

Ruimtelijke onderbouwing Stationstraat 12 en 12a Baexem

Gemeente Leudal

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing Stationstraat 12 en 12a Baexem

Gemeente Leudal

Definitief

Rapportnummer:	211x06148
Datum:	2 november 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Van de Goor
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	Voormalige bibliotheek Baexem, verbouwing, 2 seniorenwoningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De bibliotheek in Baexem staat leeg. Het plan is opgevat om hier twee seniorenwoningen te realiseren en de woning aan de Stationstraat 12 uit te breiden. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft de juridisch-planologische haalbaarheid van de ontwikkeling weer.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Projectprofiel	8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	10
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. ONDERZOEK	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Bodemkwaliteit	17
4.3 Geluidhinder	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Milieuzonering	21
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Archeologie	22
4.9 Cultuurhistorie	23
4.10 Kabels en leidingen	24
4.11 Verkeer en parkeren	24
4.12 Waterparagraaf	24
5. AFWEGING BELANGEN	27

1. INLEIDING

Aan de Stationstraat 12/12a in Baexem is het pand van de voormalige openbare bibliotheek van Baexem gelegen. Het pand staat leeg en de heer Linssen heeft het initiatief opgevat om hier twee seniorenwoningen te realiseren. Dit is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart besluitgebied en omgeving

De gemeente Leudal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen en de ontwikkeling mogelijk te willen maken middels het opnemen van de ontwikkeling in het vast te stellen bestemmingsplan 'Kern Baexem'. De ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage worden bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een verantwoording van de nieuwe (ver)bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het perceel.

Geldend bestemmingsplan 'Kern Baexem'

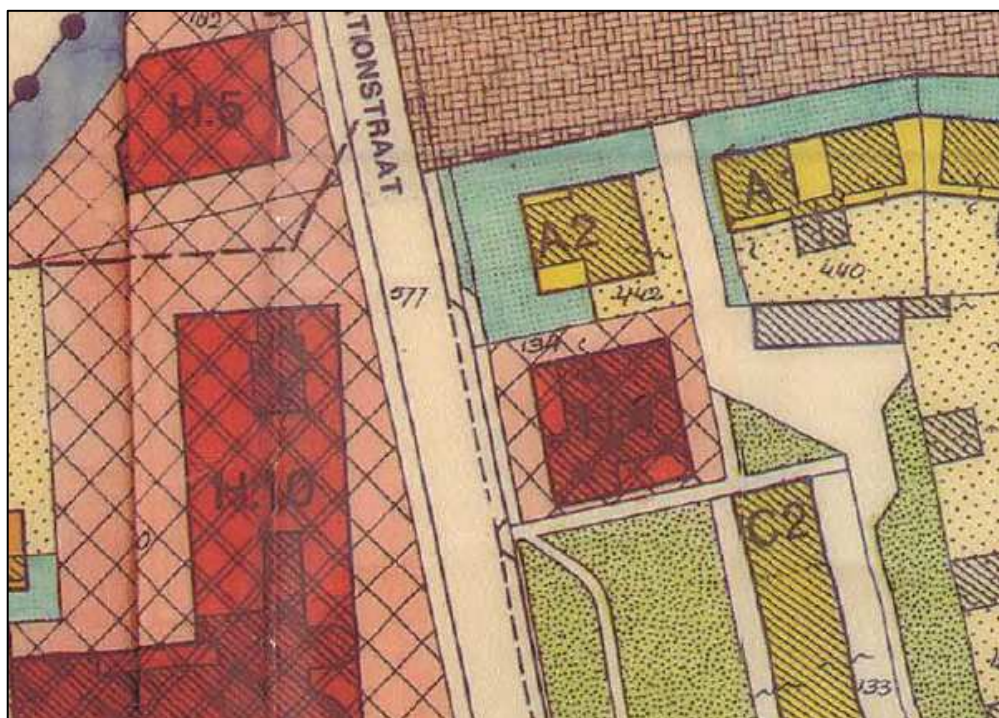
Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kern Baexem'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Baexem op 24 maart 1983 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 juni 1984.

Het perceel van de voormalige bibliotheek heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere doeleinden 1'.

De voor "Bijzondere doeleinden 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs-, sociale-, godsdienstige-, culturele- en recreatieve doeleinden.

Het realiseren van twee seniorenwoningen ter plaatse is niet in lijn met de doeleindenomschrijving voor deze gronden. Het bestemmingsplan heeft geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de woningen wel kunnen worden gerealiseerd. De realisatie van de woningen is dan ook niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan.

