

Ruimtelijke onderbouwing 'Lancasterstraat te Heythuysen'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Ruimtelijke onderbouwing 'Lancasterstraat te Heythuysen'

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Gemeente Leudal

Ontwerp

12 april 2018



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het projectgebied.....	4
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Gebiedsprofiel	8
2.2.	Projectprofiel.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4.	Planologische- en milieuaspecten	17
4.1.	Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	17
4.2.	Verkeer en parkeren	18
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4.	Waterparagraaf.....	20
4.5.	Flora en fauna.....	22
4.6.	Geluid	24
4.7.	Luchtkwaliteit.....	25
4.8.	Bodem	25
4.9.	Externe veiligheid	26
4.10.	Kabels, leidingen en straalpaden	28
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	29
5.1.	Omgevingsvergunning.....	29
Hoofdstuk 6.	Haalbaarheid	30
6.1.	Economische haalbaarheid	30
6.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	30
Bijlagen		31

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg worden aan de Lancasterstraat-Burgemeester Geurtslaan (ongenummerd) 14 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017”, omdat er op enkele plaatsen bouwvlakken ontbreken en omdat de gewenste bouwtypes niet overeenkomen met de geldende bouwtypes ‘twee-aaneen (tae)’ en ‘gestapeld (gs)’. Dit komt doordat het huidige stedenbouwkundig plan afwijkt van het destijds in het bestemmingsplan uitgewerkte stedenbouwkundig plan.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve dient een ‘projectafwijkingsbesluit’ genomen te worden. Dit besluit – in het kader van artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – moet zijn voorzien van een onderbouwing volgens een goede ruimtelijke ordening. Dit document voorziet daarin.

1.2. Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Lancasterstraat en Burgemeester Geurtslaan in het noorden van de kern Heythuysen. Ten westen van het projectgebied is het voormalige klooster De Kreppel gelegen en ten zuidoosten is de Noorderbaan gelegen. Het perceel staat kadastraal bekend als Heythuysen, sectie N, nummer 1487.



Topografische kaart omgeving, projectgebied in rode stip



Luchtfoto projectgebied in rood omlijnd

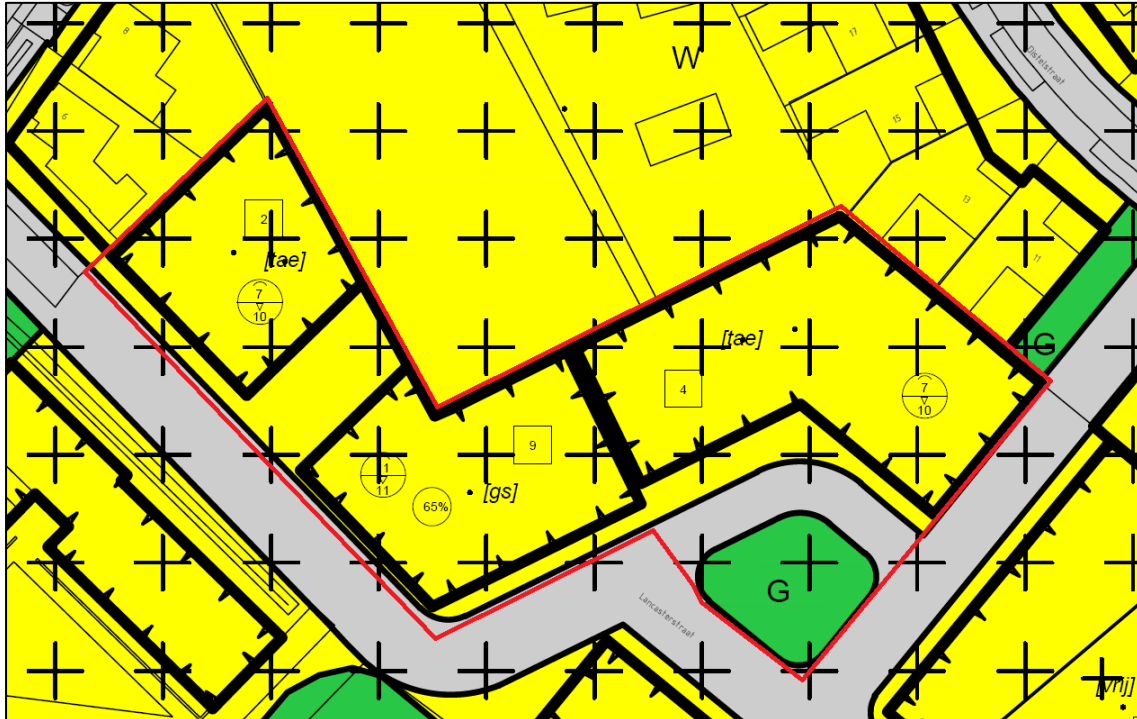


Luchtfoto projectgebied in rood omlijnd

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland. De nieuwe straten Lancasterstraat en Burgemeester Geurtslaan zijn reeds bouwrijp aangelegd en worden in een later stadium woonrijp gemaakt. De omliggende straten zijn reeds ontwikkeld met hoofdzakelijk woonfuncties.

