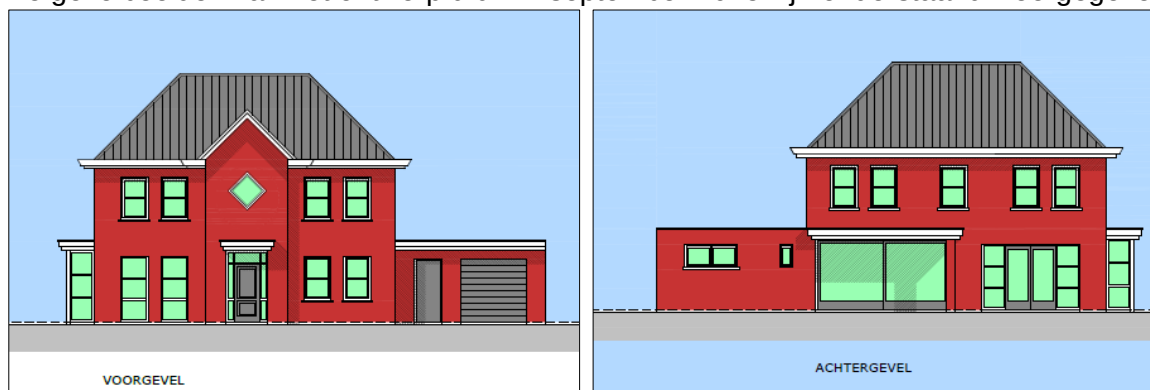
Toekomstige situatie

De situatie na realisering van de woning is in de onderstaande afbeelding weergegeven en is opgenomen in het ontwerp zie **bijlage 1**.

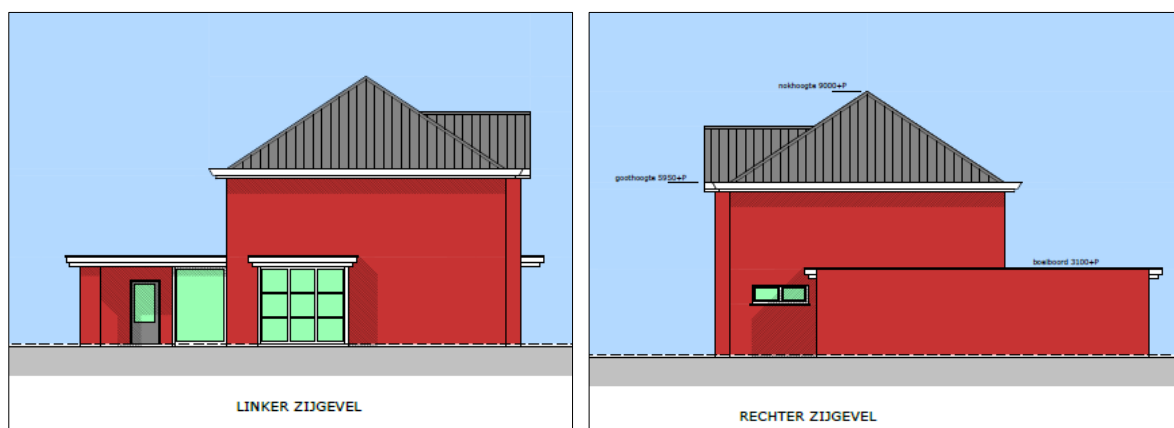


Figuur 3: Nieuwe situatie Bodestraat Neeritter (bron tekening: Adriaens Bouwkunst)

De gevelbeelden van het ontwerp d.d. 21 september 2015 zijn onderstaand weergegeven.



Figuur 4: Gevelbeelden voor en achter Bodestraat (bron tekening: Adriaens Bouwkunst)



Figuur 5: Gevelbeelden links en rechts Bodestraat (bron tekening: Adriaens Bouwkunst)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen

De locatie is gelegen in de kern Neeritter en behoort tot de bebouwde kom, samen met de woongebieden. De kern Neeritter heeft circa 1.340 inwoners en is gelegen in het buitengebied van de gemeente Leudal op de grens met het Belgische Kessenich. De ontwikkeling van Neeritter is gebonden aan de Itterbeek, die aan de zuidkant door de kern stroomt.

De Bodestraat is een woonstraat met een 30-km regiem met overwegend (half)vrijstaande woningen.

