



Ruimtelijke onderbouwing

**t.b.v. omgevingsvergunning buitenplanse afwijking
ex. artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo**

Kloosterveld ongenummerd

ID nummer NL.IMRO.1640.OV16Kloostervong-CP01

Rapportnummer:	20160524
Datum:	24 mei 2016
Ontwerp:	24 mei 2016
Vaststelling:
Opdrachtgever/initiatiefnemer:	H.Hermsen en S.Hermsen-Spiertz, wonende te Roermond, Faunasingel 66.
Behandelaar Apeladvies:	H.J.W. Engelen
Beschrijving:	Het bouwen van een woning met vrijstaande garage.
Doel:	Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in verband met de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (woning met vrijstaande garage) in strijd met het bestemmingsplan Kern Haelen.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplan(nen)	8
1.4	Leeswijzer	9
2	GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL	10
2.1	Gebiedsprofiel	10
2.2	Projectprofiel	11
2.3	Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	12
2.4	Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	14
3	BELEID	15
3.1	Inleiding	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4.1	Inleiding	18
4.2	Milieuaspecten	18
4.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	18
4.2.2	Geluid	19
4.2.3	Luchtkwaliteit	21
4.2.4	Geur	22
4.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen	22
4.2.6	Externe veiligheid	23
4.2.7	Milieueffectrapportage	23
4.3	Waterparagraaf	23
4.4	Kabels en leidingen	24
4.5	Natuurbeschermingswet	24
4.6	Flora en fauna	25
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.8	Verkeer en parkeren	26
4.9	Duurzaamheid	26
5	UITVOERBAARHEID	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Handhaving	27
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.4	Bijlagen bij de regels	27
6	BELANGENAFWEGING	27
6.1	Planstukken	27
Bijlage:	- verbeelding (besluitgebied)	
	- akoestisch rapport en bodemrapport	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De voorliggende toelichting heeft betrekking op het braakliggend kadastraal perceel sectie A nummer 4247 met het aangrenzende perceel sectie A nummer 4249 te Haelen (zie afbeelding 1).

De familie Hermsen heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om op de percelen een woning met plat dak en een vrijstaande garage te mogen bouwen. Omdat dit plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is het plan niet realiseerbaar zonder de medewerking van de gemeente.

De gemeente heeft in haar brief van 11 april 2016 medegedeeld dat een ruimtelijke onderbouwing voor het plan moet worden ingediend waaruit blijkt dat de woning planologisch en stedenbouwkundig verantwoord kan worden ingepast in de bestaande situatie.



Afbeelding 1: topografisch weergegeven perceelgrenzen en kadastraal perceel van de situatie



Afbeelding 2: luchtfoto van het braakliggend perceel en de situatie van het planvoornemen op het perceel

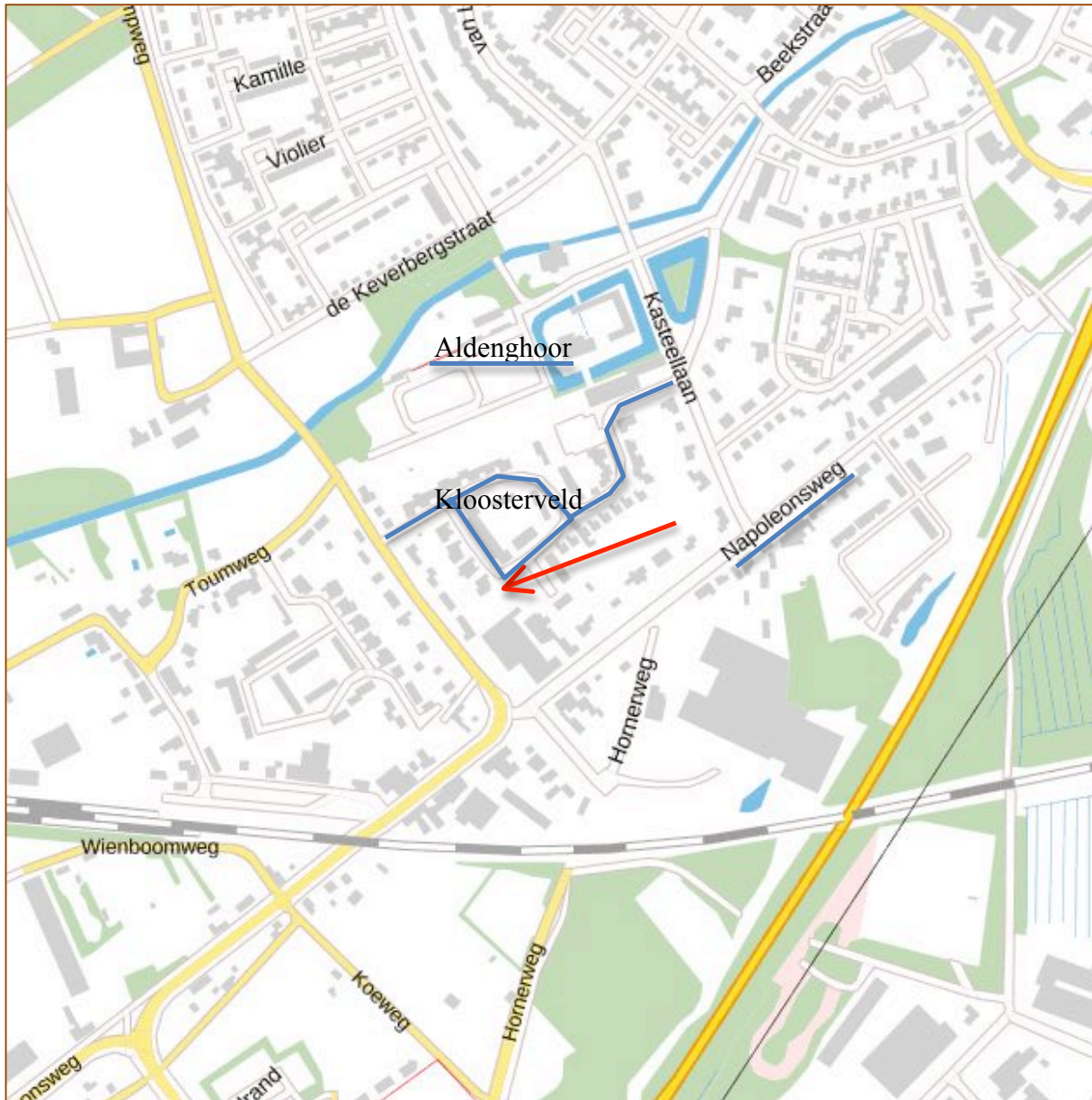
Bouwplan

Het plan bestaat uit het bouwen van een vrijstaande woning met plat dak en een vrijstaande garage.
Het perceel heeft een oppervlakte van 462 m². De woning heeft een oppervlakte van circa 145 m².
De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van 24,5 m².



Afbeelding 3: linksboven: voorgevel links; rechtsboven: voorgevel front; links- en rechts onder: achtergevel vanuit twee posities en helemaal onder isometrie.