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Woonkernen Leudal 2017”. Het heeft de enkelbestemmingen Wonen, Verkeer en Groen en tevens geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6. Dit is weergegeven op de navolgende uitsnede van de verbeelding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' (projectgebied in rood omlijnd)

Volgens de regels van het bestemmingsplan is het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) binnen de bestemming Wonen alleen toegestaan in een bouwvlak. Binnen het projectgebied zijn 3 bouwvlakken toegekend, waarbinnen respectievelijk maximaal 2, 9 en 4 wooneenheden mogen worden gebouwd. In totaliteit is er binnen de hiervoor aangegeven grenzen van het projectgebied de mogelijkheid 15 wooneenheden te bouwen.

Per bouwvlak gelden verschillende bouwregels, zoals maximale goot- en bouwhoogten en woningbouwtypen. In het middelste bouwvlak zijn uitsluitend gestapelde woningen mogelijk, en in de twee andere bouwvlakken zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen realiseerbaar.

Binnen bestemming Verkeer en Groen zijn geen gebouwen, zoals woningen of bijgebouwen, toegestaan met uitzondering van gebouwen t.b.v. voorzieningen van algemeen nut.

Het projectvoornemen betreft de bouw van 14 grondgebonden woningen. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er in het geldende bestemmingsplan op enkele plaatsen bouwvlakken ontbreken en omdat het bouwtype niet overeenkomt met hetgeen in dit projectvoornemen voor ogen is.

Dit komt doordat het huidige stedenbouwkundig plan afwijkt van het destijds in het bestemmingsplan uitgewerkte stedenbouwkundig plan waar nog rekening was gehouden met gestapelde woningen in het middelste bouwvlak.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, indien de motivering van het besluit een ruimtelijke onderbouwing bevat waarin is onderbouwd dat het planvoornemen voldoet aan een *goede ruimtelijke ordening* (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Leudal opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 is de financiële en maatschappelijke paragraaf opgenomen.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

De woonbuurt ten noorden van de Noorderbaan is relatief nieuw. Het afgelopen decennium is tussen de reeds aanwezige bebouwing – welke bestond uit enkele boerderijen/woonhuizen en zorgcentrum De Kreppel – een nieuwe woonbuurt tot ontwikkeling gekomen. De straat In Het Veld is een belangrijke verbindingsstraat in de buurt die in oost-westelijke richting is gesitueerd. De Noorderbaan is een gebiedsontsluitingsweg.

Het project is gelegen ten noorden van een kleine bosschage. Ten westen van het projectgebied is een appartementengebouw (“Residentie de Kreppel”) gerealiseerd. Dit appartementengebouw is zichtbaar aan de linkerkant op navolgende foto. Ten noordoosten van het plan zijn in twee rijen patiowoningen gerealiseerd. Verderop naar het oosten zijn zowel vrijstaande als twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen gerealiseerd. De woonbuurt heeft daarom een divers karakter.



Foto plangebied richting westen

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als grasland. De nieuwe straten Lancasterstraat en Burgemeester Geurtslaan zijn reeds gedeeltelijk aangelegd (nog zonder trottoir en parkeervakken).



