

Ruimtelijke onderbouwing



Projectgegevens: **Nieuwbouw woonhuis Boonstraat 18b te Buggenum**
Onderwerp berekening: **Ruimtelijke onderbouwing**

Rapport: 16001
Datum: 27 december 2016
Auteurs: ir. J. Smeets en drs. L. Corsten

Versie: 3
Opmerkingen revisie: -

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	- 3 -
1.1	Aanleiding.....	- 3 -
1.2	Ligging plangebied	- 3 -
1.3	Vigerende bestemmingsplan	- 5 -
1.4	Leeswijzer	- 6 -
2	Beleid	- 7 -
2.1	Provinciaal beleid	- 7 -
2.2	Gemeentelijk beleid.....	- 8 -
3	Beschrijving plan	- 10 -
3.1	Gebiedsbeschrijving.....	- 10 -
3.2	Planvoornemen	- 11 -
4	Milieu en Landschap	- 13 -
4.1	Bodemkwaliteit.....	- 13 -
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	- 13 -
4.3	Geluid	- 13 -
4.4	Luchtkwaliteit	- 14 -
4.5	Externe veiligheid	- 15 -
4.6	Archeologie.....	- 16 -
4.7	Waterparagraaf	- 17 -
4.8	Natuur en ecologie	- 20 -
5	Uitvoerbaarheid.....	- 21 -
5.1	Economische uitvoerbaarheid	- 21 -
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	- 21 -
6	Communicatie procedure	- 22 -

1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Bij de gemeente Leudal is het verzoek ingediend om in Buggenum een vrijstaande woning te realiseren op een niet bebouwd perceel. Het perceel is gelegen aan de Boonstraat.

Dit perceel, gelegen tussen Boonstraat nummer 18 en nummer 20, heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kern Buggenum' (vastgesteld op 15 april 2014) de bestemming 'Wonen'. Echter, de regels van het bestemmingsplan bieden niet de juridisch planologische mogelijkheid een vrijstaande woning te realiseren. Een directe bouwtitel ontbreekt namelijk. In het vervolg zal het betreffende perceel Boonstraat 18b worden genoemd.

De gemeente Leudal heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen, bij schrijven van 11 augustus 2014, om de ontwikkeling van de vrijstaande woning aan Boonstraat 18b mogelijk te maken. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a). De motivering, zoals genoemd in voorgaand wetsartikel, dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. De omgevingsvergunning wordt derhalve voorzien van deze ruimtelijke onderbouwing om te kunnen afwijken van het vigerend bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft verantwoording voor de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het betreffende plangebied. Dit betekent dat uitsluitend zal worden ingegaan op de realisatie van de woning aan Boonstraat 18b en de daarvoor benodigde wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan. Er wordt derhalve voornamelijk aandacht gegeven aan de ruimtelijke milieuaspecten en het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

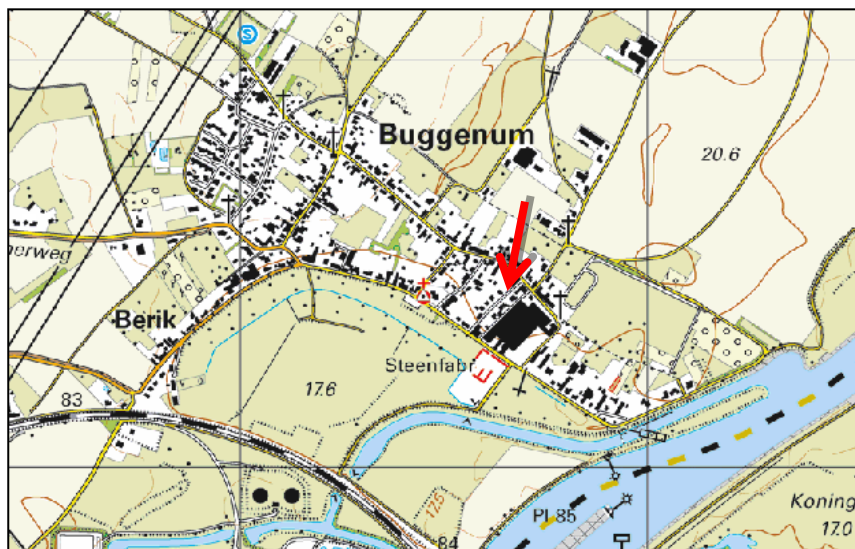
Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voorziet in de benodigde goede ruimtelijke motivering en is opgesteld conform de wettelijke standaarden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) alsmede door de gemeente Leudal worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning is gedetailleerd uitgewerkt. Op de bouwtekening is aangegeven waar de woning wordt gerealiseerd en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgevingsfactoren vooraf is meegewogen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

1.2 **Ligging plangebied**

Het plangebied aan Boonstraat 18b ligt in het oosten van de kern Buggenum, zoals in figuur 1.1 met de rode pijl duidelijk is weergegeven.