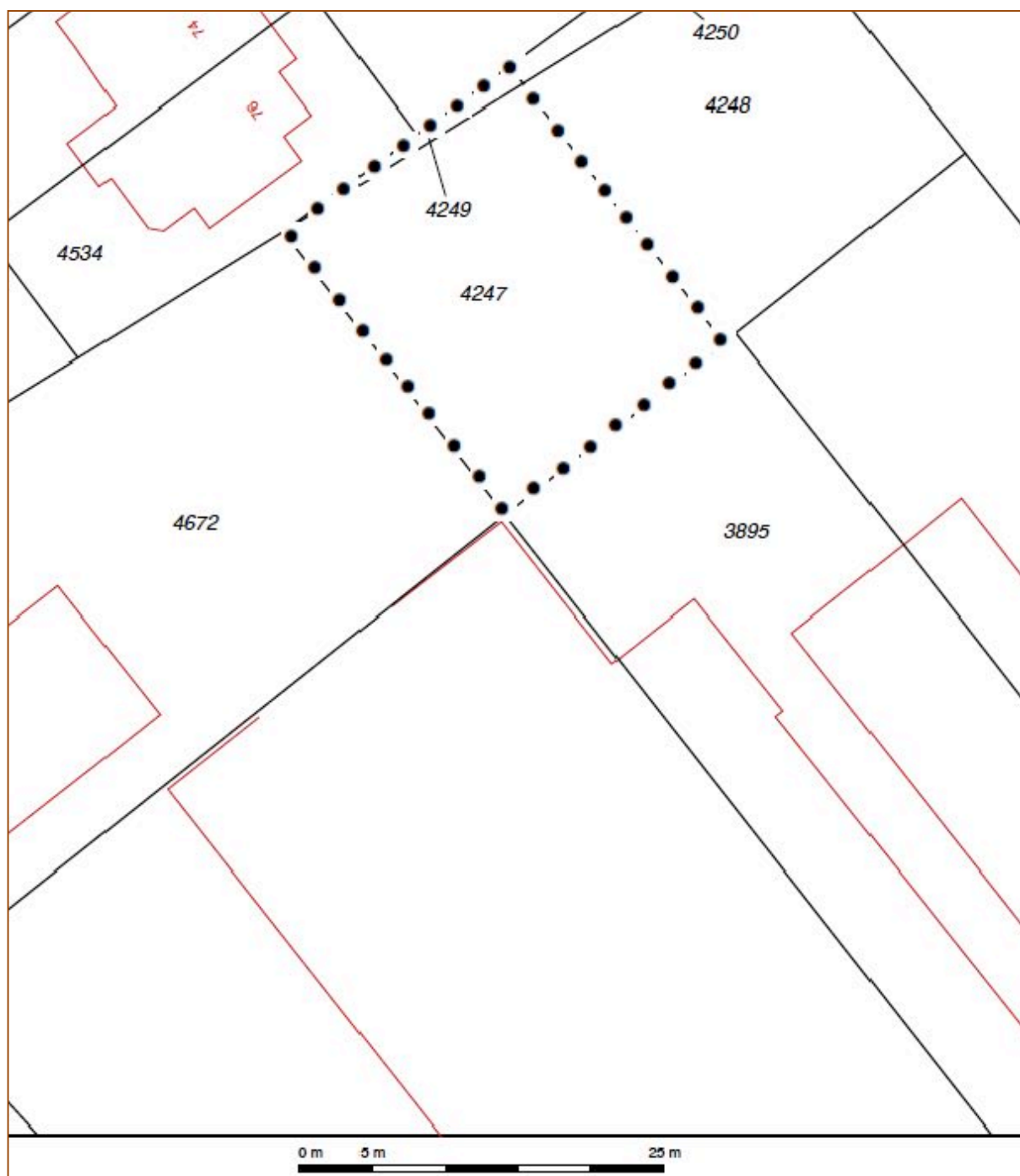
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied



Afbeelding 4: Omgeving besluitgebied (blauw is Kloosterveld, rood is locatie besluitgebied)

Het besluitgebied ligt in het zuidelijk gelegen deel in de kern Haalen. Het dorp Haalen maakt deel uit van de gemeente Leudal. Het perceel ligt aan het Kloosterveld (ongenummerd) naast nummer Kloosterveld 76 (zie afbeelding 3). Het Kloosterveld loopt door een woonwijk met aan de noordzijde het Kasteel Aldenghoor en aan de zuidzijde grenzend aan de Napoleonsweg. De Napoleonsweg is een doorgaande weg, terwijl het Kloosterveld een weg is voor het verkeer in de wijk. Het besluitgebied ligt bovendien aan een aftakking van het Kloosterveld die ook weer aanhaakt op dezelfde weg.

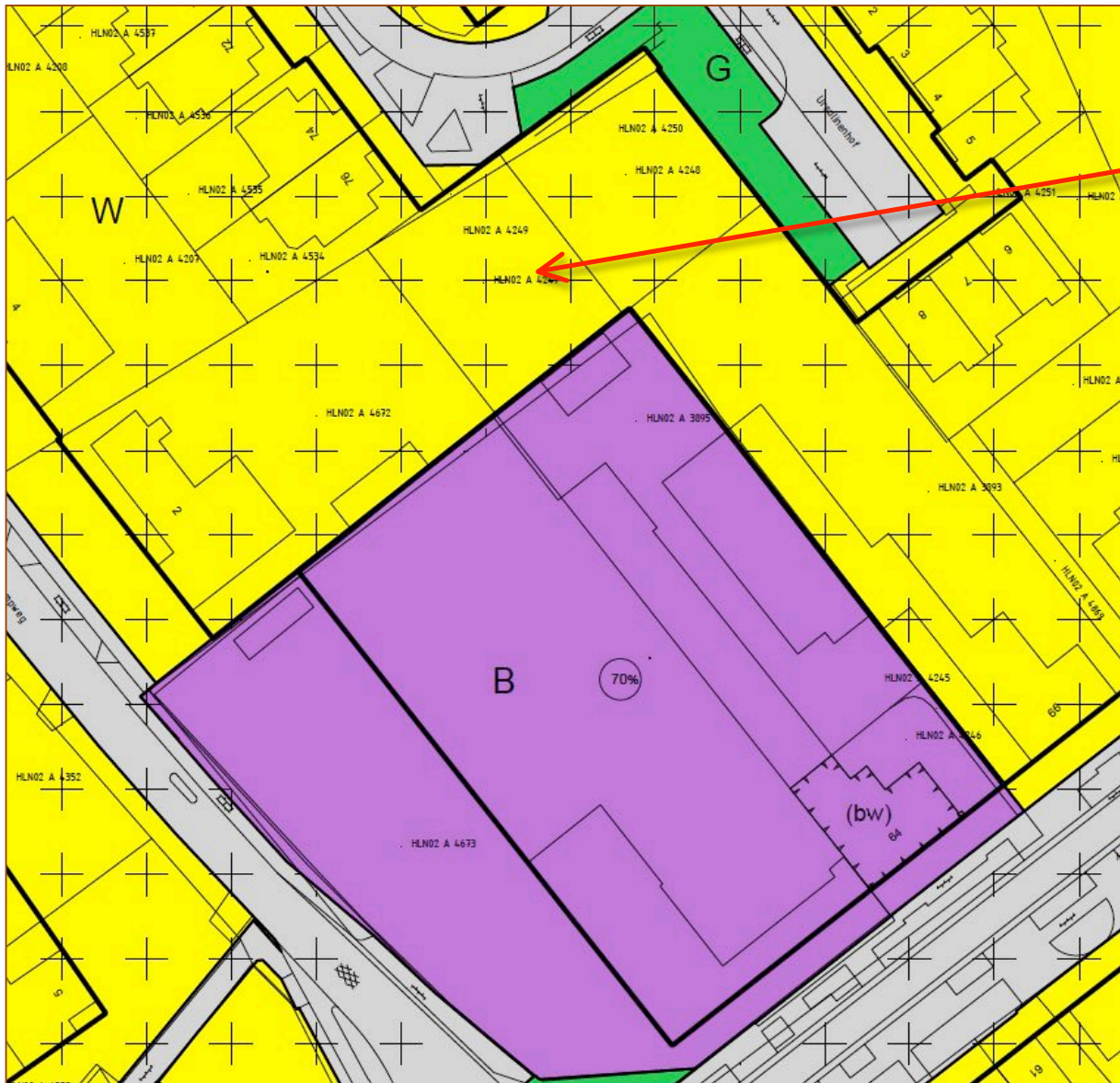
In de directe omgeving liggen voornamelijk woningen en twee percelen voor kleinschalige bedrijven. Deze bedrijfslocaties zijn momenteel alleen in gebruik als fitnessruimte en fysiotherapie.