De bestaande woning Stationstraat 12 heeft reeds een woonbestemming, voor een-gezinshuizen klasse A2. De uitbreiding van de woning wordt echter (deels) gerealiseerd binnen de bestemming 'Bijzondere doeleinden 1'. De realisatie van de uitbreiding is daarom niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan 'Kern Baexem'

Ontwerp bestemmingsplan Kern Baexem

In het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Baexem heeft de woning Stationstraat 12 de bestemming 'Wonen' en heeft de voormalige bibliotheek de bestemming 'Maatschappelijk'. Tussen de beide gebouwen ligt een strook met de bestemming 'Verkeer'. Op de gronden ligt een dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische waarden. De maatschappelijke bestemming laat de realisatie van twee seniorenwoningen niet toe. Ook de uitbreiding van de woning Stationstraat 12 op de strook met de bestemming 'Verkeer' is niet mogelijk.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de belangenafweging.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

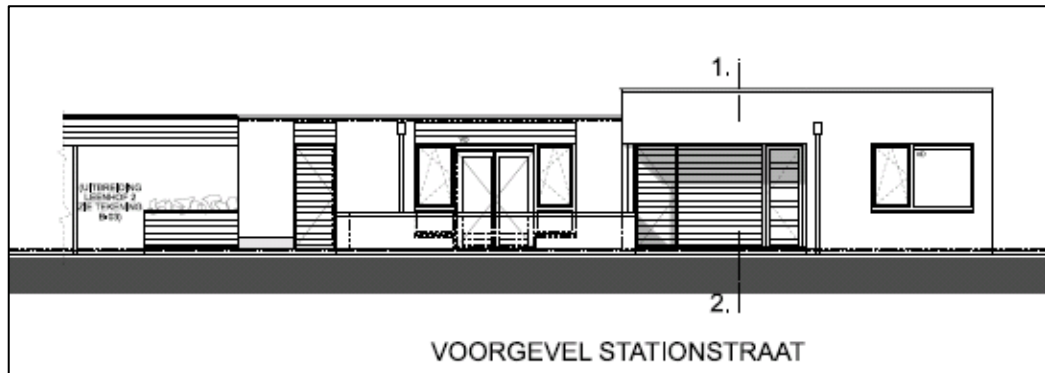
Het pand van de voormalige bibliotheek ligt aan de Stationstraat, de hoofdstraat in Baexem. In de directe nabijheid zijn de Parochiekerk St. Johannes de Doper, de Rabobank en een supermarkt gelegen. De projectlocatie is dan ook gelegen in het maatschappelijk centrum van Baexem. Het spoor tussen Roermond en Weert ligt op circa 300 meter ten noorden van de projectlocatie. De overwegende functie in de bredere omgeving is de woonfunctie.



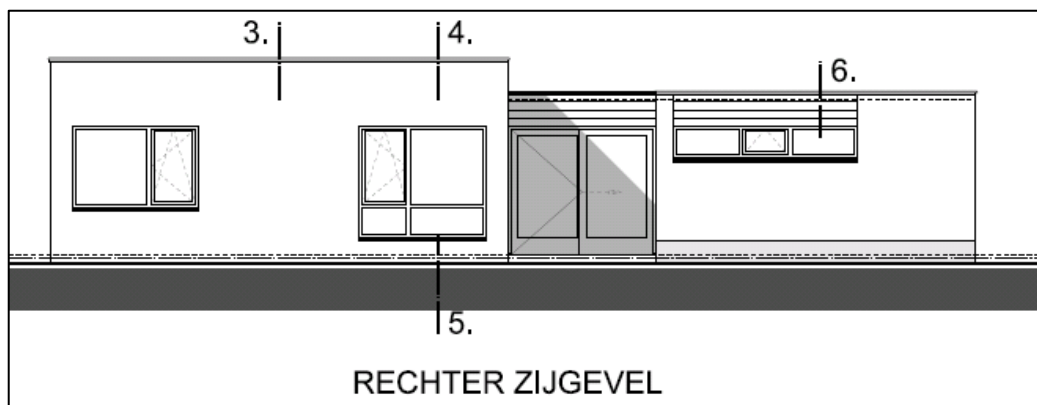
Afbeelding 2: luchtfoto projectgebied en omgeving. Bron: Google Earth

2.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van een uitbreiding van de bestaande woning aan de Stationstraat 12 en uit de verbouwing van de voormalige openbare bibliotheek tot 2 seniorenwoningen. De verbouwing van het pand van de voormalige bibliotheek vindt plaats op de bestaande fundamenteën. Het puntdakje dat op een deel van het pand staat zal verdwijnen.