Foto plangebied richting zuidoosten

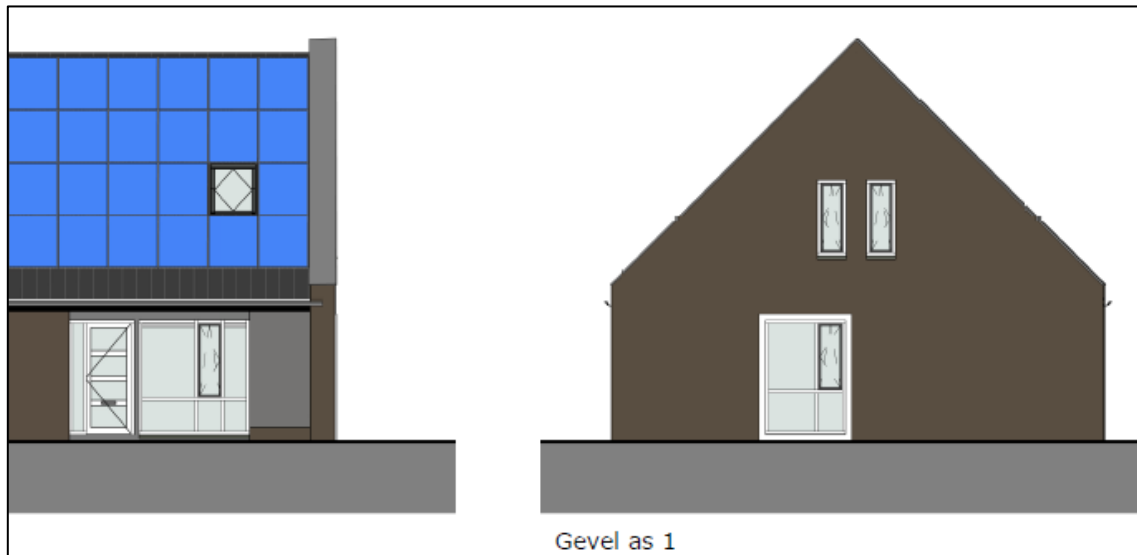
2.2. Projectprofiel

Het projectvoornemen behelst de realisatie van 14 grondgebonden woningen. Het betreft één twee-onder-één-kapwoning, twee drie-onder-één-kapwoningen en één rij van 6 rijwoningen. Ook zijn er twee kleine groenperkjes voorzien waarbij parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan

De woningen zijn levensloopbestendig vormgegeven. Dit wil zeggen dat de badkamer, keuken, woonkamer en één slaapkamer zijn voorzien op de begane grond. Op de eerste verdieping worden twee slaapkamers gerealiseerd. De woningen zijn circa 6,6 meter breed en circa 9,5 meter diep. De woningen hebben een totale woonoppervlakte (begane grond en 1^e verdieping) van circa 80 m². De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 3 meter en 7,5 meter.



Voor- en zij aanzicht



3D-impressie rijwoningen

Iedere woning krijgt een kleine berging in de tuin en het achtererfgebied is via ofwel een achterom of zijingang bereikbaar. Tevens bevatten alle woningen een kleine voortuin.

Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte bij de 2 kleine groenperkjies en evenwijdig aan de straat (langsparkeren).

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het projectgebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende alinea wordt hier nader op ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. 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.

Beoordeling plan

Onderhavig plan ziet op de realisatie van maximaal 14 wooneenheden. In de huidige situatie is het mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan om 15 wooneenheden te realiseren. De toekomstige situatie wijkt af door één woning minder te realiseren dan oorspronkelijk gepland. Omdat de woningbouw reeds is meegenomen in het geldend bestemmingsplan is in dit geval geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Gelet hierop is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. Een beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling is derhalve niet benodigd.

Voor het overige geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang, waarbij geen nationale belangen van belang zijn. Het plan voldoet daarmee aan het Rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de SVIR.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over Rijksbelangen zoals Rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het projectgebied is niet gelegen nabij een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

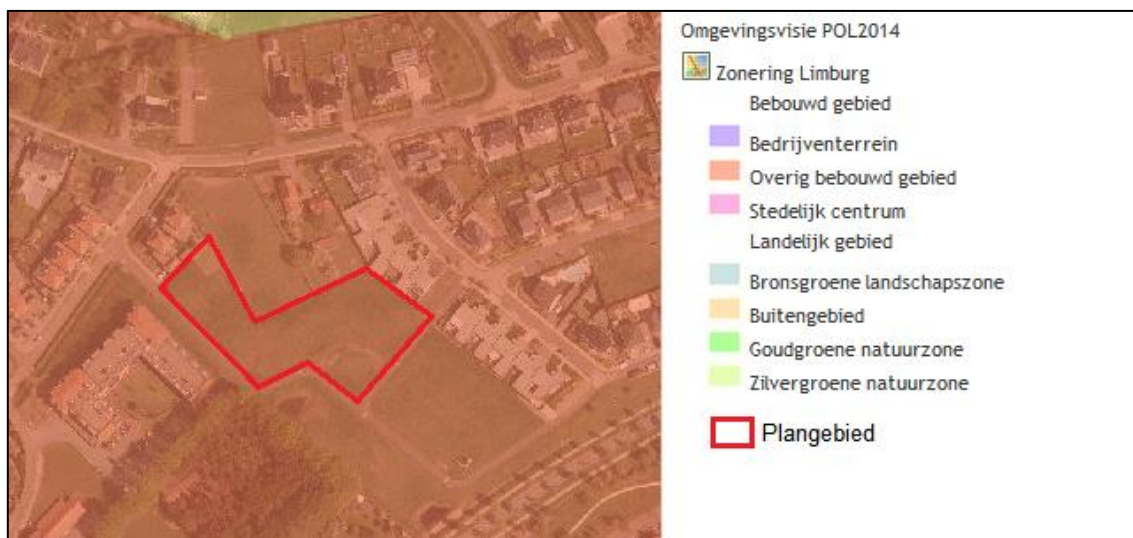
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede kaart 1 POL2014 (Zonering Limburg)

