

# Ruimtelijke onderbouwing Woningen Meidoornstraat (ong.) Grathem

Gemeente Leudal





# Ruimtelijke onderbouwning Woningen Meidoornstraat (ong.) Grathem

Gemeente Leudal

Rapportnummer:	211x06969
Datum:	3 februari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer E. Smolenaers
Projectteam BRO:	Dhr. drs. P. Gerards en dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Trefwoorden:	Realisatie seniorenwoningen, Meidoornstraat, Grathem, gemeente Leudal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Aan de Meidoornstraat worden 2 seniorenwoningen ontwikkeld. De voorliggende ruimtelijke onderbouwning geeft een verantwoording van de nieuwe (ver)bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het projectgebied en wordt als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Grathem'.

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

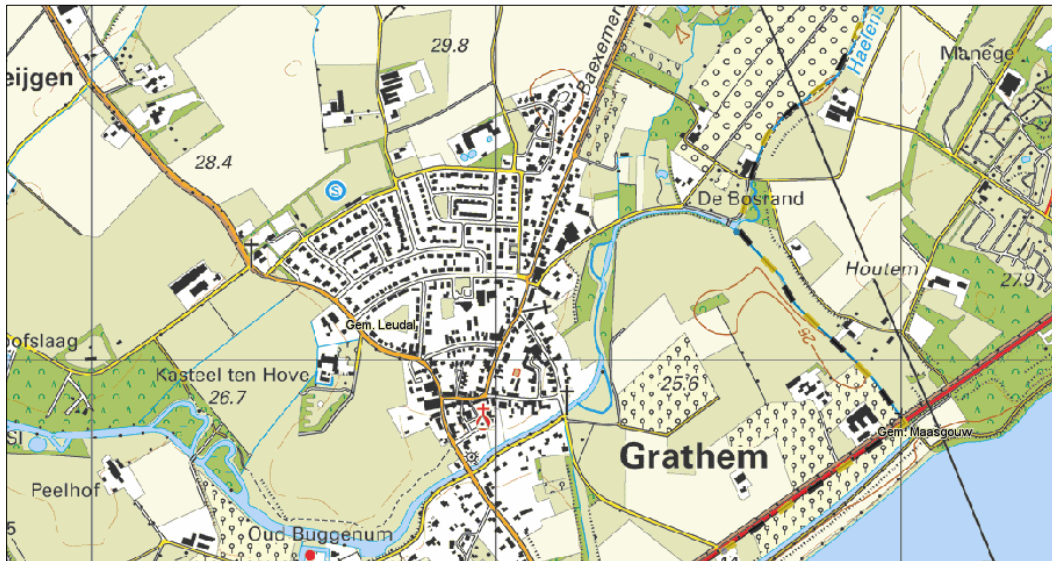


Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Projectprofiel	5
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	8
<b>3. BELEID</b>	<b>9</b>
3.1 Algemeen	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>11</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	11
4.2 Bodemkwaliteit	11
4.3 Geluidhinder	11
4.4 Milieuzonering	12
4.5 Luchtkwaliteit	12
4.6 Externe veiligheid	12
4.7 Flora en fauna	13
4.8 Archeologie	14
4.9 Cultuurhistorie	15
4.10 Kabels en leidingen	15
4.11 Verkeer en parkeren	15
4.12 Waterparagraaf	16
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>17</b>
<b>Separate bijlagen</b>	
- Historisch bodemonderzoek Econsultancy nr. 14011033 d.d. 30 januari 2014.	
- K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek bouwplan 2 woningen Meidoornstraat te Grathem, gemeente Leudal, projectnummer M14 053.401</i> , 10 februari 2014.	



# 1. INLEIDING

Aan de Meidoornstraat zijn plannen om twee seniorenwoningen te realiseren. Op basis van de van toepassing zijnde beheersverordening is de oprichting van de twee nieuwe woningen niet mogelijk.



Uitsnede topografische kaart projectgebied en omgeving.

De gemeente Leudal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen en de ontwikkeling mogelijk te willen maken door middel van het opnemen van de ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Kern Grathem'. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing, die een verantwoording van de nieuwe (ver)bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gebied geeft, zal als bijlage worden bijgevoegd aan het bestemmingsplan.

## Vigerende beheersverordening

Voor het projectgebied is de beheersverordening 'Kern Grathem' van toepassing, zoals deze op 25 februari 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Leudal. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen de regels voor de bestemming 'Wonen' is aangegeven dat nieuwe hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan indien deze ter plaatse zijn aangeduid op de verbeelding, met inachtnaam van de maxima zoals aangegeven. Voor het projectgebied is geen aanduiding voor nieuwe hoofdgebouwen c.q. woningen opgenomen, waardoor de realisatie op basis van de vigerende beheersverordening niet mogelijk is.