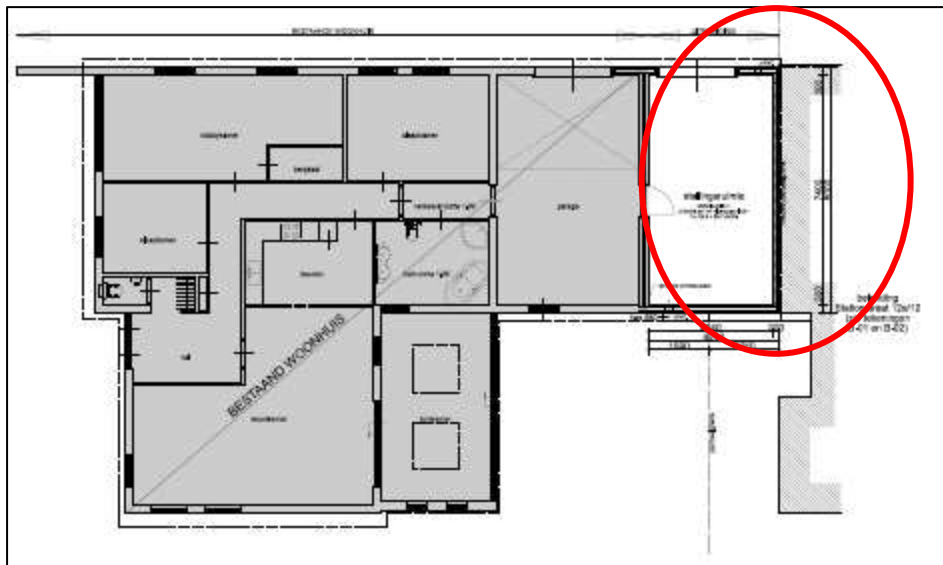


Afbeelding 3: voorgevel seniorenwoningen.

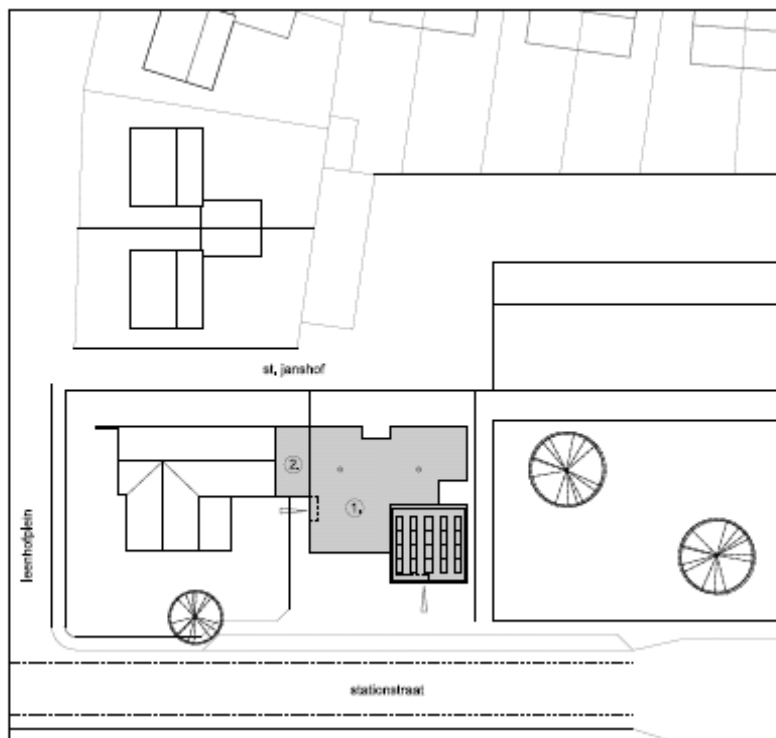


Afbeelding 4: rechter zijgevel seniorenwoningen.

De bestaande woning aan de Stationstraat 12 wordt uitgebreid met een stallingsruimte van circa 32 m². Door de uitbreiding worden de panden aan de Stationstraat 12 en 12a met elkaar verbonden.



Afbeelding 5: plattegrond woning Stationstraat 12 met uitbreiding



Afbeelding 6: situatieoverzicht nieuwe situatie

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het bestaande pand van de openbare bibliotheek wordt grondig verbouwd. Vrijwel binnen de footprint van het huidige gebouw worden twee seniorenwoningen gerealiseerd. De bouwhoogte van het gebouw zal iets lager worden, aangezien het huidige puntdakje zal verdwijnen. Stedenbouwkundig heeft de ontwikkeling dan ook geen grote impact op de omgeving. Functioneel passen de nieuwe seniorenwoningen naadloos in de omgeving, mede doordat achter het gebouw reeds seniorenwoningen aanwezig zijn.

3. BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan achtereenvolgens het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Bij de voorgenomen functiewijziging is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen.

Op dit initiatief zijn geen van deze belangen van toepassing. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