Huidig grondgebruik in omgeving project

De gronden/panden in de omgeving van het project zijn in gebruik ten behoeve van de volgende functies:

- woningen Bodestraat nrs. 26, 15 en 17;
- woningen De Wal nrs. 29 en 31;
- onbebouwde gronden/groenstructuur Bodestraat;
- infrastructuur Bodestraat.



Figuur 6: Zicht op woning Bodestraat 15



Figuur 7: Zicht op woning Bodestraat 26



Figuur 8: Zicht op woningen De Wal 31 en 29



Figuur 9: Groenstructuur Bodestraat

2.4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De nieuwe woning wordt in de lijn van de bestaande woning Bodestraat 26 gebouwd, waardoor er sprake is van een invulling van de straatwand ter plaatse van het onbebouwde perceel. De woning is ruimtelijk goed inpasbaar in het straatbeeld.

Het plan is vrijgesteld van behandeling door Welstand.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het regionaal beleid en de beleidsplannen van de gemeente Leudal.

3.2. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, dan zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Het voorliggende project wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd gebied van de kern Neeritter met een woonbestemming. Het plan dient aangemerkt te worden als een kleinschalig woningbouwinitiatief.

Bij het project zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.3. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

Algemeen

Voor het provinciaal ruimtelijk beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld.

POL 2014 is de visie van de Provincie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het plan heeft de wettelijke functie van een ruimtelijke structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het POL bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij.

Visie op regio's

In de herziening van het POL 2014 zijn 4 regio's opgenomen voor Limburg. Het project is gelegen in de regio Midden-Limburg, waar de stedelijke centra van Weert en Roermond de belangrijkste knooppunten vormen. Heythuysen en Echt zijn (landelijke) hoofdkernen met boven lokale en regionale voorzieningen. De centrale ambitie voor Midden-Limburg is het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en sluit aan bij die voor Limburg als geheel.

Bebouwd gebied

Voor het aan de orde zijnde projectgebied geldt conform het POL 2014 de zone "overig bebouwd gebied" binnen het bebouwd gebied. Neeritter behoort tot het overig bebouwd gebied, dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Binnen het bebouwd gebied onderscheiden we de volgende zones:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.



Figuur 10: Uitsnede POL-viewer met locatie Bodestraat Neeritter

Het projectgebied is gesitueerd in de zone "Bebouwd gebied" en ligt daarmee buiten het landelijk gebied met de bronsgroene landschapszone en de goudgroene natuurzone, voorheen de EHS (Ecologische HoofdStructuur) in het POL 2006.

Het toevoegen van een woning in de zone “Bebouwd gebied” is passend binnen de beleidskaders van het POL 2014. Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan. De gemeente Leudal kan het initiatief zelfstandig afdoen.

3.4. Het regionaal beleid

De gemeenten Weert, Nederweert en Leudal-West vormen de regio Weerterkwartier en de gemeenten Roermond, Roerdalen, Maasgouw, Echt-Susteren en Leudal-Oost vormen de regio Midden- Limburg Oost. Beide woonregio’s vormen tezamen de regio Midden-Limburg. In 2010 hebben de twee woonregio’s afzonderlijk een Regionale Woonvisie opgesteld. Deze Woonvisies worden jaarlijks, na afloop van het kalenderjaar, geactualiseerd.

De woonvisie vormt het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen. De regio heeft in deze visie afspraken gemaakt over de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de woningbouw en de planvoorraad.

In de onderhavige situatie betreft het een bestaande woonbestemming zonder bouwtitel, welke afwijkt van de regels van het bestemmingsplan.

Als zodanig heeft het beperkte plan voor de realisering van één woning nauwelijks gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

3.5. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'.
2. Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst.
3. Vigerend bestemmingsplan “Kern Neeritter”.
4. Prioritering woningbouwplannen Leudal 2011.
5. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg, Leudal 2014.

Ad. 1.

Deze visie is vastgesteld op 11 december 2007 door de gemeenteraad. Het is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema’s die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema’s is de leefbaarheid en wonen in eigen kernen, waarbij kwaliteitsverbetering van de bebouwde omgeving centraal staat, met behoud en waar mogelijk versterking. In de Strategische Overallvisie zijn geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de kern Neeritter.

Met het plan wordt beoogd een woning te realiseren in een dorpskern met een woonfunctie. Het plan is passend binnen de algemene uitgangspunten van de strategische visie.