Beoordeling plan

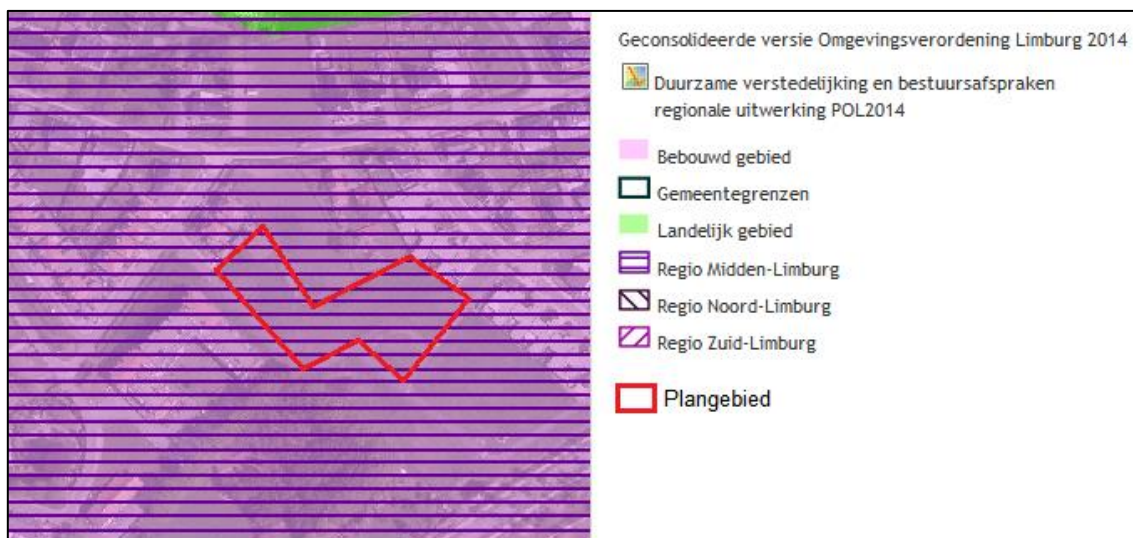
Het projectgebied is gelegen in bebouwd gebied en aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone is toegekend aan gemengde woon- en/of werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Tevens is het gelegen aan de rand van Bronsgroene landschapszone.

In dit geval worden 14 grondgebonden woningen gebouwd op een perceel dat reeds is aangewezen als woningbouwperceel voor de bouw van 15 woningen. Conclusie is dat het voornemen goed past binnen de beleidsvisie van de provincie Limburg.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (Duurzame verstedelijking)

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Beoordeling plan

In dit geval is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', zoals reeds is toegelicht in paragraaf 3.1.1. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op reeds als woningbouw bestemde gronden, waardoor geconcludeerd wordt dat artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening niet van toepassing is. Het plangebied is volgens kaart 4 niet gelegen binnen Bronsgroene landschapszone of andere beschermingszone. Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen, Zorg en woonomgeving

Algemeen

Op 18 december 2014 is in Midden-Limburg de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving regionaal vastgesteld. De Structuurvisie is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.

De Structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met de Structuurvisie

Wonen, Zorg en Woonomgeving geeft de regio Midden-Limburg vorm en inhoud aan het POL2014. Het POL 2014 stuurt in essentie op een aanpak in dynamische voorraadbeheer in regionale samenwerking. De structuurvisie geeft de kwalitatieve en kwantitatieve (woningbouw)-ontwikkelingsrichting aan de voor de regio met een bijbehorende actieprogramma. Hierbij dient de regio de volgende doelen:

- het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten;
- het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave;
- het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.

Wat betreft wonen stellen de kaders binnen de structuurvisie dat er geen mogelijkheid is om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zeker niet in een gebied waar nog voldoende mogelijkheden zijn om op een reguliere manier woningen te realiseren.

Onderdeel van de structuurvisie zijn de kwaliteitsenveloppen per gemeente en voor de gemeente Leudal per kern. De kern Heythuysen behoort tot het woonmilieu 'Centrum-Dorps' op grond van de structuurvisie. Binnen deze kwaliteitsenvelop zijn voor de gemeente Leudal de volgende ambities opgesteld (ruimtelijke opgave):

- bouwen naar vraag, binnen de rode contour;
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- hergebruik bestaand vastgoed;
- reduceren uitbreiding planvoorraad.

Kansrijke woonmilieus wat betreft nieuwbouw zijn huur geschikt/senioren, huur gestapeld, koop geschikt/senioren, koop gestapeld, koop 2-1 kap en koop vrijstaand.