POL2006

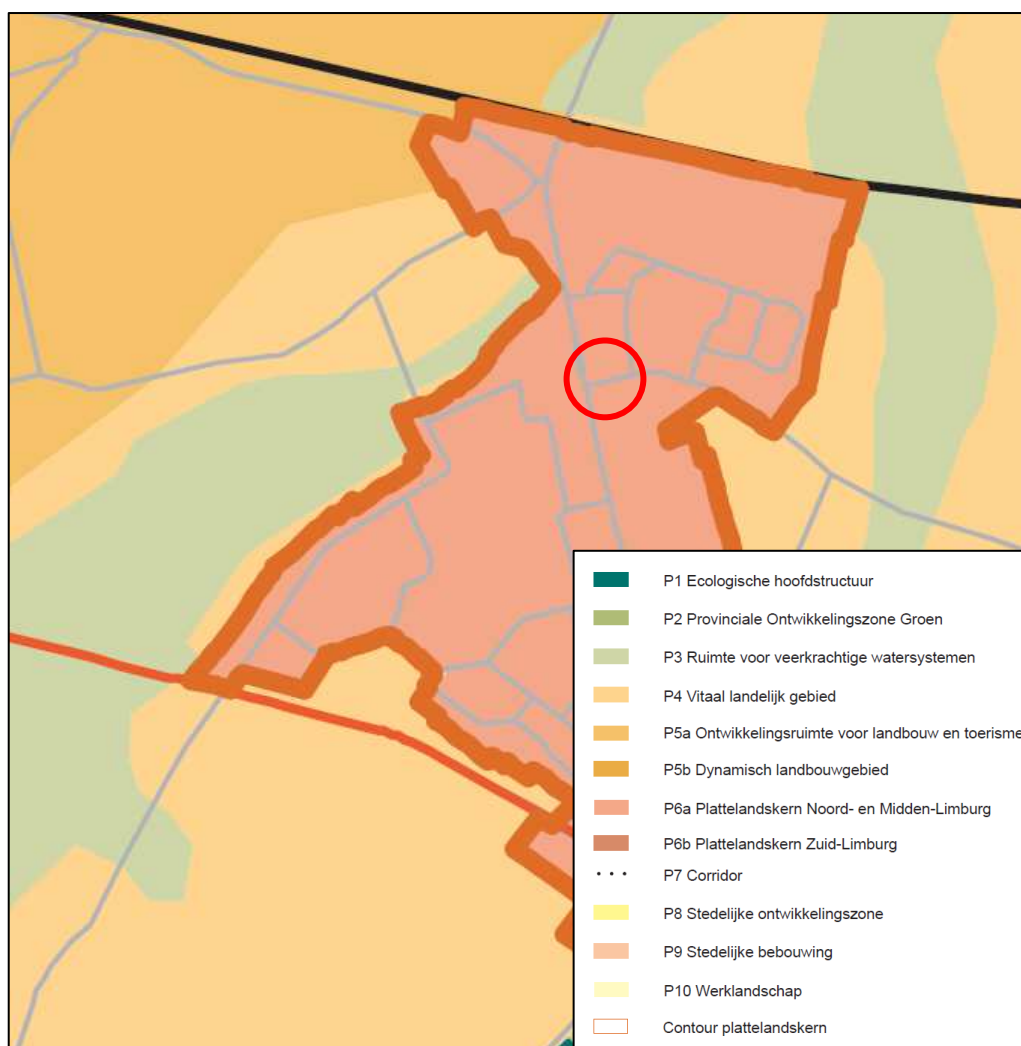
Het provinciale beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), zoals dit in 2006 is vastgesteld en de jaren daarna diverse malen is geactualiseerd.

Binnen het POL2006 is het besluitgebied gelegen binnen perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg', waarbinnen ruimte wordt geboden voor de op-

vang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. De realisatie van nieuwe woningen binnen dit perspectief is speerpunt van het provinciaal beleid.

Gezien de ligging binnen perspectief 6a is het Limburgs Kwaliteitsmenu, onderdeel uitmakend van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen functiewijziging van de bibliotheek naar seniorenwoningen past binnen de beleidsuitgangspunten van het POL2006.



Afbeelding 7: uitsnede POL-Kaart 'Perspectieven'

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. In de provinciale woonvisie is aangegeven

dat door de demografische ontwikkeling (ontgroening, vergrijzing), belangrijke opgaven voortkomen gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Met de realisatie van seniorenwoningen wordt ingespeeld op de demografische ontwikkelingen. Het bouwplan voor deze twee woningen is dan ook in lijn met de provinciale woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie 2008 – 2028: Het oog van Midden-Limburg

In de regiovisie “Het oog van Midden-Limburg” van juni 2008 wordt ingegaan op een achttal thema’s, waaronder Wonen en Zorg.

Voor de diverse (kleinere) dorpskernen wordt aangegeven dat de voorzieningen onder druk staan. Een actief kleine kernenbeleid is noodzakelijk waarin aandacht gegeven wordt aan de leefbaarheid en een adequate woningvoorraad.

De bouw van seniorenwoningen voorziet in (een deel van) de lokale behoefte aan deze woningen in Baexem en past dan ook binnen het beleid van de Regiovisie.

Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014

De regionale woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 december 2010. De prognoses en ambities die zijn opgenomen in dit document zijn het kwantitatieve kader waarbinnen woningbouw dient plaats te vinden.

Bij toekomstige woningbouwplannen zal zo veel mogelijk worden afgestemd op gesignaleerde behoeften en ontwikkelingen. In het regionale rapport wordt aangegeven dat met name in de doelgroepen starters, kleine huishoudens in de leeftijd van 55-74 jaar en kleine huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder, nog groei te verwachten is. Voor Baexem wordt aangegeven dat vraag is naar grondgebonden nultredenwoningen.

De bouw van deze (nultreden) seniorenwoningen voorziet in (een deel van) de lokale behoefte aan deze woningen in Baexem en past dan ook binnen het beleid van de Regionale Woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Overallvisie 2020 'Leven in Leudal'

In de op 11 december 2007 door de gemeenteraad van Leudal vastgestelde 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 naartoe wil.

