

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding woning Koeweide 28 Meers-Elsloo  
Gemeente Stein

18-02-2022

## Inhoud

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding .....                                              | 3  |
| 2. Projectgebied.....                                           | 4  |
| 3. Project .....                                                | 6  |
| 4. Ruimtelijke effecten .....                                   | 8  |
| 5. Bestemmingsplan.....                                         | 9  |
| 6. Rijksbeleid .....                                            | 11 |
| 6.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                       | 11 |
| 6.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....   | 12 |
| 6.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) ..... | 12 |
| 6.4 Conclusie rijksbeleid .....                                 | 12 |
| 7. Provinciaal beleid .....                                     | 13 |
| 7.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI) .....                         | 13 |
| 7.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.....                      | 13 |
| 7.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....                   | 13 |
| 7.4 Limburgs Kwaliteitsmenu .....                               | 14 |
| 7.5 Conclusie provinciaal beleid .....                          | 14 |
| 8. Gemeentelijk beleid.....                                     | 15 |
| 8.1 Strategische toekomstvisie: 2018-2022.....                  | 15 |
| 8.2 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025.....             | 15 |
| 8.3 Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040 .....                    | 15 |
| 8.4 Conclusie gemeentelijk beleid .....                         | 15 |
| 9. Omgevingsaspecten.....                                       | 16 |
| 9.1 Milieutechnische aspecten .....                             | 16 |
| 9.1.1 Bodem .....                                               | 16 |
| 9.1.2 Geluid .....                                              | 16 |
| 9.1.3 Milieuzonering .....                                      | 16 |
| 9.1.4 Luchtkwaliteit .....                                      | 16 |
| 9.1.5 Externe veiligheid .....                                  | 17 |
| 9.2 Overige ruimtelijke aspecten .....                          | 17 |
| 9.2.1 Archeologie.....                                          | 17 |
| 9.2.2 Kabels en leidingen .....                                 | 17 |
| 9.2.3 Verkeer en parkeren.....                                  | 17 |
| 9.2.4 Waterhuishouding.....                                     | 18 |
| 9.2.5 Natuurbescherming .....                                   | 18 |
| 10. Afweging van belangen en conclusie.....                     | 19 |

## 1. Inleiding

Aan de Koeweide 28 te Elsloo is een bestaand woonhuis met bijbehorende bouwwerken en omliggende tuin aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om op het betreffende perceel het bestaande woonhuis uit te breiden en een garage op te richten



*Figuur 1: Situatieschets bebouwing Koeweide 28 Meers*

Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Burgemeester en wethouders van Stein zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Omdat het plan afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, is vergunningverlening louter mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is daarbij van toepassing. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de een 'goede ruimtelijke ordening' en het initiatief past binnen het omgevingsbeleid.

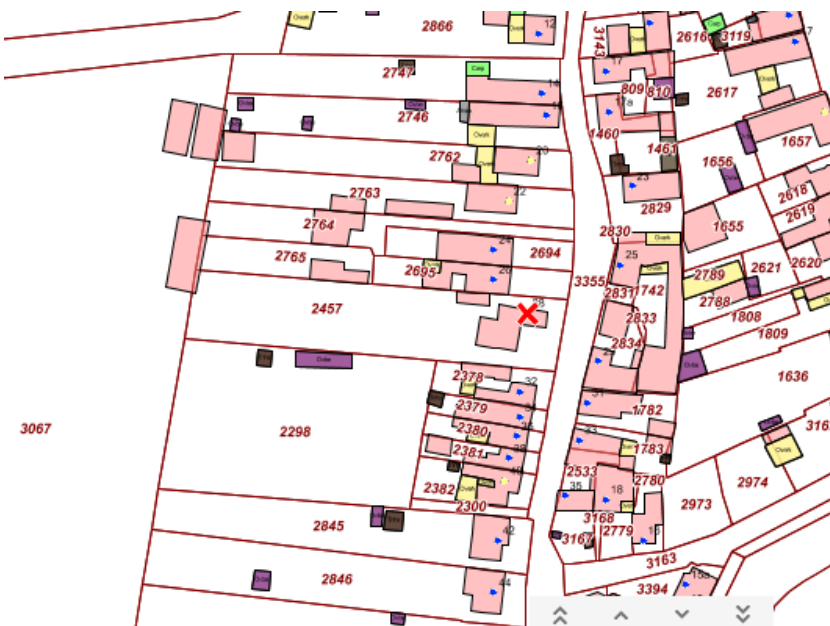
## 2. Projectgebied

Onderhavig bouwplan is gelegen aan de Koeweide 28, 6181NZ te Meers (Elsloo, gemeente Stein).