Afbeelding 5: besluitgebied.

De kaart met het besluitgebied is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 4 are en 62 ca.

1.3 Vigerende bestemmingsplan(nen)



Afbeelding 6: Locatie besluitgebied gemarkeerd met rode pijl op uitsnede bestemmingsplan Kern Haelen.

De raad van Leudal heeft bij besluit van 9 september 2014 het bestemmingsplan "Kern Haelen" vastgesteld.

De gronden binnen het besluitgebied liggen volgens het vigerende bestemmingsplan binnen de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. Op het perceel is tevens de aanduiding bouwvlak van toepassing.



De gronden aangewezen met deze bestemming(en) zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het bouwperceel mag maximaal over een oppervlakte van 60% worden bebouwd met een maximum van 175 m². Daarbij moet 50% van het bouwperceel, gelegen in de achterste grens van het hoofdbebouwingsvlak onbebouwd blijven. Nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden. Aan beide zijden van het hoofdgebouw bedraagt de ruimte tot aan de perceelsgrens 3 meter. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van 20-50 graden.

Het voorliggend plan is strijdig met het vigerend bestemmingsplan omdat ter plaatse géén nieuwe woningen zijn toegestaan wegens het ontbreken van een maatvoeringsaanduiding met een maximum aantal wooneenheden op de verbeelding.

Overigens voldoet het plan aan de bouwregels met uitzondering van de dakhelling. De woning is voorzien van een plat dak in plaats van een hellend dak. Het bestemmingsplan laat dergelijke afwijkingen toe ingeval van aaneengebouwde nieuwe hoofdgebouwen en vervangende nieuwbouw woningen. Voor de stedenbouwkundige beoordeling wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2.3 in deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Hierna volgt een beschrijving van het gebieds- en besluitprofiel en het beleidskader. Daarna wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten en tenslotte de belangenafweging.

2 GEBIEDS- en PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Haelen is een kerkdorp in Midden-Limburg. Het maakt sinds 1 januari 2007 deel uit van de gemeente Leudal. Tot die tijd behoorde deze kern tot de gemeente Haelen. Deze voormalige gemeente maakt thans dus ook deel uit van Leudal.

Haelen is tegenwoordig een woonkern die qua werkgelegenheid en voor een aantal voorzieningen georiënteerd is op het nabijgelegen Roermond. Toch zijn ook veel voorzieningen (verscheidene winkels en maatschappelijke voorzieningen) nog steeds in het dorp zelf aanwezig.

Ten noorden en ten westen van Haelen bevindt zich het Natura2000 gebied Leudal. De omgeving van de kern is dan ook bosrijk. Door de kern loopt de Haelense Beek. De gronden aan de oostkant van de kern zijn agrarisch van aard.

Het project ligt ten zuiden van en in de kern van het dorp Haelen. De vrijstaande woning met vrijstaande garage liggen aan het Kloosterveld ongenummerd. Aan de westzijde, noordzijde en oostzijde liggen uitsluitend woningen. Tevens is aan de noordoostzijde sprake van een groenstrook. Het perceel gelegen aan de oostzijde van het besluitgebied ligt eveneens braak maar ook deze gronden hebben een woonbestemming. Aan de zuidzijde liggen twee locaties die bestemd zijn als 'Bedrijf'. Op deze locatie (Napoleonsweg 62) is Fysiotherapie en FysioFitness gevestigd. Het besluitgebied en de bedoelde bedrijfslocatie zijn fysiek van elkaar gescheiden door een hoge stenen muur.