WOONZONE	Maasvallei			Platteland we						
RUIMTELIJKE OPGAVEN										
Bouwen binnen contour (P9/ P6)		V								V
Inbreiding gaat voor uitbreiding		V								V
Hergebruik bestaand vastgoed		V								V
Reduceren uitbreiding		V								V
KERN	Bugge-num	Horn	Neer	Bae-xem	Ell	Grat-hem	Hae-len	Haler	Hei-bloem	Heyt-huy-sen
+ indicatie # woningen	390	1.550	1.360	990	530	680	1.850	160	290	2.790
WOONMILIEU	LD	DO	DO	DO	DO	DO	DO	LD	LD	CD
NIEUWBOUWOPGAVE:	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max	Max
Kwantitatief richtcijfer '14-'17	7	27	24	17	9	12	32	3	5	52
Kwantitatief richtcijfer '18-'23	8	41	36	26	14	18	46	4	8	72
Kwalitatief, accent op										
Huur geschikt / senioren		V	V				V			V
Huur gestapeld										V
Huur eengezins		V	V				V			
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V
Koop gestapeld		V	V				V			V
Koop rijwoning									V	
Koop 2-1 kap	V			V						V
Koop vrijstaand		V					V			V

Uitsnede kwaliteitsenvelop gemeente Leudal, Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

Beoordeling plan

Onderhavig planvoornemen wijkt af van het huidige bestemmingsplan, waardoor er 14 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in plaats van 15 wooneenheden (gestapeld en grondgebonden). Hierdoor neemt het aantal wooneenheden af en hiermee past het planvoornemen binnen de beleidseisen, zoals gesteld in de structuurvisie. Er wordt immers, planologisch-juridisch gezien, één woningcontingent van de bestaande planvoorraad onttrokken ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast voldoet het woningbouwprogramma aan de aangegeven kansrijke woonmilieus. Het programma is gericht op senioren, en dit segment is kansrijk in de kern Heythuysen voor zowel koop als huur.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie gemeente Leudal

Algemeen

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied. Met andere woorden: met een groei van het aantal inwoners alleen wordt de leefbaarheid niet gediend.

Elke bewoner moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Leudal een passende woning te vinden. De gemeente geeft extra aandacht aan de lage inkomensgroep (waaronder jongeren en starters), zorgbehoevende senioren en overige speciale doelgroepen (waaronder gehandicapten).

Beoordeling plan

Per saldo neem het aantal wooneenheden op de locatie met één woning af. Dit komt doordat het woningbouwplan herijkt is. Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet de voorkeur binnen de gemeente Leudal, aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend. Voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid ten aanzien van bijzondere doelgroepen zoals starters en senioren, zoals ook is vastgelegd in de kwaliteitsenvelop in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. De beoogde ontwikkeling levert ook een impuls aan de kwaliteit van wonen en daarmee ook aan de woonomgeving. De beoogde ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de structuurvisie Leudal.

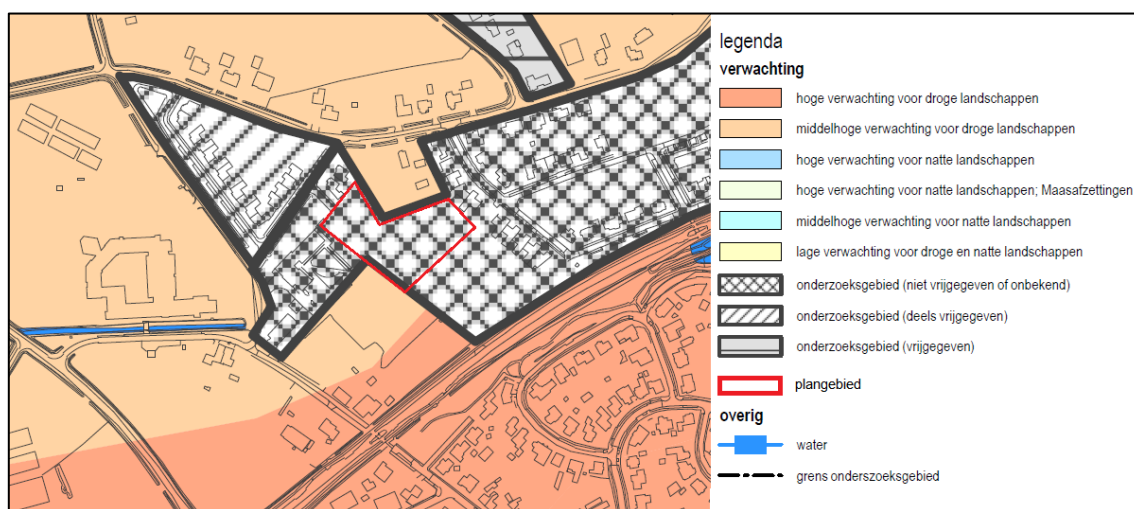
Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten

4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

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



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Leudal blijkt dat het plangebied reeds is onderzocht (aanduiding 'onderzoeksgebied niet vrijgegeven of onbekend'). In het gebied is al archeologisch onderzoek uitgevoerd en de gronden zijn archeologisch vrijgegeven, vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten en de overwegend natte bodemprofielen.

