

Ruimtelijke motivering Schoordijk 4, Nederweert

Gemeente Nederweert
Versiedatum: 10-05-2021
Versie: Vastgesteld

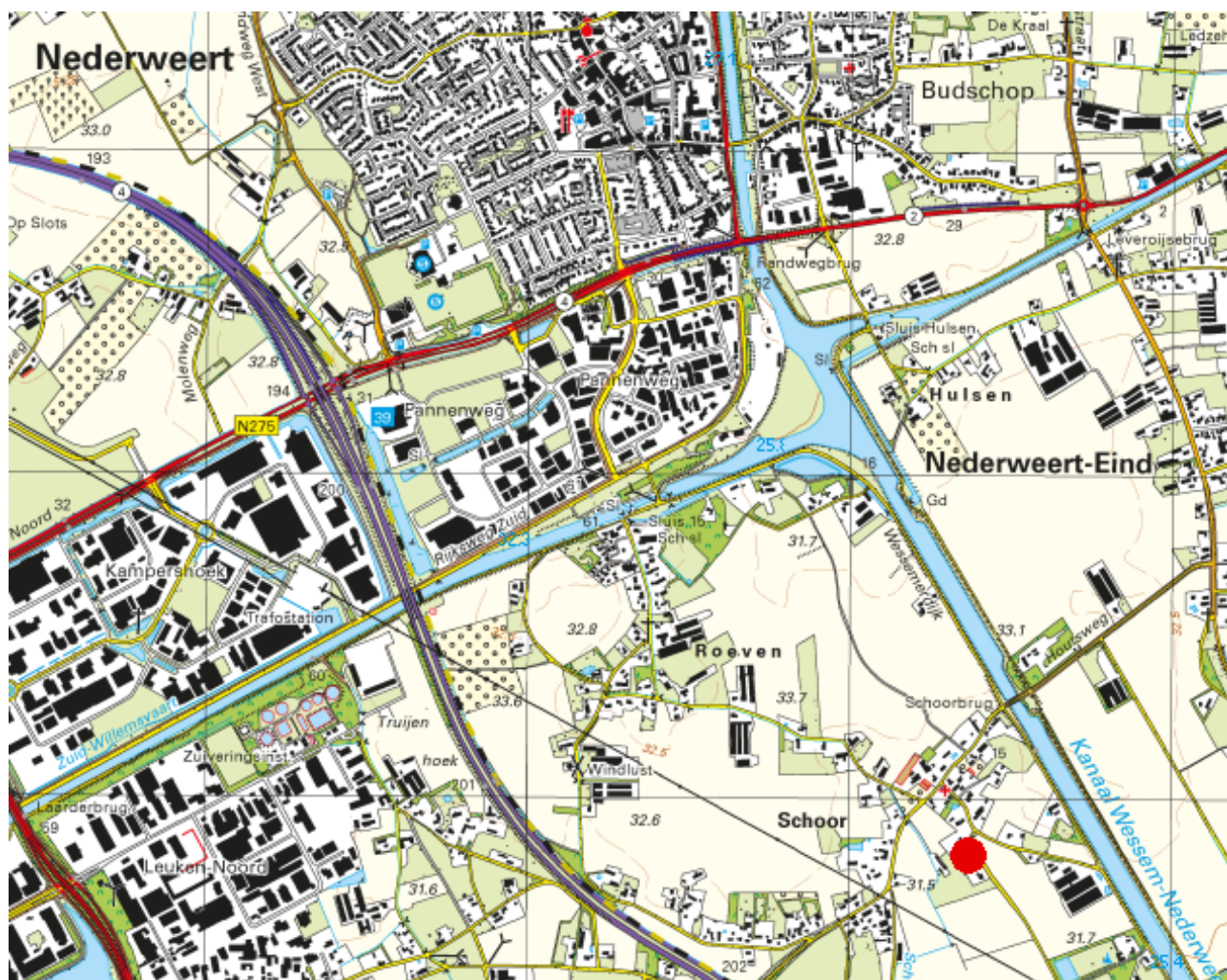
Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1. Inleiding.....</u>	<u>3</u>
<u>1.1. Aanleiding.....</u>	<u>3</u>
<u>1.2. Ligging en plangrenzen.....</u>	<u>4</u>
<u>1.3. Geldend bestemmingsplan.....</u>	<u>4</u>
<u>Hoofdstuk 2. Projectbeschrijving.....</u>	<u>6</u>
<u>2.1. Besluitgebied.....</u>	<u>6</u>
<u>2.2. Projectprofiel.....</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 3. Ruimtelijk relevante onderwerpen.....</u>	<u>7</u>
<u>3.1. Stedenbouw.....</u>	<u>7</u>
<u>3.2. Participatie.....</u>	<u>7</u>
<u>3.3. Overige aspecten.....</u>	<u>7</u>
<u>Hoofdstuk 4. Conclusie.....</u>	<u>9</u>

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de afwijking van een nieuw te bouwen woning tot de zijdelingse perceelgrens, aan de Schoordijk 4 te Nederweert. De beoogde ontwikkeling is volgens gemeente Nederweert niet mogelijk op basis van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit kader betreft in dit geval een uitgebreide omgevingsvergunning. Ter onderbouwing van het besluit is deze ruimtelijke motivering opgesteld.



topografische kaart projectomgeving

1.2. Ligging en plangrenzen

Het “Ruimte Voor Ruimte” kavel is gelegen aan de Schoordijk 4 te Nederweert. Deze locatie is gelegen ten zuiden van Nederweert in het gehucht Schoor. Het perceel is kadastraal bekend als “Nederweert, sectie Z, 153” en heeft een kadastrale oppervlakte van 1.497 m².