### **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 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 projectgebied ligt in het woongebied aan de oostzijde van Grathem, aan de oostzijde van de Meidoornstraat. In de directe omgeving van het projectgebied overheerst de woonfunctie, hoewel ook enkele voorzieningen en bedrijven in de directe omgeving aanwezig zijn. De woningen langs dit deel van de Meidoornstraat bestaan overwegend uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, gebouwd in een tot twee bouwlagen met een kap.

Het projectgebied zelf is in de huidige situatie in gebruik als tuin, met daarbinnen een vervallen schuur.

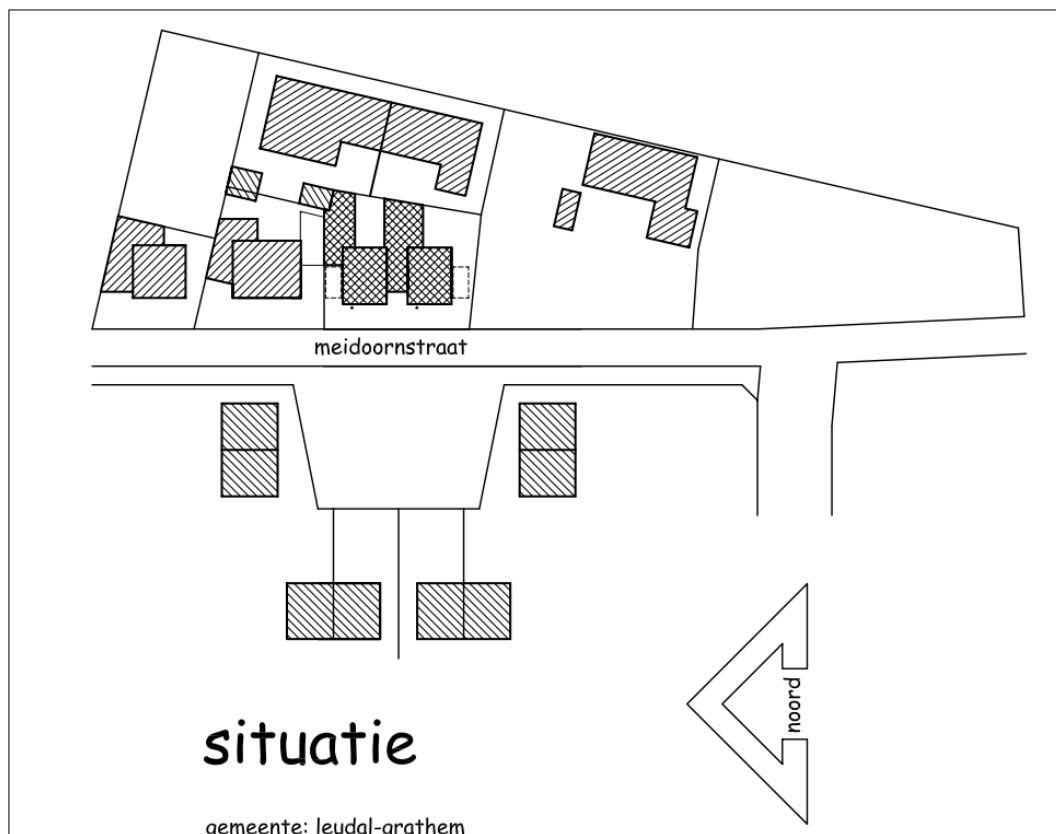


Luchtfoto projectgebied en omgeving. (Bron: Geodataportaal provincie Limburg).

### 2.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit de realisatie van twee seniorenwoningen aan de oostzijde van de Meidoornstraat. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag, afgedekt met een kap en zullen verder moeten voldoen aan de uitgangspunten zoals deze

zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent onder meer dat binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd moet worden. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgevangen.



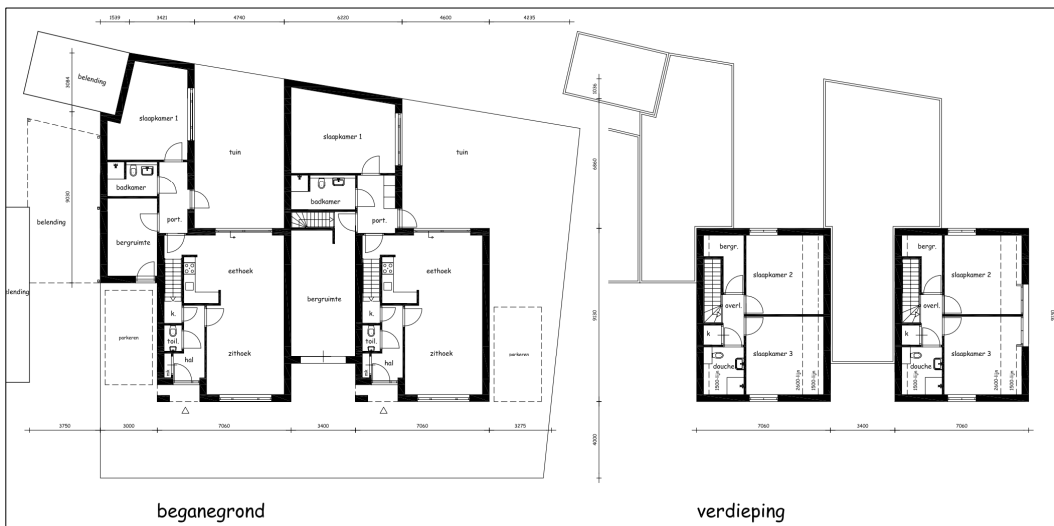
Situatieschets toekomstige situatie.