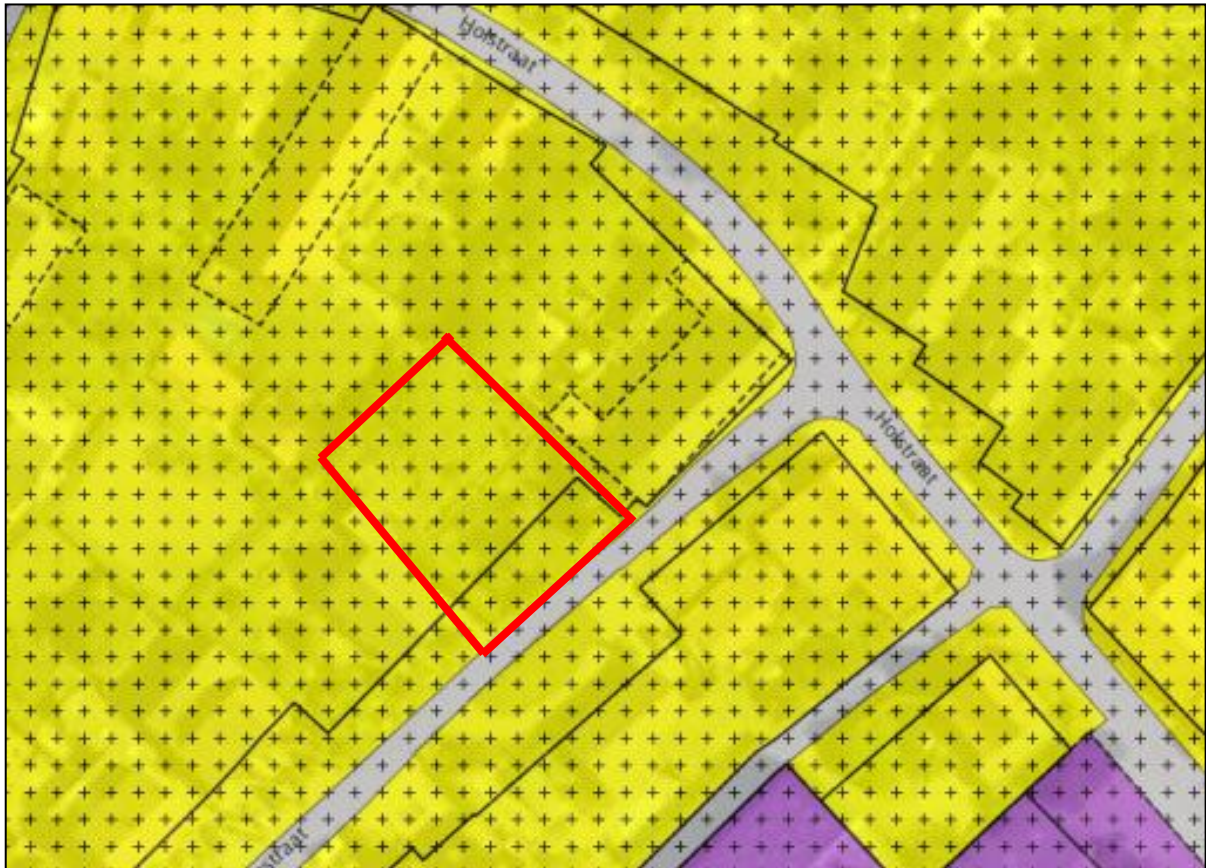
In figuur 1.2 is het plangebied op kleinere schaal weergegeven middels een kadastrale kaart. Het plangebied grenst aan Boonstraat 18 en 20. De achterzijde van het plangebied grenst aan Holstraat 45. Het perceel staat kadastraal bekend als Buggenum, sectie A, nummer 2239. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 630 m².



Figuur 1.1: Topografische kaart Buggenum (Bron: GISViewer provincie Limburg)



Figuur 1.2: Uitsnede kadastrale kaart (Bron: Kadaster)



Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Buggenum' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse is 'Kern Buggenum', welke recentelijk is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal op 15 april 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. In figuur 1.3 is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, met het plangebied in rood omgeven.

In het vigerende bestemmingsplan is voor woondoeleinden één bestemming opgenomen, namelijk 'Wonen'. Hierin worden tevens voor- en achtertuin geregeld. Deze bestemming is opgenomen voor alle bestaande woningen. De regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Binnen de woonbestemming is het toegestaan aan huis verbonden beroepen uit te oefenen. Volgens jurisprudentie kan het gebruik van ruimten in woningen voor de uitoefening van een ambt, beroep of praktijk niet afhankelijk worden gesteld van een omgevingsvergunning. Daarom is in de gebruiksregels opgenomen dat een aan huis verbonden beroep rechtstreeks is toegestaan maar dat de woonfunctie de hoofdfunctie dient te blijven.

Er geldt een aantal specifieke bouwregels binnen de woonbestemming. Het hoofdgebouw mag enkel binnen het hoofdbebouwingsvlak worden gebouwd. Dit is een denkbeeldig vlak dat wordt begrensd door de voorgevelrooilijn en een denkbeeldige lijn op 15 meter evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Bijbehorende bouwwerken mogen ook daarachter, op het achtererf worden opgericht.

In de bouwregels van het betreffende bestemmingsplan is een 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven voor de bouw van nieuwe hoofdgebouwen, zoals onderhavig planvoornemen. Het bouwvlak waarin het plangebied is gelegen bevat deze regeling niet. Het aantal nieuw te bouwen woningen mag derhalve niet worden uitgebreid.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast geldt dat de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel maximaal 60% mag bedragen, met een maximum van 175 m² met dien

verstande dat ten minste 50% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingvlak onbebouwd dient te blijven.