Ad. 2.

Op 2 februari 2010 is de Structuurvisie Leudal met de daarin opgenomen Nota Kwaliteit vastgesteld door de gemeenteraad. De laatste actualisatie van de Nota Kwaliteit dateert van 3 september 2013.

Met de structuurvisie 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.

Leudal bestaat uit 16 kernen, gelegen in een fraai buitengebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen: Centrumkern, Autonome kernen en de Agrarische dorpen. Neeritter wordt getypeerd als 'agrarisch dorp'. Deze woondorpen, waaronder Neeritter, hebben een sterk agrarisch verleden en ook nu nog zijn er veel banden met het omliggende agrarisch gebied. Het voorzieningenniveau is in deze dorpen over het algemeen beperkt. De dorpen zijn in feite woondorpen, met de nadruk op 'goed wonen'.

De Nota Kwaliteit bevat het gemeentelijk beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. In het principebesluit van 26 februari 2013 was als voorwaarde opgenomen dat op grond van de beleidsregel "groen voor rood" een bijdrage verschuldigd is van € 12.000,- per woning. Deze Beleidsregel voor compensatie bij woningbouwontwikkeling 'groen voor rood' is inmiddels ingetrokken en vervallen, waardoor de bijdrage niet meer verschuldigd is.

Geconcludeerd kan worden dat de Structuurvisie Leudal geen belemmering oplevert voor het project.

Ad. 3.

Het project is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Neeritter", zoals dat vastgesteld is op 9 september 2014. De geldende bestemming is volgens artikel 13 "Wonen" De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegelaten;
- b. de uitoefening van:
 1. een bedrijf aan huis (1.17), zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen, in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
 2. een beroep aan huis (1.20) in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 80 m²,met dien verstande dat:
 - bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder 1 en 2 de totale maximale oppervlakte van 80 m² niet overschreden wordt;
 - maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.
- c. bijzondere woonvormen voor onder andere verstandelijk en lichamelijk gehandicapten;
- d. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- e. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';

met de daarbij behorende:

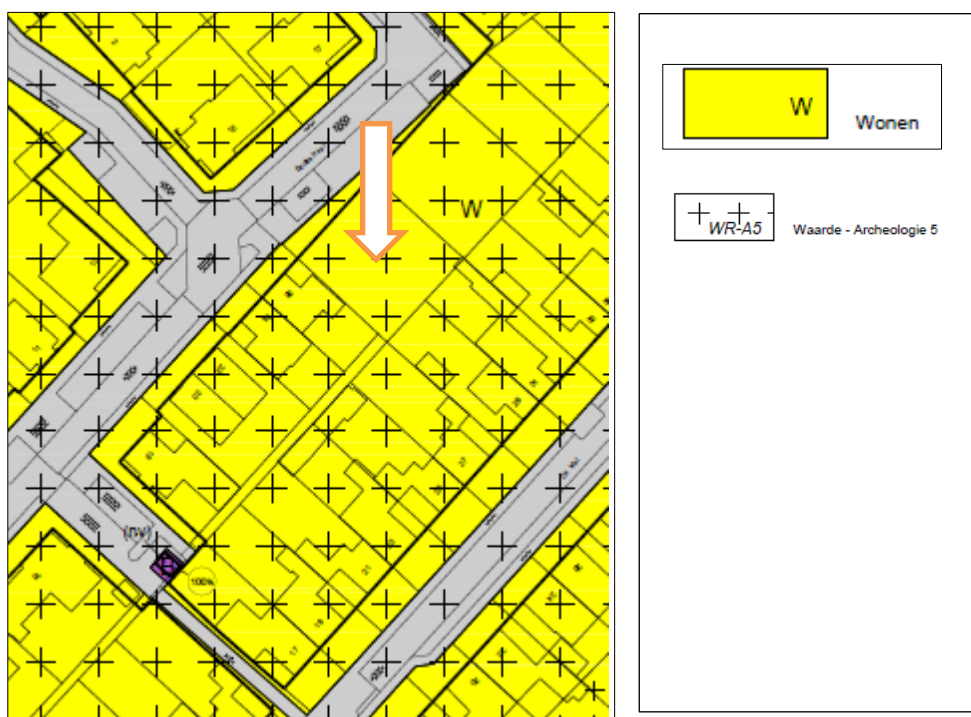
- g. tuinen en erven;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

In de bouwregels is onder 13.2.2 Hoofdgebouwen het volgende bepaald:

Voor het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

a. Voor nieuwe hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: 1. Nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met in acht name van het aangeduide maximum. Op het perceel nr. 2963 ontbreekt deze aanduiding op de verbeelding, waardoor een nieuwe woning niet toegestaan is.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5". De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "kern Neeritter" met locatie en legenda

Het voorliggende plan voor de realisering van een woning is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ad. 4.