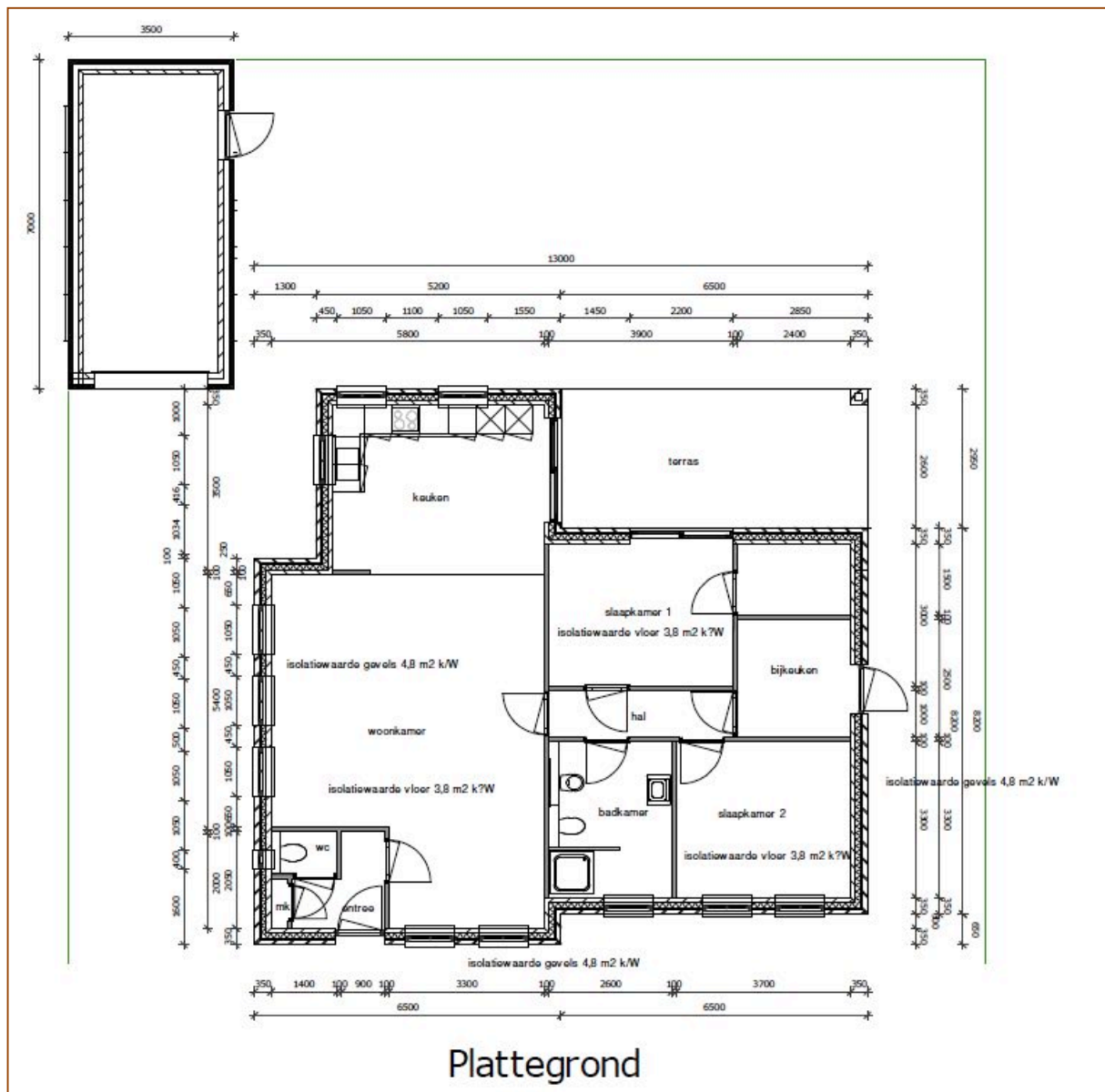
Afbeelding 7: Boven het gebied rondom het besluitgebied en onder de genoemde hoge stenen muur.

2.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van een vrijstaande woning met plat dak. Aan de achterzijde van het perceel is een vrijstaande garage gepland.

Het perceel heeft een oppervlakte van 462 m². De woning heeft een oppervlakte van circa 145 m². De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van 24,5 m². De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is 3 meter.

In afbeelding 3 en 8 is het project afgebeeld.

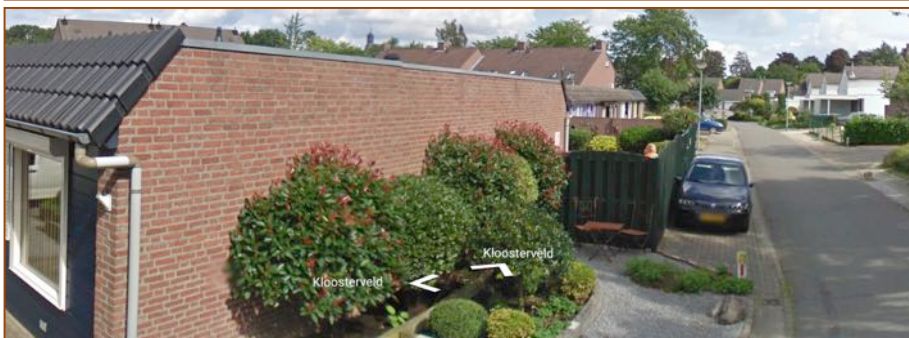
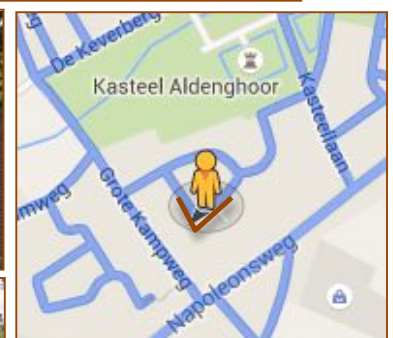
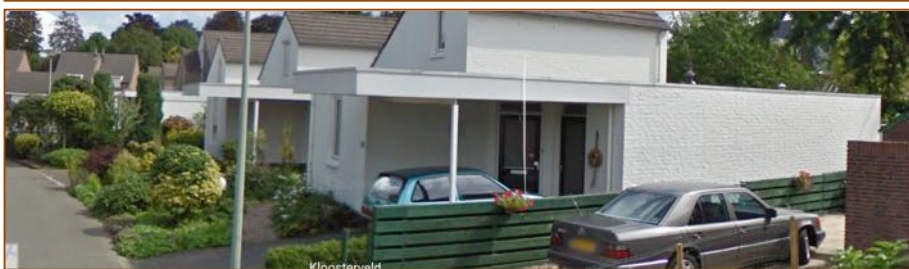


Afbeelding 8: plattegrond plan

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Voor nieuwe hoofdgebouwen gelden een aantal specifieke bepalingen zoals de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (minimaal 3 meter), het bouwen binnen het bouwvlak en het afdekken van de woning met een kap. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met een maximum van 175 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingsvlak onbebouwd dient te blijven.

Zoals uit afdeling 2 en de projectbeschrijving blijkt, wordt aan de voorwaarden voldaan, met uitzondering van de dakhelling. Het nieuwe hoofdgebouw is voorzien van een plat dak.



Afbeelding 9: platte daken in directe omgeving besluitgebied.

In de directe omgeving van het besluitgebied staan meer woningen en/of of bijgebouwen met een plat dak. Op de foto's in afbeelding 9 zijn de dakvlakken afgebeeld van woningen die aan de linker- en rechterzijde van het besluitgebied in het Kloosterveld staan.

Het besluitgebied ligt in het Kloosterveld op een punt waar de straat een bocht van 90 graden maakt. Vanuit het Kloosterveld zal de nieuwe woning niet heel opvallend in het straatbeeld staan. Gelet op de vele platte dakvlakken van de woningen, met name ten westen en noorden van het besluitgebied bestaat er stedenbouwkundig geen overwegend bezwaar tegen het toestaan van een plat dak. Overigens zal bij een toekomstige vervangende nieuwbouwwoning het bestemmingsplan ook geen beletsel zijn voor een plat dak. Op de luchtfoto van afbeelding 10 is het plan op de locatie globaal afgebeeld.



Afbeelding 10: Nieuwe woning ingepast in bestaande situatie op luchtfoto

Voor het plan zal een procedure (omgevingsvergunning buitenplanse afwijking ex. artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) om een omgevingsvergunning worden gevolgd zodat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan mede op basis van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plan is stedenbouwkundig verantwoord en past in deze omgeving. De woning is geprojecteerd binnen de woonbestemming en bouwblok. Een braakliggend perceel maakt daardoor plaats voor een woning die in het beeld past van deze omgeving. Er is daarom geen sprake van een zwaarwegend negatief ruimtelijk effect.

De conclusie is dat er geen functionele, stedenbouwkundige en ruimtelijke bezwaren tegen het bouwplan bestaan.