De standaardregels voor 'Wonen' zullen in principe van toepassing worden verklaard. Dit betekent dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 in principe meter dient te bedragen. Aangezien hier niet volledig aan voldaan kan worden, zal op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Grathem' hiertoe een specifieke aanduiding worden opgenomen.

Navolgend zijn impressietekeningen opgenomen van de toekomstige woningen, bestaande uit gevelaanzichten en plattegronden van de verdiepingen.



Impressie gevelaanzichten toekomstige woningen.



Impressie plattegronden toekomstige woningen.

### **2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

De voorgenomen bouw van twee seniorenwoningen leidt tot invulling van een open plek aan de Meidoornstraat. De oriëntatie van de woningen is ook op deze straat gelegen. Met de realisatie van twee-aaneen-gebouwde seniorenwoningen kan een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van de locatie worden gegeven. Tevens kan voorzien worden in parkeren op eigen terrein (carport/garage).

De rooilijn van de nieuwe woningen volgt het ritme van de straat en ook qua korrel wordt aangesloten op de bestaande bebouwing.

## **3. BELEID**

### **3.1 Algemeen**

De beleidskaders van het Rijksbeleid, provinciaal beleid en van het regionaal beleid zijn reeds weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Kern Grathem'. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen vermeld dat met de bouw van maximaal twee seniorenwoningen in een bestaande kern geen belangen van het Rijk of van de provincie of van de regio in het geding zijn. Het initiatief wordt als passend binnen het beleid van deze overheidsinstanties beschouwd.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

In de uitwerking van het woningmarktonderzoek voor de gemeente Leudal is per kern specifiek aangegeven wat de speerpunten zijn voor het woningbouwbeleid. Voor Grathem geldt dat er behoefte is aan middeldure en dure grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector. Aangezien sprake is van twee nultredenwoningen passen de woningen binnen het speerpuntenbeleid voor de gemeente Leudal en de kern Grathem in het bijzonder.

Door de gemeenteraad is op 1 november 2011 vastgesteld de "Prioritering woningbouwplannen Leudal 2011". Deze prioritering is een nadere uitwerking van de uitgangspunten zoals beschreven in de regionale woonvisie. De te bouwen woningen binnen het projectgebied zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.



## 4. ONDERZOEK

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de twee woningen is een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het afsluiten van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan op grond van de Wro is dan ook noodzakelijk.

De gemeente Leudal zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten voor het verhalen van eventuele verzoeken om planschade. De gemeente hoeft voor dit plan geen openbare voorzieningen aan te leggen. Deze zijn al aanwezig. Derhalve is verdere overeenkomst in het kader van kostenverhaal niet aan de orde.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Door Econsultancy BV is d.d. 30 januari 2014 een historisch bodemonderzoek (NEN5725) voor de locatie uitgevoerd.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

### 4.3 Geluidhinder

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door K<sup>+</sup> Adviesgroep een akoestisch onderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai van de Baexemerweg de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden bij 1 van de 2 woningen. Het treffen van maatregelen om de gelvelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. De maximale onthef-

---

<sup>1</sup> K<sup>+</sup> Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan 2 woningen Meidoornstraat te Grathem, gemeente Leudal, projectnummer M14 053.401*, 10 februari 2014.

fingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Leudal dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen, dat slechts gebouwd kan worden nadat een eventuele procedure hogere grenswaarde is doorlopen.

#### **4.4 Milieuzonering**

Het project zelf betreft geen functie die hinder kan veroorzaken voor activiteiten in de omgeving. In de directe omgeving van het projectgebied komen wel enkele functies voor die hinder kunnen veroorzaken voor de nieuw te realiseren woningen. Het betreft de horecavestiging 'Café Zaal Geraats' en de bedrijven aan de Bosstraat ten oosten van het projectgebied. Voor de horecavestiging en de bedrijven van maximaal milieucategorie 2 aan de Bosstraat, geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' een richtafstand van 10 meter en 30 meter. De nieuwe woningen liggen op meer dan 30 meter afstand van de omliggende inrichtingen, waarmee wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden. Verder geldt dat er reeds diverse woningen dichterbij de inrichtingen gelegen zijn, die als maatgevend kunnen worden gezien.