Om meer evenwicht te krijgen tussen het aantal woningbouwplannen en de woningbehoefte per kern is in 2010 de voorraad aan plannen in Leudal opnieuw bekeken. De woningbouwplannen worden op vaste tijden geactualiseerd.

Op 31 augustus 2010 heeft de gemeenteraad de 'Prioritering woningbouwplannen Leudal 2010' vastgesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 1 november 2011 de '1e Actualisatie woningbouwplannen Leudal 2011' vastgesteld. Op 2 juli 2013 heeft het college de nieuwe woningbouwlijst met stand van zaken per 1 januari 2013 vastgesteld.

Naast de lopende projectmatige woningbouwplannen is het belangrijk ook ruimte te kunnen blijven bieden aan particuliere initiatieven. Waar mogelijk wordt hierbij medewerking verleend aan kleinschalige woningbouwinitiatieven. Het voorliggende plan is in februari 2013 als een kleinschalig initiatief aangemerkt. Geconcludeerd kan worden dat de "Prioritering woningbouwplannen Leudal" geen belemmering oplevert voor het project.

Ad. 5.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei, maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De ontwerp-Structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 11 november 2014. In de uitwerking specifiek voor de gemeente Leudal geldt als uitgangspunt dat er ruimte dient te blijven voor kleinschalige woningbouwinitiatieven voor het bouwen binnen de contour van dorpen, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Het voorliggende plan betreft een kleinschalig bouwinitiatief binnen de kern Neeritter.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg, Leudal 2014.

3.6. Afwijkingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan

Resumerend kan gesteld worden dat het project niet rechtstreeks past binnen het vigerend bestemmingsplan doordat:

- nieuwe hoofdgebouwen niet toegestaan zijn door het ontbreken van de aanduiding “maximum aantal woonheden” binnen de bestemming “Wonen;
- het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid bevat.

Om de beoogde planologische situatie mogelijk te maken zal met artikel 2.12 lid sub onder 3 van de Wabo medewerking worden verleend aan de realisering van het project.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- leidingen en infrastructuur;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Door Aeres Milieu BV is een vooronderzoek bodem uitgevoerd onder rapportnummer AM1515202 d.d. 18 september 2015. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN-5725. Het rapport is ingesloten als **bijlage 2**. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Uit historisch kaartmateriaal is af te leiden dat de onderzoekslocatie tot ver in de twintigste eeuw in gebruik is geweest als agrarisch bouwland. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is geen bebouwing aanwezig geweest.
- Voor de onderzoekslocatie zijn geen milieuvergunningen en bouw- en sloopvergunningen verleend.
- Op de locatie heeft, voor zover bekend, geen bovengrondse of ondergrondse opslag van oliehoudende producten plaatsgevonden.
- Op de locatie zijn niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd.
- Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is geen informatie naar voren gekomen dat de onderzoekslocatie asbestverdacht is.
- De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bodem er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.

Geluid

Het plan betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai) is derhalve noodzakelijk.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

1. Wegverkeerslawaaai.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Voor de Bodestraat geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor deze weg niet onderzocht hoeft te worden. De projectlocatie valt niet binnen de geluidzone van andere wegen in de kern Neeritter. De Napoleonsbaan (N273) is gelegen op een afstand van ca. 1 kilometer.

Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh vanwege wegverkeerslawaaai.

2. Spoorwegen.

Het projectgebied is niet gesitueerd binnen de zone van een spoorweg, de spoorlijn Weert-Roermond bevindt zich op grote afstand van de nieuwe woning.

3. Industrielawaai.

Het projectgebied is niet gesitueerd binnen de geluidzone van een industrieterrein.