Het onderhavig planvoornemen respecteert het vigerende bestemmingsplan op de meeste punten. De afwijkingen van het bestaande bestemmingsplan worden in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven en onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd volgens een goede ruimtelijke motivering. Dit betekent dat de onderbouwing enkele verplichte onderdelen bevat, zoals toetsing aan het geldende overheidsbeleid, toetsing aan wettelijk verplichte milieuaspecten en de beschrijving van het planvoornemen. Het volgend hoofdstuk, 'Beleidskader', gaat in op de geldende beleidsaspecten van de gemeente Leudal en provincie Limburg. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van het planvoornemen, waarin het bouwplan wordt gepresenteerd. Hoofdstuk 4 vervolgens, bevat de toetsing aan de milieuaspecten, zoals onder andere bodem, archeologie, geluid en water. Het voorlaatste hoofdstuk, 'Haalbaarheid', gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure omschreven.

2 Beleid

Dit hoofdstuk bevat de geldende beleidskaders van de provincie Limburg en de gemeente Leudal. Omdat het vigerende bestemmingsplan recentelijk is vastgesteld wordt niet noodzakelijk geacht ook het Rijksbeleid te noemen. Deze kan gelezen worden in het vigerende bestemmingsplan. Met het planvoornemen, de nieuwbouw van een woning binnen de bebouwde kom, zijn geen belangen van het Rijk in het geding.

2.1 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

De provincie Limburg heeft het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) opgesteld, dat op 12 december 2014 is vastgesteld. In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter (herkenbare eigen kernkwaliteiten) en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het aantal perspectieven (nu: zones) in vergelijking met POL2006 is gedaald om zo meer eenvoud te creëren. Het plangebied behoort tot de zone 'landelijke kern'. Dit betekent dat het plangebied gelegen is in een gemengd woon/werkgebied met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van circa 280.000 inwoners in 2010, naar circa 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Waar mogelijkheden zijn voor de regio Midden-Limburg wordt ervan uitgegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8000 woningen zal toenemen.

Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in dan wel bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Conclusie

De realisering van het planvoornemen is een vraaggericht initiatief. Dit past binnen de lange termijn visie van de provincie Limburg, omdat de woningmarkt steeds meer vraaggericht is in plaats van aanbodgericht. Een dergelijk vraaggericht planvoornemen is maatwerk en draagt bij aan de kwalitatieve woningvoorraad. Daarnaast betreft het initiatief een zogenaamde inbreiding, wat betekent dat de woning gerealiseerd wordt binnen de kern. Ook dit past binnen het beleid van provincie Limburg.

2.2 Gemeentelijk beleid

Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen op de langere termijn voor Leudal van belang zijn en waar de gemeente naar toe wil. De toekomstvisie is daarmee richtinggevend voor de beleidsontwikkeling in de komende jaren. De visie dient als denkkader en handvat voor toekomstige keuzes en ontwikkelingen. Daarbij valt te denken aan de ontwikkeling van nieuw beleid, het oppakken van nieuwe integrale projecten en keuzes rondom de profilering van de (nieuwe) gemeente en samenwerking in de regio.

De Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal' is op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en dient de komende jaren het kompas voor ontwikkelingen te zijn. De gemeente Leudal wil in samenspraak en in samenwerking met bewoners en bedrijven, met de regio en de provincie de kansen die zich in Leudal voordoen benutten.

De Strategische Overallvisie gaat in op de volgende aspecten:

- een weergave van de huidige situatie in Leudal wat betreft onderwerpen als werkgelegenheid, leefklimaat, arbeidspotentieel, etc.;
- de belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen, met relevantie voor Leudal;
- missie, ambities en doelen van Leudal voor de komende jaren;
- de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambities en doelen met het oppakken en faciliteren van een select aantal strategische projecten;
- de consequenties van deze ambities voor de organisatie en uitvoering van het beleid door de gemeente.

In de Strategische Overallvisie is voor Buggenum aangegeven dat gestreefd wordt naar verplaatsing van de kleiwarenfabriek in Buggenum.

Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

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. 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. De structuurvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen. Welke ontwikkelingen zullen naar verwachting plaatsvinden? En hoe wil de gemeente daarop inspelen?

In de structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Waar liggen voor de gemeente plichten, wat zijn de ambities, waar ziet de gemeente kansen en bedreigingen? En onder welke criteria zijn ontwikkelingen mogelijk? Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken.

Leudal is niet alleen een woongemeente, maar ook zeker een agrarische gemeente. De agrarische achtergrond is ook in de kernen nog terug te vinden. Leudal bestaat uit 16 kernen in een fraai buitengebied. De 16 kernen zijn in drie verschillende typen onder te verdelen. De centrumkern is Heythuysen. In Heythuysen zijn de meeste voorzieningen gelegen. Daarnaast is een aantal autonome woonkernen aanwezig: Haelen, Horn, Roggel, Neer en Ittervoort. De overige kernen (zoals Buggenum) zijn woondorpen.

De woondorpen hebben een sterk agrarisch verleden en ook nu nog zijn er nog 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'.

Nota Kwaliteit

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.

De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt een kwaliteitsbijdrage in beeld nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. De kwaliteitsbijdrage is daarbij noodzakelijk om negatieve ruimtelijke effecten van het plan te compenseren. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Indien compensatie op basis van een van toepassing zijnde module nodig is, draagt de initiatiefnemer eerst zelf plannen aan ter verbetering van de kwaliteit in de (directe) omgeving van het plan. Uit de praktijk blijkt dat het niet altijd mogelijk is dat de initiatiefnemer zelf een kwaliteitsverbetering kan realiseren. In deze gevallen moet een bijdrage aan het groenfonds van de gemeente Leudal worden gedaan. Landschappelijke inpassing van de locatie van het initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds. Landschappelijke inpassing betreft het aanbrengen van streekeigen en inheemse erfbeplanting zoals het aanbrengen van bomen, grote struiken en hagen op of rondom het perceel van het initiatief. Dit past in de strategische visie van Leudal en de Structuurvisie Leudal die inzet op een versterking van de groene en ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente.