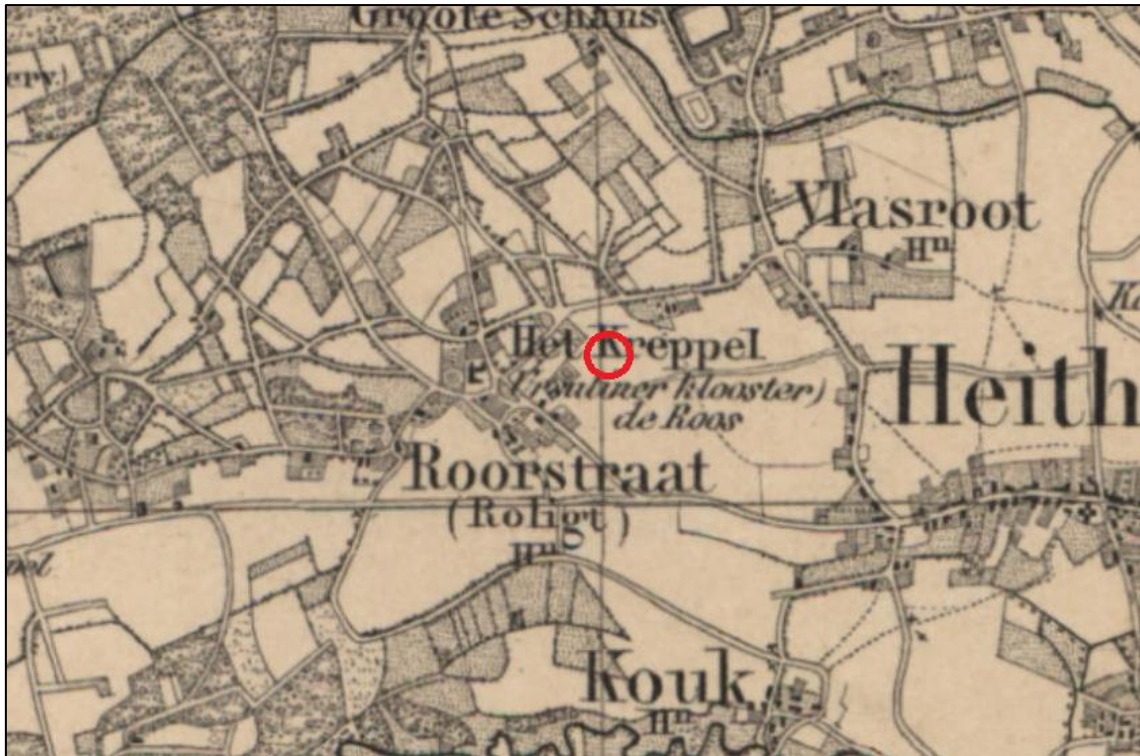
Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

Ondanks dat de gronden zijn vrijgegeven bestaat er in het kader van zorgvuldigheid te allen tijde de mogelijkheid bij graafwerkzaamheden (amateur)archeologen te laten meekijken.

4.1.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied in gebruik was als akker. Bebouwing is volgens historische kaarten niet aanwezig geweest. Rondom De Kreppel was meer bebouwing aanwezig, vooral ten noorden en zuiden van het klooster.

Het projectgebied heeft in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarde, omdat het reeds jaren als akker in gebruik is.



Topografische kaart 1883

Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Verkeer en parkeren

4.2.1. Parkeren

Conform de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Leudal gelden er parkeernormen. Het projectgebied is conform de nota te typeren als 'rest bebouwde kom'.

Onderhavige levensloopbestendige woningen in de huursector zijn met name gericht op de doelgroep senioren. Deze doelgroep kan conform bijlage 1 van de nota dan ook worden gecategoriseerd als 'huurhuis, sociale huur', waarbij een parkeernorm geldt van 2,0 per woning. Uitgaande van 14 levensloopbestendige woningen dienen er 28 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In het gebied worden (gefaseerd) 50 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze parkeerplaatsen zijn enerzijds bestemd voor de 14 onderhavige levensloopbestendige woningen. Anderzijds zijn deze parkeerplaatsen bestemd voor de 13 woningen (7 vrijstaande woningen en 6 twee-onder-één-kapwoningen) die ten zuiden van het projectgebied zijn geprojecteerd volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017'. Reeds worden ook parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van fase b1.

13 parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd. In het openbaar gebied worden 37 parkeerplaatsen aangelegd. Met de realisatie van in totaliteit 50 parkeerplaatsen wordt er derhalve voldaan aan de parkeernorm.



Stedenbouwkundig ontwerp

3.7.2. Verkeer

Het projectgebied is goed bereikbaar. In het Veld geldt als belangrijke buurtontsluitingsweg, die aansluit op Vlasstraat in het oosten en de Kloosterstraat in het westen. Laatstgenoemde straten sluiten vervolgens aan op de Noorderbaan die geldt als belangrijke gebiedsontsluitingsweg voor de kern Heythuysen.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het

tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Toepassing projectgebied

Dit projectvoornemen voorziet in de bouw van 14 grondgebonden woningen en parkeerterrein in de openbare ruimte. In de directe omgeving liggen voornamelijk woningen.