Figuur 2: Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Kadastraal is het bouwplan gesitueerd op het perceel bekend als gemeente Elsloo – sectie D – nummer 2457.

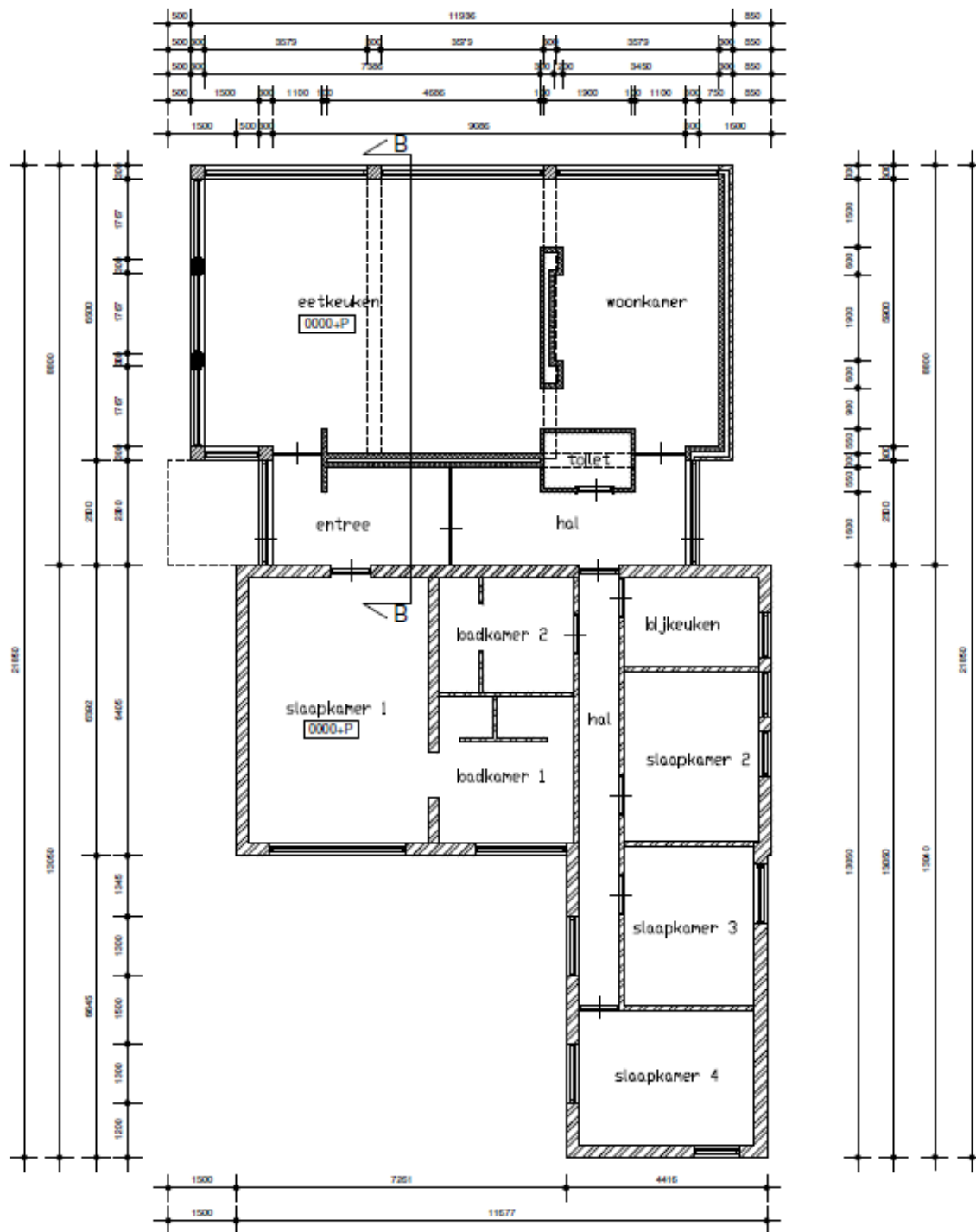


Figuur 3: Kadastrale uitsnede projectlocatie



*Figuur 4: Uitsnede luchtfoto met aanduiding projectlocatie*





Figuur 6: Plattegrond nieuwe toestand

## 4. Ruimtelijke effecten

Ieder bouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of deze effecten aanvaardbaar mogen worden geacht.