Conclusie

Door een bijdrage te doen aan het groenfonds garandeert de initiatiefnemer van onderhavig planvoornemen de kwaliteitsbijdrage om negatieve effecten te compenseren. Met onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan het feit dat de nadruk op 'goed wonen' moet liggen. Derhalve past het planvoornemen binnen het beleid van de gemeente Leudal.

3 Beschrijving plan

3.1 Gebiedsbeschrijving

Buggenum is een klein kerkdorp in de gemeente Leudal. Voor een volledige gebiedsbeschrijving van Buggenum wordt naar het vigerende bestemmingsplan 'Kern – Buggenum' verwezen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op onder andere de ontstaansgeschiedenis.

Om een goed beeld te schetsen van de directe omgeving van het plangebied wordt in deze ruimtelijke onderbouwing voornamelijk ingegaan op de Boonstraat en directe omgeving. De Boonstraat is een straat waaraan diverse typen woonhuizen gevestigd zijn. Het gaat onder andere om oude boerderijen, naoorlogse woningen en recenter gebouwde bungalows of vrijstaande woningen. Dit geeft de Boonstraat een gevarieerd uiterlijk, ook vanwege de verschillende afstanden van voorgevels ten opzichte van de weg. Aan de achterzijde van de woningen aan de overzijde van de Boonstraat ligt het terrein van een kleiwarenfabriek.

In onderstaande figuur 3.1 zijn de dichtstbijzijnde woningen weergegeven, gecategoriseerd naar bouwjaar ter illustratie van bovenstaande, waarbij:

Voor 1900:	bordeaux rood
1900 - 1945:	rood
1945 - 1970:	oranje
1970 - 1990:	licht oranje
1990 tot nu:	geel



Figuur 3.1: Bouwjaar woonhuizen in de directe planomgeving



Figuur 3.2: Bovenaanzicht perceel

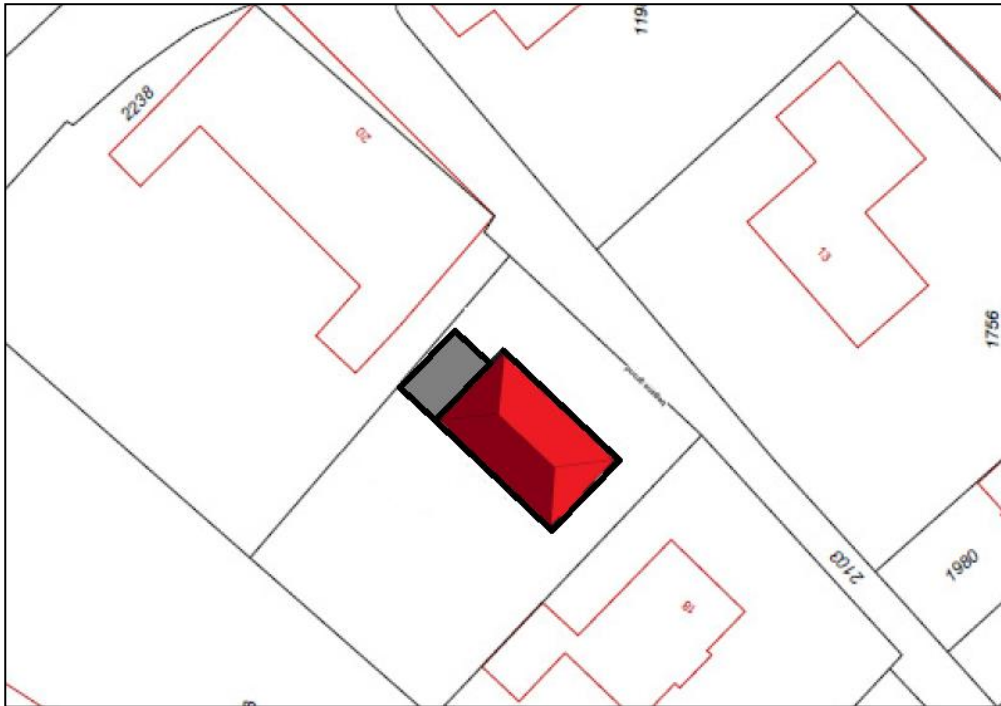
3.2 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bouw van een vrijstaande woning met een klassieke ofwel een notarisstijl van bouwen. De buitenafmetingen van de woning zijn circa 13 meter bij 8,5 meter. De goothoogte is circa 3 meter en de nokhoogte circa 8 meter boven maaiveld. In figuur 3.3 is een referentieafbeelding weergegeven. Naast de woning aan de noordoostelijke zijde van het perceel is een carport voorzien, met afmetingen van ruim 3,5 meter bij 7 meter. De rooilijn, zijnde de afstand van de voorgevel tot de weg komt op 6 meter uit de zuidoostelijke perceelsgrens. Op deze wijze wordt een spronggewijze overgang gecreëerd tussen de rooilijnen van de woningen aan Boonstraat 20 en Boonstraat 18. Het hoofdgebouw wordt aan beide zijden ruim 3 meter vrijgehouden van de perceelsgrens. De aanbouw (carport) met een goothoogte van 3 meter sluit direct aan op de noordoostelijke perceelsgrens, zie figuur 3.4.