2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Het besluitgebied maakt deel uit van het woongebied van de kern Haelen.

Haelen vormde lange tijd een zelfstandige gemeente met ongeveer 4300 inwoners, maar is sinds 2007 als dorp toegevoegd aan de gemeente Leudal. De omgeving van het dorp wordt al sinds de steentijd bewoond. Tot 1985 was er sprake van landbouw en vanaf dat moment van een onbebouwde locatie in een woonwijk.

In de directe omgeving van het besluitgebied komen geen beschermde monumenten voor. Een terrein met een hoge archeologische waarde ligt op meer dan 100 meter afstand van de locatie.

Het besluitgebied aan het Kloosterveld ongenummerd (langs nr. 76) ligt braak en er is dus geen sprake van cultuurhistorische bebouwing, noch tast het project cultuurhistorische waarden aan.

3 BELEID

3.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid voorzover dat voor dit project van belang is.

3.2 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- 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 zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor zover van belang voor dit kleinschalig project worden de specifieke onderwerpen in deze onderbouwing aan de orde gesteld. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen en daarom doorwerken in bestemmingsplannen. Gezien de kleinschaligheid van het project en behoud van de woonbestemming op de locatie heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend project.

3.3 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevingsvisie.

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. Het besluitgebied



ligt in de kern van Haelen. Er is sprake van nieuwbouw van een (senioren)woning als inbreidingslocatie in 'bebouwd gebied' met de bestemming Wonen hetgeen niet in strijd is met het provinciaal beleid. Voor de regionale woonvisie wordt verwezen naar het hierna volgend hoofdstuk met betrekking tot het gemeentelijk beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

-Bestemmingsplan. Zie hoofdstuk 1.3

-Structuurvisie Leudal

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst. Een goede kwaliteit van leven en wonen wordt beoogd. De nadruk ligt op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Leudal is zowel een woongemeente als een agrarische gemeente, bestaande uit 16 kernen in een buitengebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen. De centrumkern is Heythuysen, alwaar de meeste voorzieningen zijn gelegen. Daarnaast zijn een aantal autonome woonkernen aanwezig: Haelen, Horn, Roggel, Neer en Ittervoort. De overige kernen zijn woondorpen. Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied. Met verwijzing naar de structuurvisie Wonen ca. Is voorliggend plan niet in strijd met de structuurvisie.

-Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg - Dynamische woningbouwprogrammering.

Dit is een visie die is opgesteld in samenwerking met diverse gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg. Het is een uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar plan inclusief ordenings- en toetsingskaders. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De Structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). In de gemeente Leudal is volgens het kwantitatief kader in de periode 2014 tot en met 2023 nog sprake van een beperkte groei van het aantal huishoudens.

Het bouwen in een van de kernen is overigens nog mogelijk. Op basis van de lokale vraag wordt door de gemeente geprioriteerd en gefaseerd tussen woningbouwplannen. Per nieuw woningbouwplan wordt afgewogen of hieraan meegewerkt kan worden. 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 sedertdien op vaste tijden geactualiseerd. Op 2 juli 2013 heeft het college de nieuwe woningbouwlijst met stand van zaken per 1 januari 2013 vastgesteld. De woning in het besluitgebied is als harde voorraad in de planvoorraad opgenomen.

Voorliggend plan is daarom niet in strijd is met de structuurvisie c.q. de woningbouwprogrammering.

Er zijn geen specifieke belangen van Rijk, provincie of regio aan de orde en de ontwikkeling past daarom binnen de beleidskaders.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal milieuaspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

In het besluitgebied is de woonfunctie vigerend en deze functie zal niet wijzigen.

Door Versa Bodemadvies te Nederweert, is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en zijn de bevindingen op 16 mei 2016 in een rapportage nummer 16.P018 weergegeven.

Het historisch vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN57251. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan een gerichte onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek worden vastgesteld. Gezien de aanleiding en het doel is het vooronderzoek op standaardniveau uitgevoerd en inclusief asbest conform NEN5707.

De maaiveldhoogte is ongeveer 26 m +NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland Nederland, AHN). Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 23 m +NAP (ca. 3 m-mv).

De gemeente Leudal beschikt samen met buurgemeenten over een vastgestelde Nota bodembeheer regio Maas & Roer 2011-2021 (vastgesteld d.d. 7 juli 2011). De Nota bodembeheer is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeenten Maasgouw, Roermond, Leudal, Beesel en Echt-Susteren. De doelstelling van de Nota is om op een eenvoudige en eenduidige wijze invulling te geven aan het gemeentelijk bodembeleid door het hergebruik van gebiedseigen grond te stimuleren en de gewenste bodemkwaliteit af te stemmen op de bodemfunctie.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart (CSO Adviesbureau, kenmerk 10K031 d.d. 1 maart 2011) maakt de onderzoekslocatie deel uit van het deelgebied "Overige woonbebouwing". De bodem ter plaatse heeft volgens de ontgravingskaart en toepassingskaart de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur (achtergrondwaarde) voor zowel de boven- als de ondergrond.

Volgens de bijbehorende bodemfunctieklassenkaart valt de locatie onder de bodemfunctieklasse Wonen. Op basis van de resultaten van het historisch vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat voor de gehele locatie uitgegaan kan worden van de hypothese onverdacht.

Er zijn op de locatie of in de directe nabijheid geen verdachte (bedrijfs)activiteiten geweest of andere aanwijzingen dat er sprake kan zijn van een bodemverontreiniging. Er zijn tijdens het locatiebezoek op

het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen, wel enig recent betonafval, draad en plastic.

De conclusie is op basis van de resultaten van het vooronderzoek (onverdacht voor bodemverontreiniging) in combinatie met de toepassingskaart (schoon) dat de bodemkwaliteit voldoende vastgesteld is ten behoeve van de omgevingsvergunning.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden onder andere woningen beschermd.

Het beschermen van een geluidsgevoelig object gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In voorliggend plan is sprake van de toevoeging van een woning, zijnde een gevoelige object.

Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid

De gemeente Leudal beschikt over een Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid. Uitgangspunt bij het gebiedsgerichte geluidbeleid is de ruimtelijke functionele indeling van het gemeentelijke grondgebied. Hierbij worden de huidige situatie en de ontwikkelingen die op korte termijn gerealiseerd zullen worden geïnventariseerd. Daarnaast is het huidige achtergrondgeluidniveau in heel de gemeente geïnventariseerd (referentieniveaukaart). Op basis van deze inventarisaties wordt de gemeente ingedeeld in akoestische gebiedstypen. Per gebiedstype worden richtwaarden voor het maximaal toelaatbare geluidniveau en andere beleidsregels vastgesteld.

Zoals op de beleidskaart afbeelding 11 is te zien, ligt het plangebied met name in het gebiedstype 'Wonen' (grijs). Dit is een gebied met een woonfunctie. Voor dit gebied geldt een richtwaarde van 45 dB(A).

Naast de Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid heeft de gemeente geluidskarten laten opstellen (maart 2011). Voor het rail- en wegverkeer zijn kaarten gemaakt met de geluidscontouren van het equivalente geluidsniveau voor de dag-, avond- en nachtperiode en de Lden-waarde. Bij het bepalen van de geluidscontouren is rekening gehouden met afscherming door bestaande bebouwing.