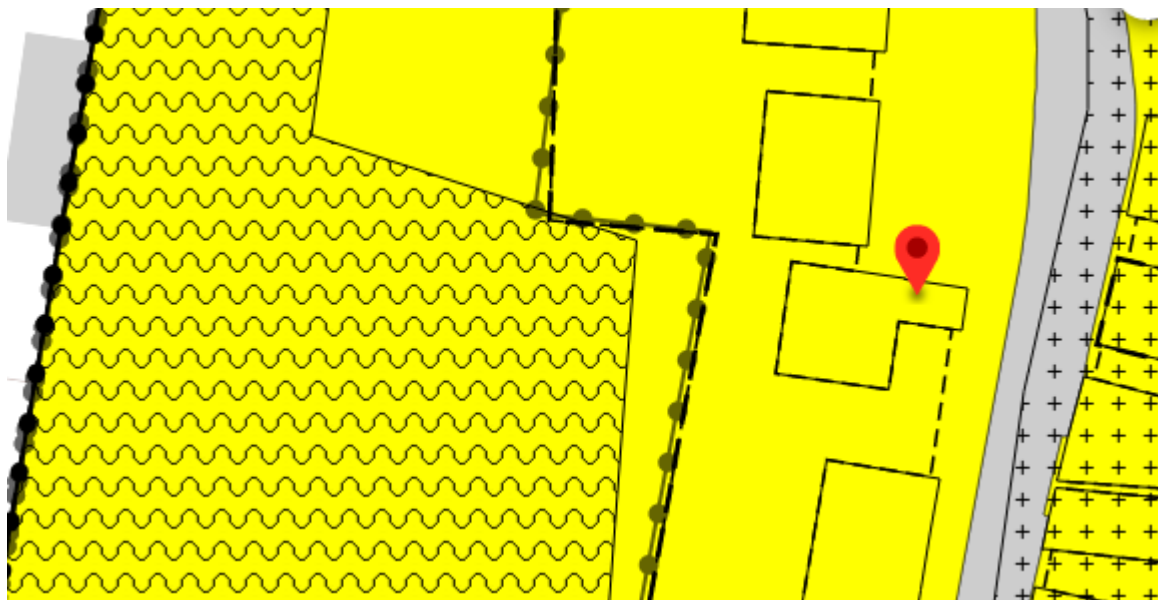
Vooropgesteld moet worden dat initiatiefnemers middels de uitbreiding van de woning ter plekke een flinke kwaliteitsverbetering doorvoeren van het bestaande bouwwerk. Vanuit ruimtelijk oogpunt is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Doordat de woning een gelijkvloerse ligging heeft, krijgt het geheel een levensloopbestendig karakter.

De beoogde uitbreiding van het hoofdgebouw en de nieuwe garage is achter de bestaande bebouwing voorzien. De hoogte van de nieuwbouw is afgestemd op de bestaande bouwhoogte, waardoor een samenhangend geheel ontstaat. Dat maakt dat de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar is.



## 5. Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan “Kern Meers”, vastgesteld op 26 maart 2015 door de gemeenteraad van Stein. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd voor ‘Wonen’ met bijbehorend bouwvlak en bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Bovendien is op het achterterrein de functieaanduiding ‘landschapswaarden’ van toepassing en geldt ter plekke de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergend rivierbed’.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingplan "Kern Meers" met aanduiding projectlocatie

Het bouwplan van initiatiefnemer is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en wel om de volgende redenen:

### **Uitbreiding hoofdgebouw**

Ingevolge artikel 13.2.2 sub a van de planregels mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in het realiseren van het hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo gemotiveerd af te wijken. Initiatiefnemer is van mening dat in casu gebruik kan worden gemaakt van deze bevoegdheid omdat sprake is van een geringe overschrijding van het bouwvlak in relatie tot de grootte van het totale perceel.