Figuur 3.3: Referentieafbeelding

Deze overschrijdt daarmee de grens van 2 meter uit het vigerende bestemmingsplan voor vrijstaande woningen. De woning met carport valt gedeeltelijk buiten het bebouwingsvlak van 15 bij 15 meter. De overschrijding bedraagt namelijk 1,5 meter.



Figuur 3.4: Bovenanzicht planvoornemen

Het parkeren van automobielen zal uitsluitend plaatsvinden op de oprit en onder de carport behorende bij het plan. Duurzaamheid staat bij onderhavig planvoornemen hoog in het vaandel. Dit wil zeggen dat de initiatiefnemer van het plan hemelwater geheel wil hergebruiken voor witgoed, toilet en tuin. De woning wordt zeer hoogwaardig geïsoleerd. De muren worden opgebouwd uit een spouwmuurconstructie met aanvullend isolatiemateriaal in de spouw. Ook vloer en dak zullen een ruim hogere isolatiewaarde hebben dan door het bouwbesluit geëist. Hierbij wordt aangesloten bij het zogenaamde passiefhuisprincipe. Daarnaast wordt compact gebouwd, wat wil zeggen dat de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo optimaal mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn. Op een in een later stadium te realiseren overkapping in de tuin worden fotovoltaïsche cellen geïnstalleerd. Op het dak van de woning zal een zonneboiler worden geplaatst. De woning zal dan ook ruim aan de strengste EPG-norm (energieprestatie) voldoen. De woning zal levensloopbestendig worden ingedeeld. Zo zijn op de beganegrond een ruime slaap- en badkamer voorzien. Deze vorm van zelf ontwikkelen, ook wel particulier opdrachtgeverschap genoemd, is een duurzame vorm van bouwen.

4 Milieu en Landschap

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de (milieu)aspecten, archeologie en natuur die van invloed zijn op het plan.

4.1 Bodemkwaliteit

Uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat de toelichting van een ruimtelijke onderbouwing altijd een paragraaf moet bevatten over de bodemkwaliteit. In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat als losse bijlage is bijgevoegd in de aanvraag (Tritium Advies, rapportage 1405/075/JS-01, versie 0, d.d. 23 december 2014).

Uit analyseresultaten blijkt de grond licht verontreinigd te zijn. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het beoogde planvoornemen in de vorm van een vrijstaande woning.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse(n) is weergegeven in hoofdstuk 5 van het bodemonderzoek. Bij toepassing van grond binnen de regio moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de Nota bodembeheer Regio Maas en Roer 2011 - 2021.

Indien meer dan 50 m³ verontreinigde grond wordt ontgraven, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegde gezag inzake de Wet bodembescherming, i.c. de Provincie Limburg. Hierop zijn uitgezonderd de situaties zoals beschreven in het Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen bodemsanering.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de omgeving van de planlocatie zijn diverse kleine bedrijven aan huis gevestigd. Het betreft een loodgietersbedrijf, een bed & breakfast, een binnenhuisarchitect en een webwinkel in home design. Bij dergelijke bedrijven is zowel de directe als de indirecte hinder zeer beperkt tot nihil. Deze bedrijven zullen dan ook geen relevante invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie.

Naast deze kleine bedrijven aan huis is er een kleiwarenfabriek gevestigd circa 100 meter oostelijk van het plangebied. Volgens de VNG lijst behoort een dergelijk bedrijf tot de categorie 4.1 met geluid als grootste belemmering. Vandaar dat in paragraaf 4.3 hier verder op ingegaan wordt.

4.3 Geluid

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezonde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voornoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan niet gelegen binnen de geluidzone van geluidgezoneerde wegen. Alle wegen in de omgeving van het plan zijn namelijk 30 km/uur wegen. Deze wegen zijn niet zoneplichtig. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient echter alsnog te worden bekeken of de geluidbelasting als gevolg van deze wegen voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Boonstraat is echter geen doorgaande weg en wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Het aantal voertuigbewegingen is derhalve dermate beperkt dat zonder berekening gesteld kan worden dat te allen tijd voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Railverkeerslawaaï

De planlocatie is gelegen buiten de geluidzone van de spoorlijn Roermond-Weert. Derhalve kan worden aangenomen dat de geluidbelasting als gevolg van railverkeer over deze lijn voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï.

Industrielawaai

De planlocatie is gelegen buiten de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein Zevenellen. De geluidbelasting als gevolg van dit industrieterrein zal derhalve geen relevante invloed hebben op het akoestisch woon- en leefklimaat.

Tot slot ligt op circa 100 meter van de planlocatie een kleiwarenfabriek. De fabriek is recentelijk gesloten en er zijn plannen om de bestemming aldaar te wijzigen in wonen, zodat er woningen gerealiseerd kunnen worden. Bestemmingsplantechnisch kan echter de fabriek opnieuw de deuren openen. Om die reden is op basis van het meest recente akoestische onderzoeken, die ten grondslag lag aan de vigerende vergunning van het gedisccontinueerde bedrijf, bepaald of de geluidmissie afkomstig van de fabriek van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Deze rapporten zijn bekend als F 2007-18 en F 2007-22-RA respectievelijk d.d. 24 april 2007 en 5 oktober 2009 door Peutz.

De woningen aan de zijde van het bouwplan zijn niet getoetst in de rapportage. Wel de achtergevels van de woningen aan de overzijde van de Boonstraat (tussen de bouwlocatie en de kleiwarenfabriek). Ter plaatse van deze gevels kan overal worden voldaan aan een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) van 50 dB(A) etmaalwaarde. Derhalve kan gesteld worden dat de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan te allen tijde lager is dan 50 dB(A).