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie – een agrarisch bedrijf (niet zijnde een intensieve veehouderij) met bedrijfswoning Aan de Kreppel 12 – is gelegen op circa 150 meter afstand. Voor dergelijke agrarische bedrijven (SBI-2008: 0150) geldt een richtafstand van 100 meter (categorie 3.2). Aan deze afstand kan worden voldaan.

Verder van het projectgebied gelegen is het Bedrijventerrein Heythuysen waar milieucategorie 2 en 3 is toegestaan. Dichtstbijzijnde milieucategorie 2-bedrijf van dit bedrijventerrein is gelegen op circa 175 meter. Voor categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Dichtstbijzijnde milieucategorie 3-bedrijf van dit bedrijventerrein is gelegen op meer dan 500 meter afstand. Voor categorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan. Ten slotte is er een intensieve veehouderij gelegen op een afstand van circa 350 meter. Op basis van de VNG-brochure is dit type bedrijf in te delen in (maximaal) categorie 4.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de richtafstanden tussen wonen en niet-woonfuncties. Derhalve is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden gehinderd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

4.4.2. Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangspunten 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.

4.4.3. Watertoets

Voor onderhavig project is reeds een civieltechnisch plan opgesteld t.b.v. waterberging van hemelwater. Ook is er een notitie opgesteld ten behoeve van de watertoets. Deze notitie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en gegevens. Het project is onderdeel van fase 2 van het algeheel project Aan de Kreppel. Fase 2 heeft een totale oppervlakte van circa 1,5 hectare. Het stedenbouwkundig plan is inmiddels aangepast, echter heeft dit geen grote veranderingen teweeg gebracht ten aanzien van verhardingen. Derhalve wordt voor het aspect water uitgegaan van de eerder vermelde en in de bijlage toegevoegde notitie.

Verhard oppervlak

Conform het huidige bestemmingsplan en onderhavig projectvoornemen wordt voor het zuidoostelijk deel uitgegaan van een totaal verhard oppervlak van circa 1 hectare. De 14 levensloopbestendige woningen van onderhavig project hebben een totaal dakoppervlak van circa 950 m² (inclusief bergingen).

	Oppervlakte (m ²)
Dakoppervlak	5.470
Verhardingen	4.770
Totaal	10.240

Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden.

- 100 % niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- De wateropgave baseren op 1,024 ha verhard oppervlak.
- De bergingplicht baseren op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar van 44 mm.
- Een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar mag niet tot overlast leiden.
- De infiltratiecapaciteit is in deze notitie buiten beschouwing gelaten.
- De aanlegdiepte van eventuele infiltratievoorzieningen dient hoger te liggen dan de GHG. Deze is vastgesteld op 27,45 m +NAP.
- Afvoercapaciteit naar oppervlaktewater 1/l/s/ha

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhard oppervlak (circa 1 hectare) is de waterbergingsopgave als volgt:

- T=10 jaar: 450 m³ (1,024 ha x 10 x 44 mm)
- T=100 jaar: 860 m³ (1,024 ha x 10 x 84 mm)

Ontwerp en dimensionering

Alle hemelwater wordt oppervlakkig middels verbrede (mol)groten naar de verschillende wadi's (wadi's II t/m V) in het terrein afgevoerd. De afvoer van daken en particuliere verharding wordt daarbij op maaiveldniveau naar de molgoten geleid. Het maaiveldverloop in het plangebied maakt deze oppervlakte afstroom mogelijk.

- T=10 jaar
Wadi's II t/m V hebben een bergingscapaciteit van 730 m³ met daarbij een waking van 0,40 meter. Dit is voldoende om de waterbergingsopgave bij T=10 jaar van 450 m³ te kunnen bergen.
- T=100 jaar
Bij vol vulling (excl. waking) bedraagt de totale bergingscapaciteit circa 965 m³. Op basis van de waterbergingsopgave van 860 m³ kan bij vol vulling een calamiteit (bui T=100 jaar) worden opgevangen.

4.5. Flora en fauna

4.5.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Ten behoeve van dit project is in 2012 een verkennend flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2018 geactualiseerd voor deze ontwikkeling. Met dit onderzoek is beoordeeld of er in het kader van aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied wijzigingen zijn opgetreden en of de natuurwetgeving de uitvoering van het project in de weg kan staan. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en conclusies. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Het projectgebied bevindt zich op ruime afstand (2 en 5 kilometer) van een Natura 2000-gebied en op circa 600 meter afstand van de Zilvergroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone.