Geconcludeerd kan worden dat het project niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

Geurwetgeving

In de directe omgeving bevinden zich eveneens geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van (agrarische) bedrijven. Het project wordt niet belemmerd door de zonering als gevolg van veehouderijen.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van maximaal één nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Milieuzonering

De woning zelf heeft geen belastende milieu-effecten op functies in de omgeving van het projectgebied.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het projectgebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het initiatief. Binnen de kern Neeritter zijn beperkt detailhandel en horecavestigingen aanwezig, waarbij deze aanvaardbaar geacht worden in een woonbuurt.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het project geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande bedrijven en inrichtingen niet beperkt in hun vergunde situatie.

4.3. Externe veiligheid

Het plan gaat uit van het realiseren van een nieuwe woning, die wordt aangemerkt als een kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de “Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen” uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute. In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Externe veiligheid in bestemmingsplan “Kern Neeritter”

Voor de kern Neeritter gelden geen beperkingen als gevolg van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het projectgebied Bodestraat. De N273 (Napoleonsbaan) op ca. 1 kilometer afstand wordt beperkt benut voor regulier transport van gevaarlijke stoffen, maar niet in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare risico's voor de omgeving.

Met betrekking tot voorliggend projectgebied zijn er op basis van de vigerende regelgeving op het moment van het nemen van dit Wabo-besluit geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.4. Leidingen en infrastructuur

Leidingen

In de omgeving van het project bevinden zich geen leidingen en/of kabels welke planologische bescherming hebben.

Infrastructuur

Voor het aspect infrastructuur zijn een 2-tal aspecten van belang:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

Het project wordt ontsloten en is bereikbaar vanaf de Bodestraat voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Er vindt een geringe aanpassing plaats van de openbare infrastructuur als gevolg van het plan met een inrit naar de nieuwe woning.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen invloed heeft op de infrastructuur ter plaatse.

Ad. 2.

Voor het parkeeraspect kan het volgende gesteld worden.

Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en de bouwverordening worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. De gemeentelijke parkeernormen van Leudal sluiten aan bij publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van CROW, publicatie 317, oktober 2012. In beginsel moet bij ruimtelijke plannen in de gemeente Leudal op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Neeritter behoort tot het niet-stedelijk gebied waarbij bepaald is dat voor een nieuwe (koop)woning een parkeernorm geldt van minimaal 1,9 parkeerplaats in het deelgebied rest bebouwde kom.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een inpandige garage met een oppervlakte van circa 31,5 m², met oprit. De garage met oprit kan voorzien in 2 parkeerplaatsen.

Het aspect parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de realisering van het project.

Openbaar groen met openbare parkeerplaatsen

Ter plaatse van de nieuwe ontsluiting van de woning bevinden zich in de huidige situatie 3 openbare parkeerplaatsen in een strook groen. Als gevolg van de nieuwe inrit worden deze parkeerplaatsen verwijderd en opnieuw aangelegd in de strook groen. De kosten voor het aanpassen van de 3 openbare parkeerplaatsen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



Figuur 12: Te verplaatsen openbare parkeerplaatsen

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het beleid inzake archeologie voor het plangebied is opgenomen in de toelichting behorend bij het bestemmingsplan in paragraaf 3.4.2. In het vigerende bestemmingsplan heeft de projectlocatie een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" ter bescherming van archeologische belangen.

De gemeente Leudal beschikt over een archeologische advieskaart opgesteld door archeologisch adviesbureau RAAP. Dit rapport met nummer 1952 met de advieskaart is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 8 februari 2011.

De historische kern van Neeritter is aangeduid als een AMK terrein met een hoge archeologische waarde (AMK terrein is een wettelijk beschermd terrein). De locatie is gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor droge landschappen. In de bouwregels behorend bij de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 5" is bepaald dat geen nader archeologisch onderzoek behoeft plaats te vinden op percelen kleiner dan 1.000 m² met een verstoring die zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak. Het plangebied heeft een omvang van ca. 475 m² en is daarmee veel kleiner dan 1000 m², er vinden bodemingrepen plaats dieper dan 40 cm. Nu de oppervlakte niet wordt overschreden is er geen verplichting tot nader archeologisch onderzoek.



Figuur 13: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Leudal

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Cultuurhistorie

In het projectgebied en de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische elementen aanwezig die ter plaatse van het projectgebied als een beeldbepalend en historisch landschapselement beschouwd moet worden.