Met betrekking tot de maximale beoordelingsniveaus ($L_{A,max}$) kan gesteld worden dat op voornoemde achtergevels kan worden voldaan aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Derhalve kan worden gesteld dat ter plaatse van het bouwplan ruim kan worden voldaan aan deze grenswaarde. Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat dit via de Dorpsstraat rijdt en derhalve geen invloed heeft op de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan.

Gezien vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het bouwplan en er derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering om de beoogde bestemmingsplanherziening toe te staan

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze 'Wet luchtkwaliteit' gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreiniging componenten stikstofdioxide, zwevende deeltjes, zwaveldioxide, lood, benzeen en koolmonoxide. De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. In de Wet luchtkwaliteit wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) en 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën

van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Om een idee te geven van de omvang van NIBM projecten: de NIBM grens in de regeling ligt bij minimaal één ontsluitingsweg op maximaal 1500 woningen. Dit houdt dus in dat op grond van het Besluit NIBM 1500 woningen in een overbelaste situatie gebouwd kunnen worden, zonder dat getoetst hoeft te worden of de bijdrage van de woningen de luchtkwaliteit ter plaatse verslechterd.

De realisatie van het beoogde planvoornemen zal leiden tot de ontwikkeling van een woning met bijbehorende oprit. De 3%-grens wordt echter niet overschreden door de ontwikkeling. Dit, omdat op basis van het Besluit NIBM het planvoornemen niet groter is dan de bouw van 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Derhalve betekent dit voor het planvoornemen dat er geen aanvullende maatregelen nodig zijn en een uitgebreide toetsing achterwege kan blijven.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarnaast gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Elke nieuwe bestemming moet getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Indien verwacht wordt dat bij een nieuwe bestemming gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruik of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk. Dit geldt voor het bestemmen en realiseren van een activiteit nabij een voor externe veiligheid (beperkt) kwetsbaar object.

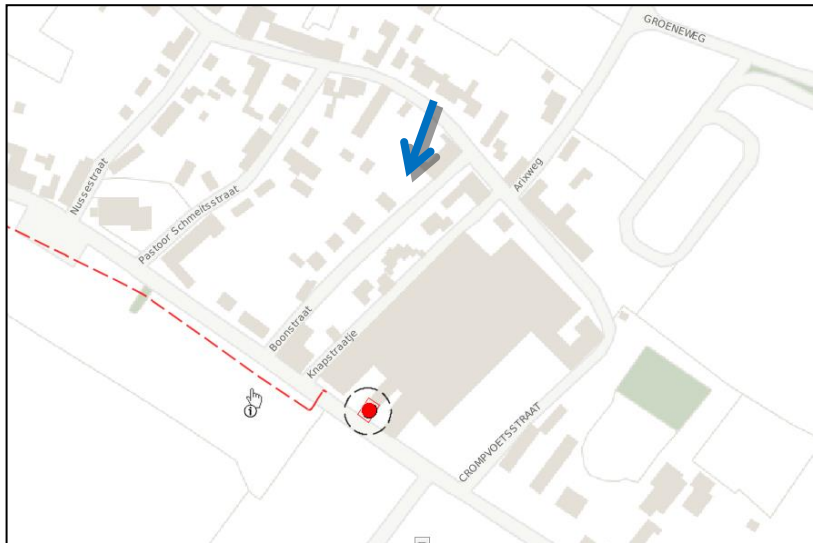
Een woning zoals dit planvoornemen is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) als kwetsbaar object aangemerkt. Dit betekent dat er een grenswaarde voor het PR geldt. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en het GR. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedsfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen en transport via weg, water, spoor en buisleidingen

Bij het raadplegen van de Risicokaart (figuur 4.1) is naar voren gekomen dat nabij het plangebied enkele risicovolle (Bevi-)inrichtingen zijn gelegen. Het gaat in dit geval om een installatie van de Gasunie met bijbehorende buisleiding. De risicocontour (10^{-6} /jr) van de betreffende installatie reikt niet aan het plangebied. De installatie vormt geen bedreiging voor de omgeving alsmede het plangebied. De buisleiding is bovendien recentelijk buiten gebruik gesteld.

Daarnaast is naar voren gekomen dat nabij het plangebied geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen via weg, water of spoor. Omgekeerd geldt tevens dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichting is voorzien die risico voor de omgeving met zich meebrengt of gaat brengen.

Derhalve levert dit in het kader van het Bevi, het Btev en Bevb geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de woning.



Figuur 4.1: Risicokaart omgeving (blauwe pijl wijst naar plangebied)

4.6 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen in principe ten laste van de initiatiefnemer van de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