Het NNN bevindt zich op ruim 700 meter afstand van het plangebied. De ingreep betreft het bouwen van circa 14 woningen binnen de kern van Heythuysen. Directe aantasting van beschermde gebieden is op voorhand uitgesloten. Hiernaast worden indirecte effecten, zoals een toename van stikstofdepositie of drastische grondwaterstanddaling, gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling niet verwacht. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Ligging plangebied t.o.v. natuurzones

4.5.3. Soortenbescherming

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit braakliggend grasland, dat doorsneden wordt door een reeds aangelegde weg. Permanent negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden derhalve niet verwacht. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

In de omgeving van het projectgebied blijft ruim voldoende geschikt leefgebied aanwezig voor de verwachte zoogdier- en amfibiesoorten. Zo zal er naar verwachting met de aanleg van tuinen beter habitat gecreëerd worden. De aanplant van hoger opgaande vegetatie in tuinen biedt schuil en nestgelegenheid voor deze zoogdier- en amfibiesoorten. Ook biedt het geschikt foerageergebied voor vleermuizen en nestbiotoop voor broedvogels.

4.5.4. Algemene zorgplicht

Op alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd of vrijgesteld zijn of als een ontheffing is verkregen, is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht verplicht iedereen om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

4.5.5. Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied enkel algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën (Wnb-beschermingsregime andere soorten) verwacht worden. Gezien de huidige biotopen, welke van vergelijkbare waarde zijn als tijdens het voorgaande onderzoek in 2012, worden overige beschermde soort(groep)en (waaronder nieuwe soorten van de Wnb) ook niet verwacht. Ook voor het onderdeel gebiedsbescherming is de conclusie dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

4.6. Geluid

4.6.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

4.6.2. Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Noorderbaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten en conclusies. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de berekeningen volgt dat vanwege het wegverkeer op de Noorderbaan ter plaatse van de woningen binnen het plangebied de geluidbelasting ten hoogste 43 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Wegverkeerslawaai vormt vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.3. Industrielawaai

Het projectgebied ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder, waarop de vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers is toegestaan. Het aspect Industrielawaai is dan ook niet aan de orde op onderhavig plan.

4.6.4. Railverkeerslawaaai

Voor spoorweglawaaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (Roermond - Weert) is namelijk gesitueerd op meer dan 2 km afstand van het planvoornemen.

4.6.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Luchtkwaliteit

De invloed van onderhavige ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie. De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). Uit artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' volgt dat een bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Onderhavig bouwplan voorziet in de bouw van 14 grondgebonden woningen. Gezien het voorgaande kan aldus geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet Milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.8. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is in 2000 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In 2012 is, ter actualisatie van voornoemd verkennend bodemonderzoek, een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Destijds betrof de aanleiding voor de uitvoering van het historisch onderzoek een wijziging van het bestemmingsplan voor woningbouw en infrastructuur. Omdat de rapportage uit 2012 gedateerd

is, heeft in 2017 opnieuw een historisch onderzoek plaatsgevonden. Dit laatstgenoemd historisch onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke gevoegd.

Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld:

Uit de voorhanden zijnde historische informatie blijkt, dat het extensieve bodemgebruik (voorheen akkerland, huidig gras) is voortgezet sinds de onderzoeken van 2000 en 2012. Er wordt dan ook geen verandering verwacht ten aanzien van de milieu-hygiënische kwaliteit ter plaatse. De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek uit 2000 kunnen worden gehandhaafd.

Deze conclusies worden als volgt samengevat:

In de bovengrond worden licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper en minerale olie aangetoond. Gezien de geringe overschrijdingen van de streefwaarden hoeven de aangetoonde gehalten geen directe belemmeringen of beperkingen te vormen voor de voorgenomen woningbouw.

In het grondwater worden licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. Plaatselijk wordt naftaleen licht verhoogd aangetoond in het grondwater. De oorzaak van de verhoogde concentraties dient gezocht te worden in regionale omstandigheden. Er is geen reden voor een aanvullend of nader onderzoek en er bestaan geen milieu-hygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de onderzoekslocatie.

4.9. Externe veiligheid

4.9.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.9.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede

Voor het overige zijn er geen risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

4.10. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Dit document vormt deze motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6. Haalbaarheid

6.1. Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval een omgevingsvergunning) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Er is in casu sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een exploitatieplan of anterieure overeenkomst vereist. In dit geval is met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2. Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1. Overleg artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn. In dit project zijn de rijks- en provinciale belangen niet in het geding. Dit geldt tevens voor Waterschap Limburg.

6.2.2. Samenspraak

Onderhavig projectvoornemen behelst de realisatie van 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen. Oorspronkelijk (en juridisch-planologisch vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan) was het de bedoeling op deze locatie 15 wooneenheden te realiseren, deels grondgebonden en deels gestapeld. Het nieuwe plan is ten opzichte van dit 'oude' plan dus gewijzigd. De buurt was en is op de hoogte van de bouw van woningen in dit projectgebied, waardoor geen maatschappelijke bezwaren worden verwacht.

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Notitie Watertoets, Kragten**
- Bijlage 2.** **Actualisatie Flora- en Faunaonderzoek, Windmill**
- Bijlage 3.** **Actualisatie Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Windmill**
- Bijlage 4.** **Historisch bodemonderzoek, Aelmans**