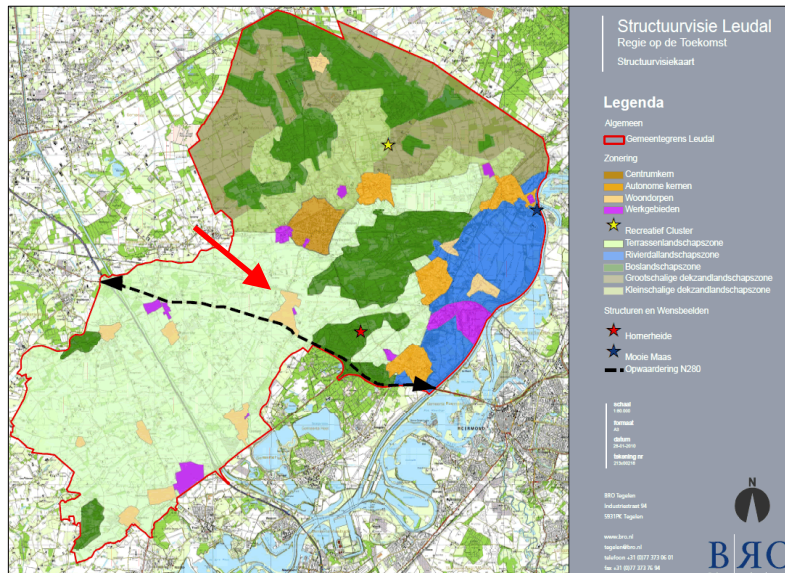
Het combineren van wonen en zorg en aandacht voor de minder sterke groepen in de samenleving, is één van de aandachtspunten.

De Strategische Overallvisie gaat onder andere in op de belangrijkste maatschappelijke trends en ontwikkelingen, waaronder de vergrijzing.

In de Strategische Overallvisie zijn geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de kern Baexem. Wel wordt met de realisatie van seniorenwoningen ingespeeld op de toenemende vergrijzing. Het bouwplan voor deze twee woningen is dan ook in lijn met de strategische overallvisie.

Structuurvisie Leudal - regie op de toekomst

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal de 'Structuurvisie Leudal – regie op de toekomst' vastgesteld, waarmee de gemeente regie wil voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn.



Afbeelding 8: Structuurvisiekaart 'Structuurvisie Leudal'

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het projectgebied aangeduid als 'woondorp'. In de woondorpen ligt het accent op de ontmoetingsfunctie voor bewoners. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente.

Ten aanzien van wonen geeft de gemeente Leudal extra aandacht aan de volgende doelgroepen:

- lage inkomensgroep, waarin onder andere jongeren en starters vallen;
- zorgbehoevende senioren aan het eind van de wooncurve;
- overige speciale doelgroepen zoals gehandicapten.

Met de realisatie van seniorenwoningen wordt ingespeeld op de lokale behoefte aan deze woningen. Het bouwplan voor deze twee woningen is dan ook in lijn met de structuurvisie Leudal.

Welstandsnota 'Leudal'

Op 16 november 2010 heeft de gemeenteraad van Leudal ingestemd met de welstandsnota 'Leudal' en met ingang van 23 december 2010 is de welstandsnota in werking getreden.

Voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, zal het bouwplan worden getoetst aan de Welstandsnota.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de 2 seniorenwoningen en de uitbreiding van de woning aan de Stationstraat 12 is niet aan te merken als een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, valt alleen onder de definitie van een bouwplan indien ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. De (beperkte) uitbreiding van de woning betreft eveneens geen bouwplan.

Het afsluiten van een anterieure overeenkomst op grond van de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

De gemeente Leudal zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten.

4.2 Bodemkwaliteit

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de Stationstraat 12a is een voormalig bibliotheekpand aanwezig. Voor de realisatie van de woningen behoeft de grond nagenoeg niet te worden geroerd omdat deze op de bestaande fundamenteen van het pand worden gerealiseerd. De uitbreiding van de woning Stationstraat 12 betreft de bouw van een stallingsruimte, die niet voor menselijk verblijf is bestemd. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Geluidhinder

Op de locatie is door adviesbureau K-Plus een akoestisch onderzoek verricht om de invloed van het wegverkeerslawaai en het spoorwegverkeerslawaai op het bouwplan voor de twee woningen te bepalen¹. De rapportage is opgenomen in de separate bijlagen. Geconcludeerd wordt dat voor het spoorverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het wegverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden, maar de maximale hogere grenswaarde niet. Er dient een verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde te worden inge-

¹ K-Plus Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Stationstraat 12 te Baexem, gemeente Leudal, 5 oktober 2012

diend bij de gemeente Leudal. Daarnaast dient te worden voldaan aan het Bouwbesluit. Hiertoe dient een nader onderzoek naar de geluidwerende voorzieningen te worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de uitbreiding van de woning aan de Stationstraat 12 met een stallingsruimte geen geluidgevoelige ruimte betreft. Hiervoor behoeft dan ook geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

Als een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een initiatief. De normen hiervoor staan beschreven in de Wet milieubeheer en in het besluit NIBM. Voor woningen geldt hiervoor een grens van 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en van 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het project draagt volgens het Besluit NIBM niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit niet verslechtert door het initiatief.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor het nieuwe gebruik.