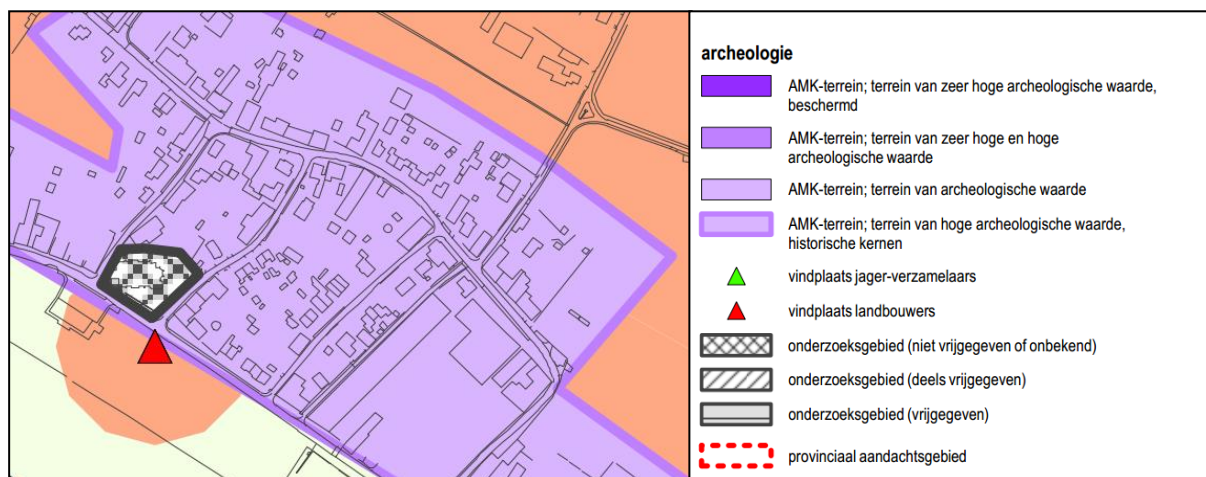
De gemeente Leudal heeft een eigen archeologische advieskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. Dit RAAP rapport met nummer 1952 is genaamd "Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal" en is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 8 februari 2011.

De archeologische verwachtingskaart is bedoeld om de archeologische verwachting van een gebied weer te geven. Buggenum is op deze kaart voorzien van verschillende archeologische waarden. Het grootste (en oudste) deel van kern, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is aangeduid als een AMK terrein met een hoge archeologische waarde (AMK terrein is een wettelijk beschermd terrein). Voor het overige kent de kern een

hoge archeologische verwachtingswaarde. Alleen een terreindeel aan de zuidzijde van de kern heeft een hoge verwachting voor natte landschappen (Maasafzettingen).

AMK-terrein met een hoge archeologische waarde

Oude stadskernen met een middelhoge dichtheid aan vastgestelde archeologische resten (monumenten). Er is een middelgrote kans dat bodemingrepen resulteren in aantasting van archeologische resten. Kleinschalige ontwikkelingen tot een oppervlakte van 250 m² zijn daarom mogelijk. Onderhavig planvoornemen behoort tot een kleinschalige ontwikkeling, omdat de woning (met bijgebouw) maximaal 134 m² groot zal zijn.



Figuur 4.2: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Leudal

4.7 Waterparagraaf

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Nationaal waterbeleid

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet en vervangt hiermee een aantal bestaande wetten, zoals het Waterbeleid 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water, op het gebied van waterbeheer. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Beleid waterschap en provincie

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Leudal. Noord- en Midden-Limburg kent een gevarieerd landschap met allerlei functies, zoals landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie. Al deze functies stellen andere eisen aan het waterpeil. Het waterschap zorgt voor het juiste waterpeil in sloten en kanalen en van het grondwater. Ook zorgen zij ervoor dat het water schoon is. Dieren en planten hebben schoon water nodig om te kunnen leven, vissers om te kunnen vissen en op zwemwaterlocaties moet er zonder gevaar voor de gezondheid kunnen worden gezwommen. Daarom zorgt het waterschap ervoor dat gevaarlijke stoffen niet zomaar worden geloosd en dat afvalwater in rioolwaterzuiveringsinstallaties wordt gezuiverd, waarna het teruggevoerd wordt naar de sloot of de rivier.

Andere maatregelen die ervoor zorgen dat het water schoon blijft, zijn het weghalen van vervuilde bagger en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Een andere belangrijke taak van het waterschap is het zorgen voor veilige dijken. Noord- en Midden-Limburg heeft namelijk regelmatig te kampen met hoge waterstanden van de Maas en haar beken.

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015. Het Provinciaal Waterplan vormt de strategische basis voor het Limburgse waterbeleid en waterbeheer, voor de korte en lange termijn. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Limburg.

Gebied

Het waterschap Peel en Maasvallei is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Buggenum. Het beleid van het waterschap is om te proberen om 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De keuze van voorziening moet uiteraard afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Uit het bodemonderzoek (zie bijlage 1) blijkt dat de bodem van het plangebied bestaat uit zeer fijn zand.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van het bouwplan zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen. Een aspect binnen het projectgebied aan de Boonstraat 18b is de afkoppeling van hemelwater. Afkoppeling van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen. Deze voordelen zijn onder andere:

- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuillast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van water.

Gegevens bouwplan:

Locatie:	Boonstraat 18b te Buggenum
toekomstige bestemming:	een vrijstaande woning
totale oppervlakte plangebied	630 m ² ;
totaal bestaand verhard oppervlak	0 m ² ;
totaal verhard oppervlak nieuwe situatie	200 m ² , waarvan:
dak	134 m ² ;
klinker/terrasverharding	66 m ² .
totaal extra verhard oppervlak	200 m ² .

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Tijdens het plaatsen van de boringen m.b.t. het bodemonderzoek (bijlage 1) bleek dat de grondwaterspiegel zich dieper bevindt dan 5,0 m-mv.

Oppervlaktewateren en ecosystemen

Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe nabijheid (rand Buggenum) van de locatie stroomt de Maas. Het projectgebied ligt niet in een natuurgebied. Ook in de directe nabijheid van de locatie is geen natuurgebied gelegen.

Bodem

Uit de boorprofielen van datzelfde onderzoek blijkt dat de vaste bodem op de locatie tot 5,0 m-mv bestaat uit zeer fijn zand. Ter plaatse van het plangebied is deels sprake van een kleilaag vanaf het maaiveld tot circa 1,0 m-mv. Onder deze laag bevindt zich zeer fijn zand dat redelijk geschikt is voor infiltratie.