Uit de opgestelde geluidskwaliteitskaart kan worden nagegaan of bij het plan een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Als er nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan

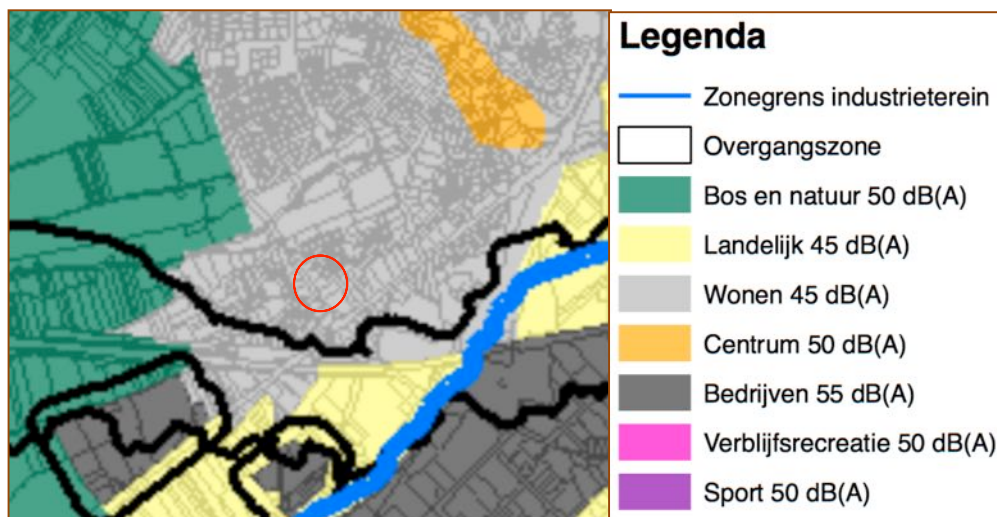
is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden.

Het gebied ligt binnen een 30 km-zone. Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk deze wegen wel meegenomen in de afweging, mede vanwege het woon- en leefklimaat.

De verkeersintensiteit op het Kloosterveld nabij het besluitgebied is dusdanig laag dat geen overschrijding van de voorkeurgrenswaarde valt te verwachten.

Binnen de geluidzone van het gezoneerd bedrijventerrein mogen geen nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd. Het besluit gebied en woning liggen buiten deze zonering.

Het spoorweg traject 280 ligt op dusdanige afstand dat deze geen belemmering voor het project vormt. Het besluitgebied wordt bovendien door hoge gebouwen en muren afgeschermd voor het geluid uit de zuidelijke richting.



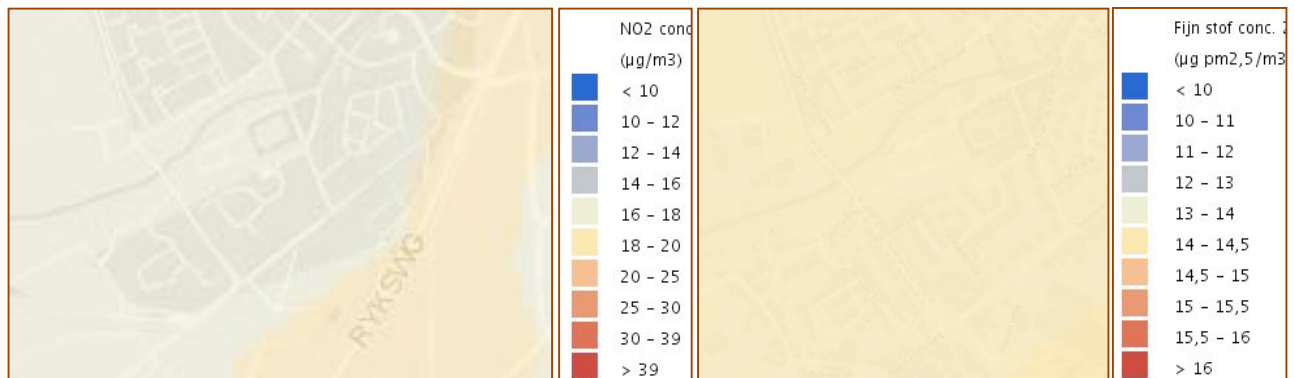
Afbeelding 11: Plankaart geluidbeleid van de gemeente Leudal.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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.

Als een project 'niet in betekenende mate' (NIBM – ministeriële regeling) bijdraagt aan de luchtverontreiniging vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een project. Een project van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate'. Het voorliggend project voorziet in de realisering van één woning en is daarmee dusdanig kleinschalig van aard dat de genoemde regeling op het project van toepassing is. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project.

Desondanks dienen de achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ geen belemmering te vormen voor de toevoeging van een woning, mede voor het woon- en leefklimaat. Overschrijdingen van deze luchtkwaliteitsnormen komen soms nog voor dicht langs drukke snelwegen, bij veel zware industrie of concentraties intensieve veehouderijen. Het kan daarom uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch onaanvaardbaar zijn om een project te realiseren op een bepaalde locatie waar de luchtkwaliteit slecht is, bijv. in de nabijheid van een (snel)weg. Of daarvan sprake is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.



Afbeelding 12: Kaarten (Atlas Leefomgeving) met gemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀

Bovenstaande afbeeldingen (afbeelding 12) tonen de stikstofdioxideconcentratie en fijnstof concentratie op onderhavige locatie. Het betreft de gemiddelde concentratie over het jaar 2014, uitgedrukt in microgram per kubieke meter. Op grond van deze kaarten kan geconcludeerd worden dat de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden.

Gelet op de afstanden tot de drukste wegen zijn geen gezondheidseffecten te verwachten vanwege de luchtkwaliteit door het wegverkeer op deze in deze omgeving liggende drukste wegen.

4.2.4 Geur

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen veehouderijen die geur- of stankoverlast veroorzaken en daardoor een belemmering voor het project zouden kunnen vormen.