Luchtfoto met kadastrale gegevens (perceel blauw omlijnd)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”. Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’. Er is er sprake van een “Ruimte voor Ruimte” bestemming op dit perceel, waardoor realisatie van een woning is toegestaan, uitgaande van een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

60

schaal 1:250

50

50

45

40

35

30

25

20

15

10

5

Z153

5 m

3,5 m

huis

boom

boom

gevelrooilijn

boom

boom

boom

- bouw aansluiting
- riool

SLOOT

SLOOT

SCHOORDUK

Voorstelling afwijking zijdelingse perceelsgrens

Realisatie op een afstand van 3,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens is basis van het bestemmingsplan echter niet rechtstreeks toegestaan. In dit geval wordt met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning hiervan afgeweken. De gemeente Nederweert heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Ter ondersteuning is deze ruimtelijke onderbouwing gerealiseerd. Hierin zijn de noodzakelijke ruimtelijk relevante aspecten behandeld.

Hoofdstuk 2. Projectbeschrijving

2.1. Besluitgebied

Het besluitgebied betreft een kadastraal perceel (Z153) met daarop een “Ruimte voor Ruimte” bouwbestemming, gelegen aan de Schoordijk 4 te Nederweert.



Afbeelding Google streetview

2.2. Projectprofiel

Dit project voorziet in het realiseren van een woning op een “Ruimte voor Ruimte” kavel, waarbij 1,5 meter afgeweken wordt van de zijdelingse perceelsgrens (3,5 meter i.p.v. van 5 meter).

Verder blijft de woning volledig binnen de bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 3. Ruimtelijk relevante onderwerpen

3.1. Stedenbouw

Door het verminderen van de afstand tot de erfgrens aan de rechterzijde tot 3,5 meter, ontstaat aan de linkerzijde iets meer ruimte voor een eventueel toekomstig te realiseren garage en een toegang tot de achterzijde van het perceel (met bv. een tractor met aanhangwagen). Bovendien zal de eventueel toekomstig te realiseren garage dan vanaf de weg een aanzicht geven dat meer in balans is. De woning wordt aan zowel de voorzijde als de rechterzijde door de aanwezige bomen voor een groot gedeelte onttrokken aan direct zicht vanaf de weg. Door de aanwezigheid van bomen op het naastgelegen perceel, ter hoogte van de woninglocatie, zal er voor de huidige situatie voor het naastgelegen perceel ook niet veel invloed zijn.

In het bijgevoegde document “brochure Schoordijk 4”, wordt dit gevisualiseerd en nog verder omschreven.

3.2. Participatie

De te realiseren woning is inclusief de aangegeven afwijking reeds besproken met de directbetrokkenen. Dit werd positief ontvangen.

3.3. Overige aspecten

In navolgende tabel worden de ruimtelijk relevante milieuaspecten kort toegelicht:

Milieuaspect	Inleiding	Toets/afweging
--------------	-----------	----------------

Bodemkwaliteit	In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan of omgevingsvergunning die nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maken, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden.	De afwijking ziet enkel op het bouwen op van het hoofdgebouw op korte afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Er is sprake van een bestaande bouw kavel en de woning blijft gesitueerd binnen het aangegeven bouw/bestemmingsvlak. Voor het planologische deel is daarom geen nader onderzoek vereist.
Externe veiligheid	Externe veiligheid gaat over het bespreken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van de activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen.	Het betreft hier de realisatie van een rechtstreeks bestemde woning. De afwijking van 1,5m vormt geen belemmering ten aanzien van het aspect externe veiligheid
Luchtkwaliteit	Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.	Het betreft hier de realisatie van een rechtstreeks bestemde woning. De afwijking van 1,5 m vormt geen belemmering voor het aspect luchtkwaliteit.
Archeologie	Bij bouwplannen of verandering van bestemming is het noodzakelijk de gevolgen door de plannen op de archeologische waarden te onderzoeken afhankelijk van gemeentelijk beleid, oppervlakte en verstoringsdiepte.	Het deel dat strijdig is met het bestemmingsplan blijft binnen de verstoringsvrije oppervlakte van 100m ²
Cultuurhistorie	Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op de bebouwde cultuurhistorie (monumenten), archeologische waarden en cultuurhistorische landschappen van een gebied.	Er is geen sprake van sloop of verbouw van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bijgevoegde brochure geeft een naadloze inpassing in de omgeving weer.
Water	In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt	afkoppeling van het riool voor hemelwater is geregeld in het bouwplan

	beschreven hoe in een plan wordt omgegaan met de waterhuishouding.	
Flora & fauna	Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Wet natuurbescherming. In dit kader mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Wet natuurbescherming voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.	Dit is reeds geborgd in het bestemmingsplan. De gevraagde afwijking heeft daar geen invloed op.
Geluid	De Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening bepalen dat bij de voorbereiding van de vaststelling van een ruimtelijk besluit hoe moet worden omgegaan met geluid.	Het betreft hier de realisatie van een rechtstreeks bestemde woning. De afwijking voorziet in een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tot de weg blijft ongewijzigd. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van dit project.
Bedrijven en milieuzonering 'Bedrijven en Milieuzonering	Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	Het betreft hier de realisatie van een rechtstreeks bestemde woning. De direct omliggende percelen betreffen eveneens burgerwoningen. De locatie is niet gelegen binnen de richtafstanden van enig bedrijf. De afwijking van 1,5m vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Hoofdstuk 4. Conclusie

Op basis van het voorgaande in deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de beoogde afwijking op deze plek aanvaardbaar is.