Afvoer van hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar het oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10$ (44 mm). De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha.

Aangezien er in deze fase van het project nog geen definitieve beslissing kan en hoeft te worden genomen met betrekking tot het bergen van hemelwater, is er, behalve naar bovenstaande optie, tevens naar andere oplossingen gekeken. Voor de benodigde berging kunnen onder andere de volgende alternatieven worden overwogen (in volgorde van wenselijkheid en toepasbaarheid):

- wadi of verdiepte delen in de tuin;
- regentonnen;
- hergebruik;
- IT-riolering;
- grindkoffers/infiltratiekragen.

Een groen dak is gezien de klassieke bouwstijl geen optie. Het uiteindelijke HWA-systeem zal een combinatie zijn van hergebruik voor de toiletten, regentonnen en een bergings- en/of infiltratievijver.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen worden gebruikt.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook moet de noodoverloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.

4.8 Natuur en ecologie

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het planvoornemen liggen geen Natura 2000-gebieden. Aangezien de directe omgeving van de Boonstraat gevormd wordt door voornamelijk stedelijke bebouwing is een nader onderzoek op het vlak van ecologie achterwege gebleven. Daarnaast zal bij de realisering van het planvoornemen rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels, zodat broedende vogels niet worden verstoord of verjaagd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop op een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
- het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

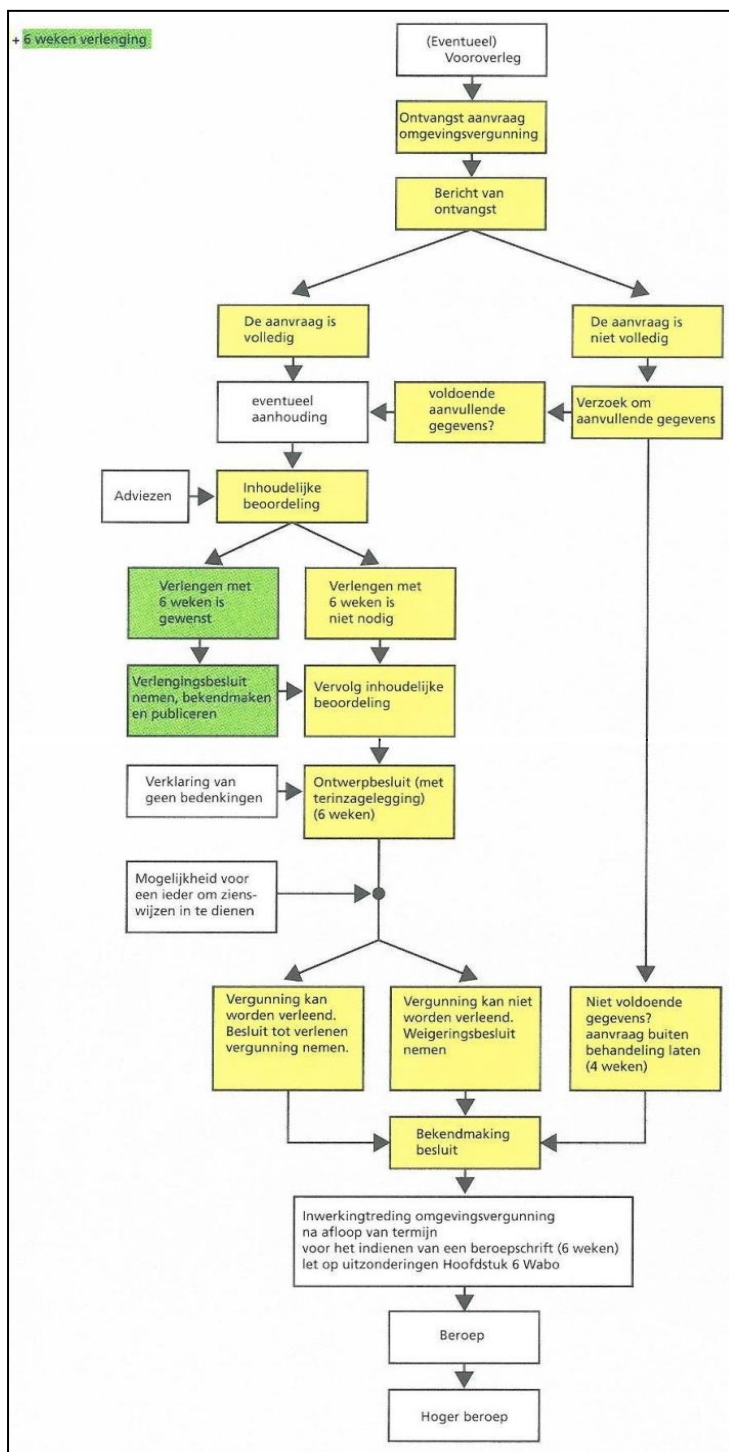
In dit geval wordt tussen de gemeente en de grondeigenaar, de opdrachtgever, een anterieure overeenkomst afgesloten waarbij de grondeigenaar de risicodragende partij wordt. Het kostenverhaal wordt derhalve anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze afwijking van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, daar in deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo verleend worden.

6 Communicatie procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning. De Wabo bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. In figuur 6.1 is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk, provincie en met het waterschap. Na het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende 6 weken zienswijzen inbrengen die na inhoudelijke beoordeling eventueel verwerkt worden.



Figuur 6.1: uitgebreide procedure omgevingsvergunning