4.5 Externe veiligheid

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een kwetsbaar object. Een bibliotheek van geringe omvang is volgens het Bevi een beperkt kwetsbaar object. Door de functiewijziging naar wonen worden in Baexem twee kwetsbare objecten toegevoegd. De uitbreiding van de woning aan de Stationstraat 12 kenmerkt zich als de uitbreiding van een bestaand kwetsbaar object.

Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

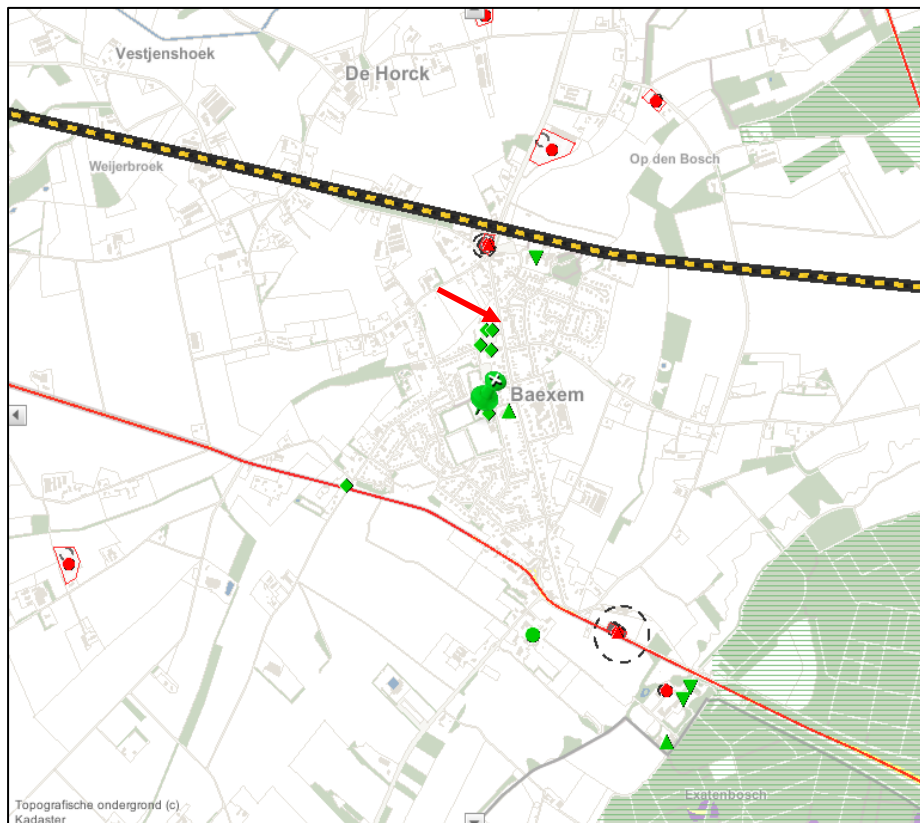
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 250 meter van het projectgebied. Het betreft het Avia tankstation aan de Stationstraat 17 te Baexem. Deze heeft een LPG installatie met een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter van het vulpunt, 20 meter van de benzineopslag, 20 meter van de dieselopslag, 15 meter van de afleverinstallatie en 25 meter van het LPG reservoir. Het projectgebied is ruim buiten deze afstanden gelegen.

Tot een afstand van circa 150 meter van het vulpunt dient het groepsrisico te worden verwoord. Het projectgebied is buiten deze afstand gelegen.



Afbeelding 9: uitsnede risicokaart provincie Limburg

Risicovol transport over de weg

De dichtstbijzijnde wegen rond het projectgebied waar risicovol transport over kan plaatsvinden, zijn de N280 (op circa 700 meter afstand), de N279 (op circa 1800 meter afstand), de Napoleonsweg, (op circa 3000 meter afstand) en de A2 (op circa 4800 meter afstand). Daarnaast zal enig risicovol transport plaatsvinden over de Stationstraat als gevolg van de bevoorrading van het LPG tankstation. De regionale en lokale wegen rond het besluitgebied zijn niet opgenomen in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Volgens bijlage 5 behorende bij het besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering wegtransport gevaarlijke stoffen heeft de A2 ter hoogte van Kelpen-Oler / Grathem een PR contour van maximaal 14 meter. Het besluitgebied ligt dan ook niet binnen de PR contour van deze weg.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter wegen waar over risicovol transport kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. De seniorenwoningen zullen worden gerealiseerd op meer dan 200 meter van de genoemde wegen, met uitzondering van de Stationstraat. Naar verwachting is het groepsrisico als gevolg van risicovol transport over deze straat echter zo laag dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet zal worden overschreden. In het besluitgebied wordt het aantal aanwezige personen met maximaal 4 vergroot, waardoor de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Risicovol transport per spoor

Over de spoorlijn Weert/Roermond vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. In het ontwerpbestemmingsplan voor Baexem is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen binnen een afstand van 45 meter van het spoor dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden- en groepsrisico. Het besluitgebied is op een afstand van circa 300 meter van het spoor gelegen. Daarnaast zal het toevoegen van maximaal 4 personen aan het besluitgebied (gezien de omliggende hoge dichtheid aan woningen) geen invloed hebben. Het risicovol transport over de spoorlijn vormt dan ook geen belemmering.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden.