In het kader van het aspect milieuzonering zijn derhalve geen belemmeringen voor de woningbouw.

#### **4.5 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. Een ontwikkeling van niet meer dan 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg is aangemerkt als NIBM. Het bouwplan blijft ruim onder deze norm. Luchtkwaliteitseisen werken dan ook niet belemmerend voor het plan.

#### **4.6 Externe veiligheid**

Een woning is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een 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 projectgebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

#### *Buisleidingen*

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

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

In het Basisnet weg, dat naar verwachting op 1 juli 2014 in werking zal treden, wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden het groepsrisico betrokken moet worden. Voor wat betreft het groepsrisico wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het projectgebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### **Conclusie**

Het projectgebied ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour van een inrichting. Gezien de grote afstand tot transportassen voor risicovolle goederen behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. Externe veiligheidsaspecten leggen dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

## **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 plantensoorten'.

## **Toetsing**

### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Natura 2000-gebied of een andersoortig beschermd natuurgebied.

### *Soortenbescherming*

Uit de provinciale flora- en faunagegevens blijkt dat de broedvogel en vegetatiedatabase voor het projectgebied nog niet is geactualiseerd. Binnen het projectgebied zijn in de huidige versie geen meldingen opgenomen van waargenomen broedvogels of van beschermde flora.

### *Conclusie*

Het projectgebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin met daarop een schuur zonder zolder. Deze schuur is niet geschikt voor bijzondere fauna. Er is verder geen bijzondere beplanting aanwezig. In de directe omgeving van het projectgebied komt veelvuldig verstoring door menselijk gebruik voor. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het projectgebied geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen en dat hierop ook geen gewijzigde invloed zal worden uitgeoefend als gevolg van het bouwplan. Er bestaan vanuit het aspect flora en fauna dan ook geen belemmeringen.

## **4.8 Archeologie**

De gemeenteraad van Leudal heeft op 8 februari 2011 het gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld in de vorm van de door het archeologisch adviesbureau RAAP opgestelde rapport 'Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal'.

De archeologische verwachtingskaart is bedoeld om de archeologische verwachting van een gebied weer te geven. Het projectgebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat indien in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, waarbij sprake is van een plangebied van 1.000 m<sup>2</sup> of meer en een bodemingreep dieper dan 40 cm, de omgevingsvergunning pas wordt verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad. In het voorliggende geval is sprake van een projectgebied van minder dan 1.000 m<sup>2</sup>, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

## 4.9 Cultuurhistorie

Op 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.

Binnen het projectgebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig. In de directe omgeving van het projectgebied liggen geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, waarop met de voorgenomen woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Het bouwplan past in het straatbeeld van de Meidoornstraat. Door het bouwplan worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

## 4.10 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied en de directe omgeving liggen geen gasleidingen of overige leidingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijziging. Voordat de bodemverstorende werkzaamheden starten, zal een melding worden gedaan bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

## 4.11 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Als gevolg van de realisatie van de woningen zal een beperkte toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen op de Meidoornstraat. De Meidoornstraat en ook de aangrenzende wegen kunnen deze beperkte toename goed verwerken. Nadere verkeersmaatregelen zijn niet noodzakelijk.

### Parkeren

De CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft aan dat per woning in het overloopgebied van een weinig stedelijk gebied minimaal 1,3 parkeerplaats noodzakelijk is. Gezien de aard van het bouwplan mag uitgegaan worden van de minimumvariant.

In totaal zijn voor de woningen dan ook 2,6 parkeerplaatsen benodigd. Hierin wordt voorzien op eigen terrein.

## 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 projectgebied (en omgeving).

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het projectgebied en de directe omgeving zijn geen belangrijke beken of andere oppervlaktewateren gelegen waarmee bij het bouwplan rekening dient te worden gehouden.

#### *Hemelwater en afvalwater*

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal op eigen terrein geïnfiltreerd worden, rekening houdend met de eisen die de gemeente Leudal en het waterschap hieraan stellen qua dimensionering. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds aanwezige rioolstelsel.

#### *Overleg waterbeheerder*

Overleg met het waterschap is niet noodzakelijk aangezien een toename van de oppervlakteverharding plaatsvindt van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> en aangezien het projectgebied niet ligt in een aandachtsgebied van het waterschap.

## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling van twee seniorenwoningen is strijdig met de geldende beheersverordening 'Kern Grathem'. De beheersverordening biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door het opnemen van de ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan 'Kern Grathem', kan de gewenste ontwikkeling 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 milieu-aspecten, en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, reeds in de nabijheid van het projectgebied 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 het bouwplan niet bezwaarlijk is.