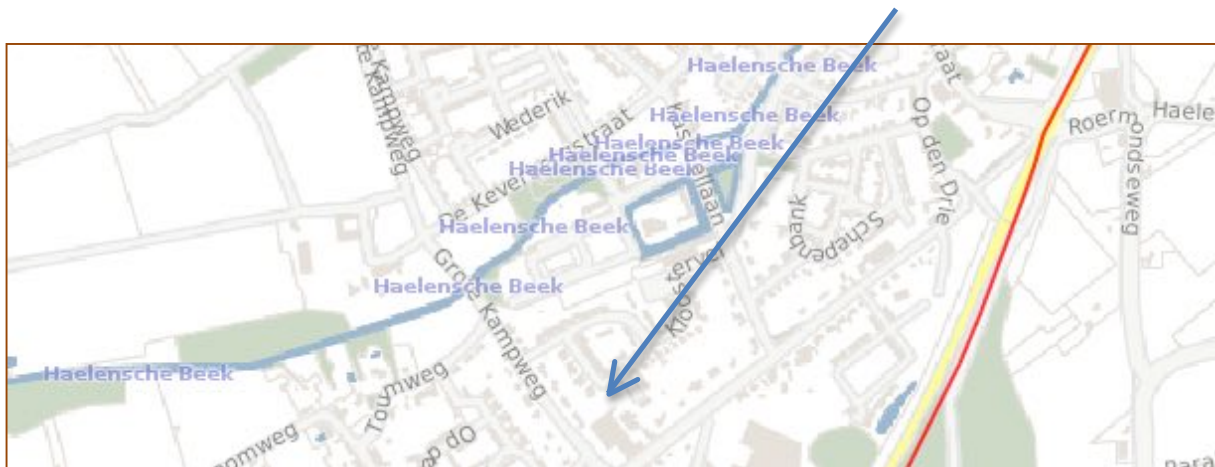
4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand te nemen tussen gevoelige functies zoals onderhavige woning én milieubelastende activiteiten kan hinder en gevaar worden voorkomen. Bedrijven worden dan door de nieuwe ontwikkelingen niet belemmerd en woningen en andere gevoelige functies niet door de bedrijven. De VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” geven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden die in beginsel gelden. Daarvan kan gemotiveerd worden afgeweken. De grootste afstand van de 4 componenten is de genoemde richtafstand tot een gevoelig object.

In onderhavige situatie wordt een nieuwe woning toegevoegd binnen de vigerende woonbestemming. Het besluitgebied grenst aan de aan de zuidzijde gelegen bedrijventerrein. Het betreft twee percelen voor kleinschalige bedrijven. Deze bedrijfslocaties zijn momenteel alleen in gebruik als fitnessruimte en fysiotherapie. Hier mogen zich niet alle soorten en categorieën bedrijven vestigen. Slechts de categorieën bedrijven die vermeld zijn in de bijlage bij het vigerend bestemmingsplan zijn toegelaten.

De richtafstand volgens de tabel Bijlage 1 bij het boekje ‘Bedrijven en Milieuzonering’ bedraagt voor deze bedrijven tussen 10 meter en 30 meter. De woning zelf ligt aan de noordzijde in het besluitgebied, waardoor feitelijk de tuin aan het bedrijfsperceel grenst en er feitelijk toch van enige afstand tussen de woning en de bedrijven sprake is. Maar ook de tuin blijft van belang. Aan de achterzijde van het besluitgebied, tussen het besluitgebied en de bedrijfslocatie in, zijn de percelen door een hoge stenen muur van elkaar gescheiden. Deze hoge muur beperkt hinder en overlast door de bedrijvigheid. Voor de woning kan daarom toch een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Voor de naastgelegen bedrijven is de situatie ook zodanig dat er geen hinder vanwege de woning zal ontstaan, omdat er al meer woningen zijn gelegen die in dat opzicht voor de bedrijven bepalend zijn.

4.2.6 Externe veiligheid



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart met besluitgebied aangegeven met blauwe pijl

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde risicobron ligt op circa 1100meter afstand. Het betreft een bovengrondse opslag van propaan in een tank met een inhoud van 4000 liter. De risicoafstand plaatsgebonden risico (PR 10-6) is 20 meter. Het besluitgebied ligt niet in enige plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Er liggen geen risicovolle leidingen, kabels of buizen in of in de directe nabijheid van het besluitgebied. Over de op een afstand van circa 400 meter gelegen Rijksweg N273 is sprake van risicovol transport. De afstand tot transportassen risicovol goederenvervoer is dusdanig groot (>400m) dat een verantwoording van het groepsrisico niet hoeft plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.2.7 Milieueffectrapportage

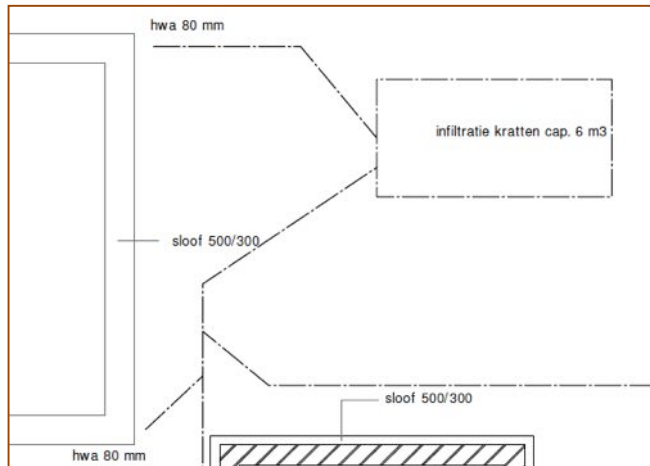
Er zijn geen milieueffecten in het geding zodanig dat een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren. Het Rijk heeft haar beleid voor waterbeheer vastgelegd in het Nationaal Waterplan. De provincie deed dat in het POL2014. Hoofddoelstelling van beleid is 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Voor de verschillende watersystemen is specifiek beleid ontwikkeld. Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeentelijk beleid. In het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er is sprake van een nieuwe woning. Het hemelwater dient daarom afgekoppeld te zijn van het huishoudelijk vuilwater dat op het gemeentelijk riool zal wor-

den aangesloten. Het hemelwater van de verharde oppervlak zal terplaatse in het besluitgebied infiltreren in de bodem via infiltratiekratten met een capaciteit van 6 m³.

Gelet op de beperkte oppervlakte van het voorliggend plan is geen watertoetsadvies noodzakelijk van het Waterschap.



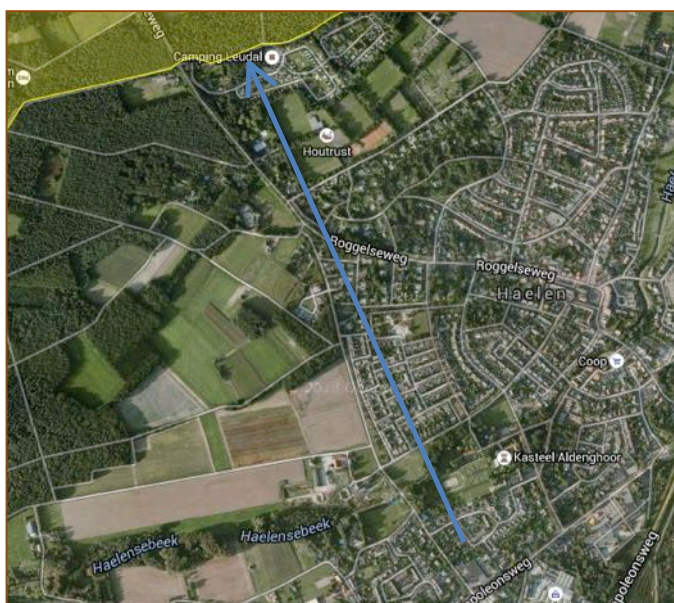
Afbeelding 14: infiltratiekratten in de tuin

4.4 Kabels en leidingen

Voorzover sprake is van nieuwe kabels en/of leidingen c.q. het wijzigen van de situatie zal dat door een Klic-melding worden geregeld.