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, vigerende bestemmingsplankaarten en kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het projectgebied.

Conclusie

De projectlocatie ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de spoor, weg, water of buisleiding). Daarnaast zijn de effecten op het groepsrisico van het toevoegen van 4 personen aan het projectgebied niet significant.

Externe veiligheid vormt geen belemmering.

4.6 Milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het projectgebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder kan ondervinden.

De realisatie van 2 seniorenwoningen betreft geen functie die hinder kan veroorzaken voor de omgeving.

De woningen betreffen wel een functie die gevoelig is voor hinder van andere functies.

In de omgeving van het projectgebied komen volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Baexem' en van het geldende bestemmingsplan 'kern Baexem' geen functies voor die hinder kunnen veroorzaken.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe situatie geen milieuhygiënische belemmering oplevert.

4.7 Flora en fauna

Het toetsingskader ten aanzien van flora en fauna bestaat uit de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet (Ff-wet) en de sinds 22 februari 2005 in werking getreden AMvB die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dieren en plantensoorten'.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Op basis van de kaart 'Groene Waarden van het POL2006' van het blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Soortenbescherming

Uit de provinciale flora- en faunagegevens (www.broedvogels.limburg.nl) blijkt dat het besluitgebied niet volledig is onderzocht vanwege de ligging binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het besluitgebied zijn geen meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels.

Conclusie

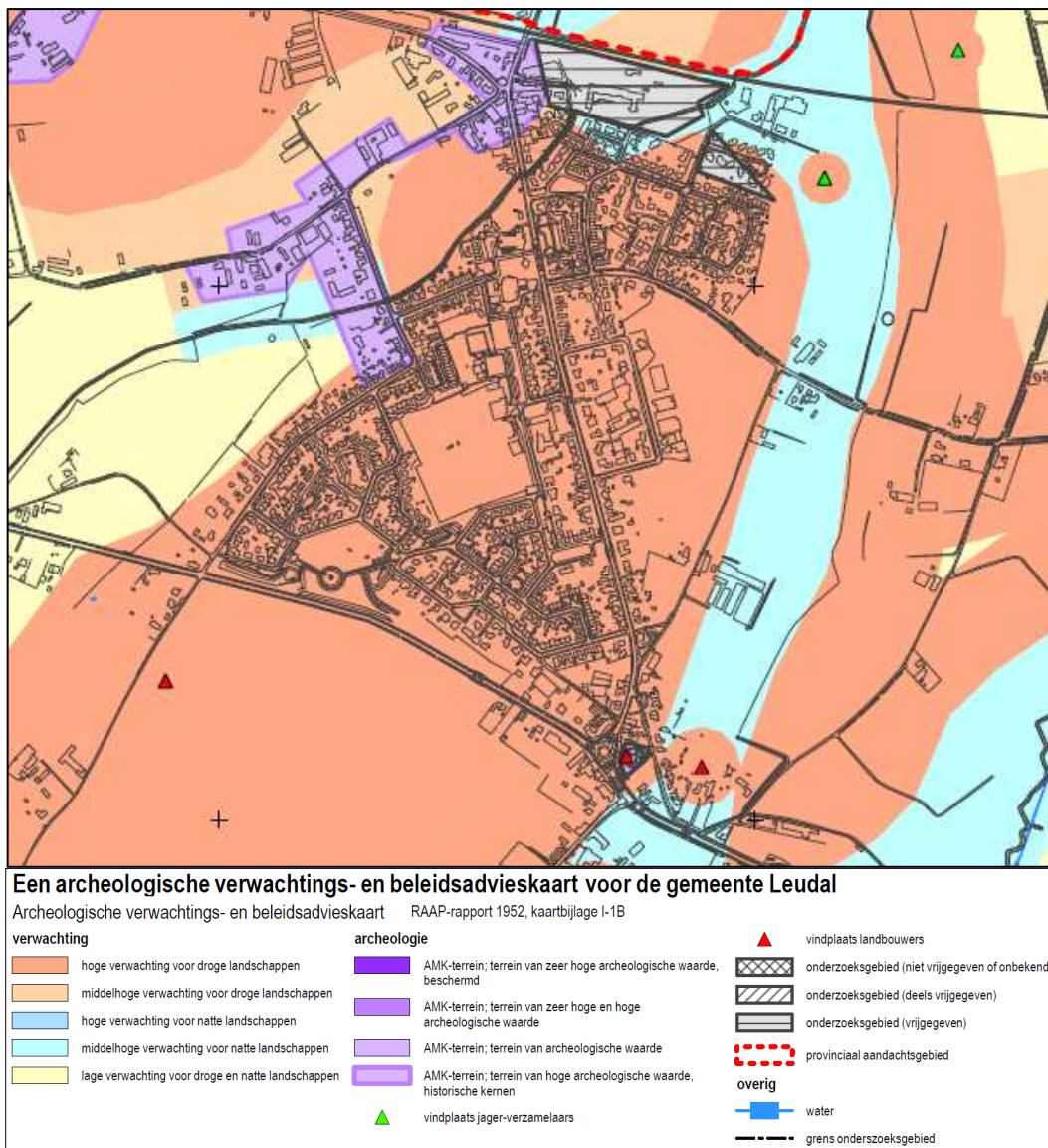
In het besluitgebied wordt de bestaande bebouwing van functie gewijzigd en wordt een bestaande woning uitgebreid. Het bestaande pand Stationstraat 12a is naar verwachting niet geschikt voor gebouwbewonende beschermde diersoorten (zoals steenmarter, vleermuizen). In de directe omgeving van het besluitgebied komt veelvuldig verstoring door menselijk gebruik voor. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het besluitgebied geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen en dat hierop ook geen gewijzigde invloed zal worden uitgeoefend als gevolg van de functiewijziging. Er bestaan vanuit het aspect flora en fauna dan ook geen belemmeringen.