4.6. Natuur en landschap

Het project is gesitueerd in de bebouwde kom van Neeritter Er zijn in de directe omgeving van het project geen bijzondere landschapswaarden aanwezig. Het perceel is onbebouwd en wordt omgeven door bestaande woonbebouwing en de infrastructuur.

4.7. Watertoets

In het kader van de waterhuishouding dient verder nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt om gegaan in het plangebied als gevolg van de nieuwe woning. Het waterschap Peel en Maas en de gemeente Leudal eisen een scheiding van beide waterstromen. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Om te bepalen of in bepaalde gebieden hemelwater afgekoppeld kan worden zijn afkoppelkansenkaarten opgesteld. Deze zijn opgenomen in het Stedelijk Waterplan van de gemeente.

Binnen de bestemmingen wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen en dergelijke dan ook toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de huisaansluitingen via een gescheiden systeem te worden uitgevoerd. In de toekomst kan dit dan eenvoudig worden aangesloten op eventueel aan te leggen gescheiden rioleringssystemen.

De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. In de omgeving van het projectgebied zijn geen primaire wateren gelegen.

Het onderhavig project voorziet in de toevoeging van ca. 258 m² verhard oppervlak als gevolg van de nieuwe woning en is als volgt verdeeld:

- Dakoppervlak (hellend en plat) ca. 198 m².
- Overige verharding (bestrating oprit) ca. 60 m².

Voor de berging van het hemelwater moet voor de woning rekening gehouden worden met een infiltratievoorziening welke een regenbui van 35 mm kan bergen in 45 minuten, gerelateerd aan het totaal van het oppervlak van daken en verhardingen. Bij het ontwerpplan t.b.v. de aanvraag omgevingsvergunning is uitgegaan van een infiltratievoorziening op het achterterrein, waarvan de dimensionering nader bepaald dient te worden. Door de infiltratie op het achterterrein wordt het aanwezige regenwaterrioleringssysteem niet extra belast. Het vuilwater zal op het gemeentelijk rioleringssysteem worden aangesloten.

Het onderhavig project voorziet in de realisatie van minder dan 1.000 m² verhard oppervlak. Dit betekent dat het plan niet aangemeld hoeft te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies. De gemeente Leudal is de toetsende instantie. De capaciteit van het rioleringssysteem is berekend in de aanvraag omgevingsvergunning.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen belemmering oplevert voor het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

Algemeen

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkele bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

- Algemene soorten.
- Overige soorten.
- Streng beschermde soorten.

Specifiek

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Neeritter en onbebouwd. Omvangrijke of bijzondere begroeiing is op de projectlocatie niet aanwezig. Eveneens zijn geen bomen aanwezig op het perceel. Het perceel is in gebruik geweest als moestuin door de initiatiefnemer.

Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en in de omgeving, de bebouwing in de directe omgeving en de ligging aan een weg, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. Het projectgebied is niet geschikt om te dienen als permanent leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten.

Gezien de aard van de projectlocatie is het uitgesloten dat de beschermde soorten enkel hun leefgebied in het kleinere projectgebied hebben.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de flora- en faunawetgeving is niet aan de orde.

4.9. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Onderhavig plan is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan in theorie planschade voortvloeien. De planologische wijziging heeft betrekking op het toestaan van een nieuwe woning.

In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten worden, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het plan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

In het plan komen geen belangen van het rijk en de provincie in het geding. Het plan zal dus niet voor vooroverleg ingezonden worden naar deze instanties.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het project verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op www.leudal.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

PM

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een woonhuis op perceel nr. 2963 aan de Bodestraat in Neeritter. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, de realisering van een woning, is passend in het beschreven gebied, met hoofdzakelijk een woonfunctie.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de gemeentelijke kaders. Het plan is wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Neeritter” wegens het ontbreken van een bouwtitel.

Het beoogde project is in voldoende mate onderbouwd. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen.

Vanuit de beschreven aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of structuur ter plaatse niet onevenredig aangetast.

Het aspect bodem is onderbouwd met een vooronderzoek bodem. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De ruimtelijke gevolgen van het project zijn voor de directe omgeving neutraal, waarbij er sprake is van een ruimtelijke inbreiding door invulling van de straatwand ter plaatse.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden.

Bijlage 1:

Ontwerptekening 01Hansen, 21 september 2015, Adriaens Bouwkunst

Bijlage 2:

Vooronderzoek bodem, Aeres Milieu 18 september 2015, rapport AM 15202