4.5 Natuurbeschermingswet

In de voorliggende ontwikkeling is sprake van één woning die gerealiseerd wordt in een woonbestemming in de kern van Haelen. Voor de natuur heeft dit kleinschalige project geen directe invloed op het gebied en negatieve gevolgen voor de instandhouding van de doelen. Het dichtstbij gelegen natuurgebied ligt op ongeveer 1,5 km afstand.



Afbeelding 15: dichtbijgelegen Natura 2000-gebied 'Leudal'.

4.6 Flora en fauna

In de voorliggende ontwikkeling is sprake van wijzigingen in het bestaande gebruik en vind er nieuwbouw plaats zodat toetsing aan deze regelgeving aan de orde is.

Er is recent (12052016) een veldbezoek gevolgd door een Quickscan flora en fauna aan de locatie gebracht door Bureau Meervelt te Nederweert. Er is een rapport opgesteld met het kenmerk 16-049.

Er werden broedvogels aangetroffen. Alle broedvogels zijn beschermd tijdens het broeden en zolang de jongen afhankelijk zijn van de nestomgeving. Het verwijderen van het struweel en overige begroeiing dient dan ook uitgesteld te worden tot na de broedperiode. Bij deze soorten kan ervan uitgegaan worden dat de broedperiode 15 juli ten einde is. Jaarrond beschermde nesten (bijvoorbeeld van roofvogels of uilen) werden niet aangetroffen in het plangebied en zijn ook niet te verwachten gezien het ontbreken van geschikte broedgelegenheid. Het plangebied is niet geschikt als verblijfs- of voortplantingslocatie voor overige beschermde soorten uit tabel II en III (AMvB art. 75 Flora- en faunawet) door de ligging in de bebouwde kom en het ontbreken van geschikt biotoop. Mogelijk maakt het plangebied wel deel uit van het foerageergebied van bijvoorbeeld vleermuizen. Deze functie blijft vaak behouden bij een ruimtelijke ontwikkeling (aanleg van een tuin). Bij het geheel verharderen van het perceel gaat deze functie grotendeels verloren. Gezien het beperkte oppervlak van het plangebied zou dit geen wezenlijke invloed hebben op het foerageergebied in zijn geheel.

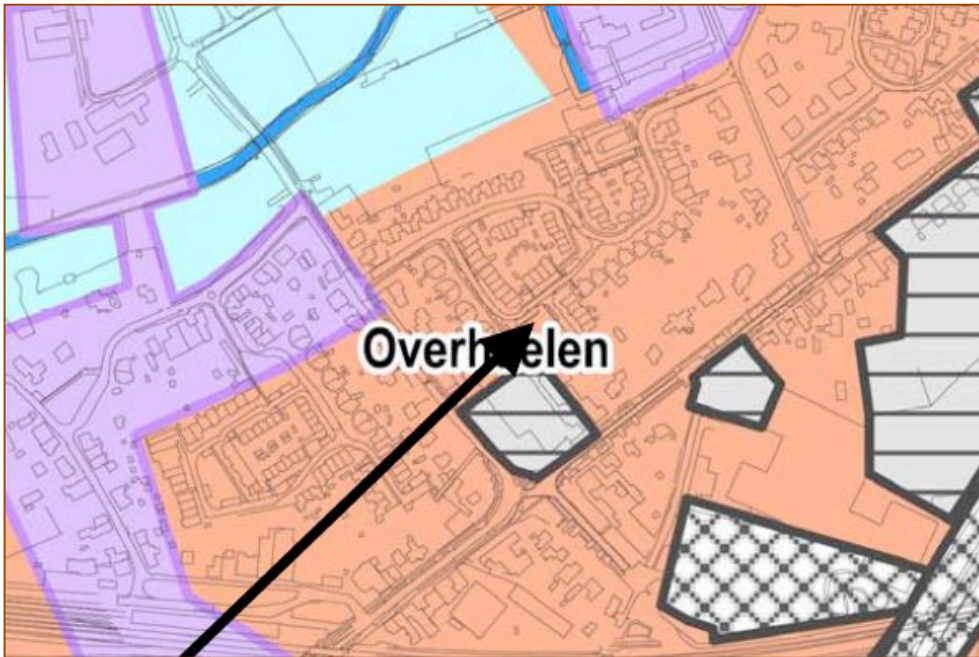
Mogelijk maakt het plangebied deel uit van een aantal beschermde soorten uit tabel I zoals Mol, Konijn en soorten muizen. Voor deze soorten geldt een algemene ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt voor alle beschermde dieren de zorgplicht. Dat houdt in dat zoveel mogelijk voorkomen wordt dat schade optreedt aan individuen. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is. Beter nog is aanwezig dieren te verplaatsen of ze de tijd te geven zelf een veilig onderkomen te zoeken.

Resumerend: de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is niet in strijd met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet mits versturende werkzaamheden zoals het weghalen van de begroeiing buiten de broedperiode plaatsvinden (indicatie broedperiode 15 maart-15 juli).

De flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Het besluitgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Door de voorgenomen ontwikkeling vinden er bodemingrepen plaats. Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal (RAAP-rapport 1952) ligt de locatie in een gebied met hoge verwachting voor droge landschappen (code WA-5, gemeente Leudal, vastgesteld op 8 februari 2011 en in werking getreden op 24 februari 2011).



Afbeelding 16:
Archeologische
beleidskaart Leu-
dal.

Uit het gemeentelijk beleid volgt dat indien er géén bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 1000m² en dieper dan 40 cm, er geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het besluitgebied is 462 m² en de woning met garage circa 169 m². Er is geen sprake van enige cultuurhistorische waarde binnen het besluitgebied.

Archeologie en cultuurhistorie vormen daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Door de voorgenomen ontwikkeling zal er heel beperkt extra verkeer naar de locatie komen. Verkeersmaatregelen zijn niet aan de orde. Binnen het besluitgebied is voldoende aanwezige parkeer-ruimte aanwezig (oprit en garage). Zie afbeelding 3.

4.9 Duurzaamheid

Voor het project worden zoveel als mogelijk duurzame materialen en installaties toegepast.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Van gemeentewege zal een overeenkomst ten aanzien van een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro worden opgesteld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Leudal komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Handhaving

Handhavingsaspecten aanvullend op het vigerend bestemmingsplan zijn niet aan de orde.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk overleg zal plaatsvinden ex. artikel 3.1.1. Bro.

5.4 Bijlagen bij de regels

n.v.t.

6 BELANGENAFWEGING

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Door het doorlopen van een buitenplanse afwijkmogelijkheid (artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 Wabo) kan een planologisch-juridisch kader worden gegeven voor de gewenste ontwikkeling. Het project is niet in strijd met het beleid op de verschillende bestuursniveaus, noch is er sprake van belemmerende milieuhygiënische en andere aspecten. Er bestaan geen bezwaren tegen het project op grond van een goede ruimtelijke ordening en een goede motivering van het besluit op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

6.1 Planstukken

Dit plan bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing en een verbeelding (besluitgebied) en verder een bodemrapport en een akoestisch rapport.