4.8 Archeologie

Op basis van de door de gemeenteraad van Leudal op 8 februari 2011 vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart², is het besluitgebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt als ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek een omvang van het plangebied van 1000 m² en een diepteverstoring van 40 cm. Het besluitgebied is kleiner dan 1000 m² en daarnaast behoeft de bodem niet te worden verstoord omdat de bouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens toekomstige werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Leudal.

² RAAP, *Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal; RAAP-rapport 1952*, maart 2010.



Afbeelding 10: uitsnede archeologische beleidskaart

4.9 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. In een ruimtelijk besluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De panden Stationstraat 12 en 12a betreffen geen cultuurhistorisch waardevolle panden. Volgens de kaarten van de Kennisinfrastructuur cultuurhistorie (Kich) komt in de omgeving van het projectgebied een aantal panden voor met cultuurhistorische waarden. Deze panden zijn echter op afstand van het besluitgebied gelegen. Daarnaast is er sprake van de verbouwing van een bestaand pand. De cultuurhistorische waarden van de omliggende panden worden dan ook niet aangetast.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving liggen geen gasleidingen of overige leidingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.11 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de functiewijziging van openbare bibliotheek naar seniorenwoningen zal een afname plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen. De woningen zullen, net als het huidige pand, worden ontsloten op de Stationstraat. Voor het pand is op eigen terrein ruimte om te kunnen parkeren. Uitgegaan wordt van een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats per seniorenwoning.

4.12 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal beleidskader Stedelijk waterbeheer, het POL2006 en het Provinciaal waterplan 2010-2015. Belangrijke uitgangpunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Kenmerken van het watersysteem

Onderstaand wordt ingegaan op de kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving).

Grondwater

Uit de kaarten 'Kristallen waarden' van het POL2006 is af te lezen dat binnen het besluitgebied is gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied Beegden en binnen de Roerdalslenk zone 3. In het besluitgebied zullen echter geen vervuillende activiteiten worden ontplooid of grondwaterboringen worden gedaan.

Oppervlaktewater

Blijkens de kaart 'aandachtsgebieden' van het waterschap Peel en Maasvallei zijn binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen belangrijke beken of andere oppervlaktewateren gelegen waarmee bij de functiewijziging rekening dient te worden gehouden.

Hemelwater en afvalwater

Afstromend hemelwater zal worden geïnfiltreerd door middel van infiltratiekratjes. In totaal bevat het plan circa 275 m² aan dakoppervlak. Daarnaast is reeds 100 m² aan terreinverharding aanwezig. In totaal dient dan ook 375 m² aan dakoppervlak te infiltreren.

Uitgaande van een bui met $t=10$ (50 mm) betekent dit dat er $(375 \times 0,05=)$ 18,75 m³ water dient te worden geborgen. Bij een bui van $t=100$ van 84 mm dient er 31,5 m³ te worden geborgen. Gezien de geringe perceelsoppervlakte en aangezien afstromend hemelwater bij $t=100$ geen overlast voor naastliggende percelen mag veroorzaken, zal de inhoud van de infiltratievoorziening worden gedimensioneerd op $t=100$.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Peel en Maasvallei is niet noodzakelijk aangezien geen toename van de oppervlakteverharding plaatsvindt van meer dan 2.000 m² en het besluitgebied niet is gelegen binnen een specifiek aandachtsgebied van het waterschap.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baexem'. Het vigerende plan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door het opnemen van de ontwikkeling in het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan voor Kern Baexem, kan de gewenste verbouwing van de voormalige openbare bibliotheek van Baexem tot twee seniorenwoningen en de uitbreiding van de woning Stationstraat 12 mogelijk worden gemaakt.

Tegen de functiewijziging bestaan uit functioneel, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de functiewijziging van de voormalige openbare bibliotheek van Baexem naar 2 seniorenwoningen en de uitbreiding van de woning Stationstraat 12 niet bezwaarlijk is.