Daarnaast zou ter plaatse van de overschrijding van het bouwvlak wel bebouwing kunnen worden opgericht conform het bestemmingsplan, in de vorm van bijgebouwen. De uitbreiding van het hoofdgebouw kan weliswaar niet worden aangemerkt als bijgebouw, maar is wel volledig gesitueerd binnen het bijgebouwwervlak en voldoet aan de hoogtematen van een bijbouw. Dit maakt dat de ruimtelijke impact van de afwijking zeer beperkt is, aangezien het bestemmingsplan reeds voorziet in bebouwingsmogelijkheden ter plaatse. Circa 44 m<sup>2</sup> van het hoofdgebouw wordt binnen het bijgebouwwervlak gebouwd. In totaal mag er 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn.

### **Garage**

Ingevolge artikel 17.2.1 mag op de voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden niet worden gebouwd. De garage is deels gesitueerd binnen deze bestemming.

Op grond van artikel 17.3.1 van de planregels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.1 en behoefte van het bouwen conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat:

- de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- er geen sprake mag zijn van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn;
- de waterbeheerder ter zake om advies wordt gevraagd.

## 6. Rijksbeleid

### 6.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m<sup>2</sup> is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verbonden. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

### 6.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

### 6.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

### 6.4 Conclusie rijksbeleid

Het onderhavige bouwplan is een kleinschalige ontwikkeling. De onderwerpen vanuit de NOVI en Barro zijn niet op het projectgebied van toepassing en er gelden geen beperking van de Rarro. Er is dus geen sprake van enige strijd met rijksbeleid.

## 7. Provinciaal beleid

### 7.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Landelijke Kernen' en de zone 'Groenblauwe mantel'. Omtrent deze zones is in het POVI het volgende opgenomen:

#### *Landelijke kernen*

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

#### *Groenblauwe mantel*

In de zone 'Groenblauwe mantel' worden goede combinatiemogelijkheden gezien van duurzame vormen van land- en tuinbouw en meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten betreffen het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in laagten en beekdaalen.

Aangezien de uitbreiding van het hoofdgebouw wordt opgericht in de zone 'Landelijke kernen' en ter plaatse van de zone 'Groenblauwe mantel' enkel een zeer beperkt stukje bebouwing (garage) wordt opgericht, wordt de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd door de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

### 7.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavig projectgebied is niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied dat aanvullende bescherming behoeft.

### 7.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het uitbreiden van een bestaand woonhuis. Daarmee is geen sprake van het realiseren van een nieuwe woning en dus ook geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

#### 7.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In casu is sprake van uitbreiding van een bestaande woning binnen bestaande bebouwingscontouren. Derhalve wordt geconcludeerd dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

#### 7.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

## 8. Gemeentelijk beleid

### 8.1 Strategische toekomstvisie: 2018-2022

De strategische toekomstvisie 2018-2022 is een actualisatie van de visie uit 2011. In deze geactualiseerde visie is de strategische koers van de gemeente Stein voor de komende jaren vastgelegd aan de hand van een missie: 'een eigenzinnige woongemeente in de Zuid-Limburgse Maasvallei waar het mogelijk is dorps te wonen in een verstedelijkt gebied met kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ruimte voor ondernemerschap en particulier initiatief'.

Drie kernwaarden vormen de ruggengraat van deze strategische toekomstvisie 2018-2022. Deze kernwaarden vormen in onderlinge samenhang het DNA, de identiteit van de gemeente Stein en zijn de bouwstenen voor de missie. De kernwaarden betreffen:

Kernwaarde 1: Sociale en vitale kernen.

Kernwaarde 2: Duurzame leefomgeving met unieke waarden.

Kernwaarde 3: Een bereikbare en bedrijvige gemeente.

Het onderhavige bouwplan heeft met name betrekking op kernwaarde 1 en in mindere mate op kernwaarden 2 en 3. Sociale en vitale kernen worden voor een belangrijk deel gevormd door de identiteit van de kern in combinatie met de inwoners en ondernemers zelf. Het is daarbij belangrijk om bewust en trots te zijn op de eigen identiteit en kwaliteiten en dit ook te etaleren. Het voornemen draagt nadrukkelijk bij aan de sociale en vitale kern Stein omdat initiatiefnemer voornemens is om de bestaande woning Koeweide 28 kwalitatief om te vormen tot een levensloopbestendige woning, hetgeen de vitaliteit bevordert.

### 8.2 Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025

De gemeente Stein heeft de 'Ruimtelijke Structuurvisie Stein 2015-2025' vastgesteld. In de structuurvisie heeft de gemeente de hoofdlijnen voor voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren beleid vastgelegd. De structuurvisie geeft invulling op de strategische toekomstvisie. In deze visie verlegt de gemeente de ambitie van groei naar kwaliteitsborging. Onderhavig initiatief sluit daar bij aan omdat bij de uitbreiding van de bestaande woning een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de ruimte.

### 8.3 Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040

De gemeenteraad van de gemeente Stein heeft op 17 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Gemeente Stein 2040' vastgesteld. De Omgevingsvisie gemeente Stein 2040 betreft een strategische visie voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie is een uitwerking van de strategische toekomstvisie 2018-2022 en geeft verder richting aan de gemeente die Stein wil zijn op het gebied van de fysieke leefomgeving.

De gemeentelijke Omgevingsvisie (GOVI) is geen optelsom van verschillende beleidsvisies, maar een samenhangende integrale visie op strategisch niveau waarin een koers wordt bepaald voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is breder dan alleen ruimtelijke aspecten. Ook ontwikkelingen op het gebied van o.a. cultureel erfgoed, economie, veiligheid en gezondheid, duurzaamheid, landschap, landbouw, milieu, natuur, water, verkeer, krijgen een plek in deze visie. Het beleid voor de woonkernen is in hoofdzaak gericht op sociale en vitale wijken en kernen en een veilige, gezonde en groene leefomgeving.

Onderhavige ontwikkeling sluit goed aan bij deze doelstelling omdat wordt beoogd om een bestaand woonhuis een levensloopbestendig karakter te geven. Daarmee wordt bijgedragen aan een sociale en vitale wijk.

### 8.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.



## 9. Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

### 9.1 Milieutechnische aspecten

#### 9.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend project is geen sprake van een planologische functiewijziging omdat de locatie reeds is bestemd tot 'Wonen'. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet vereist.

#### 9.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij onderhavige ontwikkeling zal sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Het onderhavige project heeft niet tot gevolg dat ter plekke van onderhavige locatie nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd omdat allereerst sprake is van het uitbreiden van een bestaande woning. Derhalve

het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### 9.1.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Aangezien in casu sprake is van de uitbreiding van een bestaande woning vormt het aspect 'milieuzonering' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 9.1.4 Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. Draagt een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van



Bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal is in casu geenszins sprake aangezien het bouwplan louter ziet op het uitbreiden van een bestaand woonhuis en het realiseren van een garage. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt aldus geen belemmeringen voor onderhavig project.

### 9.1.5 Externe veiligheid

Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende behoeft er geen nieuwe afweging te worden gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

## 9.2 Overige ruimtelijke aspecten

### 9.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente Stein liggen de gronden binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Gelet op dit type verwachtingsgebied geldt op onderhavige locatie een algehele vrijstelling voor bodemingrepen qua diepte en omvang.

### 9.2.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

### 9.2.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot de ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Aangezien louter sprake is van de uitbreiding van een bestaande woning, gaat deze ontwikkeling evident niet gepaard met een verandering in het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte ter plaatse.

#### 9.2.4 Waterhuishouding

Onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van een bestaande woning. Er is geen sprake van nieuwbouw, waardoor het streven om 100% van het verharde oppervlak af te koppelen, thans niet van toepassing is.

Ten aanzien van de garage wordt opgemerkt dat deze is gesitueerd binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergende rivierbed'. Daarmee zijn deze gronden mede bestemd voor de brengen van rivierwater. Gezien de ligging in het waterbergend rivierbed dient een watervergunning te worden aangevraagd.

#### 9.2.5 Natuurbescherming

##### *Beschermde flora en/of fauna*

Gelet op de aard van het beoogde bouwplan en de feitelijke terreininrichting ter plekke van de beoogde uitbreiding van het woonhuis zijn beschermde soorten flora en/of fauna niet aan de orde, en is van een eventuele verstoring dan ook geen sprake.

##### *Stikstof*

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Geleenbeekdal'. Dit Natura-2000 gebied ligt op 210 meter ten zuidoosten van de woning Koeweide 6 Meers. Ter plaatse van onderhavig projectgebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.

Gelet op het feit dat met onderhavige ontwikkeling geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt en met inachtneming van de kleinschalige aard en de ruime afstand van onderhavig projectgebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

## 10. Afweging van belangen en conclusie

Tegen de beoogde ontwikkelingen bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks- en provinciale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

**Op grond van vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen op de locatie Koeweide 28 te Meers niet bezwaarlijk is.**