



Ruimtelijke onderbouwing

Bouw woning Waije 14a, Neer

Gemeente Leudal

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw woning Waije 14a, Neer

Gemeente Leudal

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Opdrachtgever:	Gemeente Leudal
Projectlocatie:	Waije 14a, Neer Kadastraal bekend als gemeente Neer, sectie M, nummer 803 (gedeeltelijk)
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	12 januari 2023
Status:	definitief
IMRO-code:	NL.IMRO.1640.OV23NeWaije14a-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging van de projectlocatie	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4. Leeswijzer.....	8
2. Planbeschrijving nieuwbouw woning Waije 14a.....	9
2.1. Gebiedsbeschrijving	9
2.2. Planvoornemen	12
3. Beleidskader	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	17
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2. Provinciaal beleid	18
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	18
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014	19
3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid	20
3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	20
3.3.2. Structuurvisie Leudal 'Regie op de toekomst'	21
3.3.3. Nota Kwaliteit.....	23
3.3.4. Ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing	24
4. Onderzoeksaspecten	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.3. Bedrijven en milieuzonering	25
4.4. Bodem	29
4.5. Geluid	30
4.6. Luchtkwaliteit	31
4.7. Externe veiligheid	33
4.8. Waterparagraaf.....	36
4.9. Wet natuurbescherming	38
4.10. Archeologie en cultuurhistorie	42
4.11. Verkeer en parkeren.....	43
5. Uitvoerbaarheid	44
5.1. Economische uitvoerbaarheid	44
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.2.1. Dialoog.....	44

5.3.	Procedure	44
------	-----------------	----

Bijlagen:

1. Milieuhygiënische vooronderzoek bodem Waije 14a, Neer. Econsultancy, 4 november 2021
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Waije 14a te Neer. Target advies, 14 oktober 2021
3. Quicksan Ecologische waarden Waije 14a, te Neer. Ecolyrium, 22 oktober 2021

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In 2009 is de champignonkwekerij aan Waije 14 in Neer gesaneerd. Naast de herbestemming van de bedrijfswoning als burgerwoning is destijds als compensatie medewerking toegezegd voor het realiseren van 2 extra woningen (Waije 14a en 14b). De planologische toestemming voor deze woningen is in de periode 2008 – 2009 geregeld middels een artikel 19 WRO procedure.

De locatie Waije 14a is tot heden niet bebouwd. Voor deze locatie is op 29 oktober 2020 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis. De initiatiefnemer wil de woning echter anders positioneren, waarvoorinmiddels de bouwaanvraag in voorbereiding is. De situering van de woning is afgestemd op de oorspronkelijk opgenomen begrenzing in de artikel 19 procedure. In het geldende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' is het bestemmingsvlak voor Waije 14a echter anders begrensd. Deze grens, in combinatie met de bepaling in de bouwregels dat gebouwen ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens geplaatst moet worden, maakt dat de gewenste bouw niet vergund kan worden. Tevens is de bouwhoogte van de woning 15 cm hoger dan het bestemmingsplan toelaat.



Afbeelding 1. Luchtfoto Waije 14a, groen omrand, en directe omgeving (bron: pdok.nl)

Uit vooroverleg tussen de initiatiefnemer en gemeente Leudal is gebleken dat er sprake is van een positieve grondhouding om de bouw van de woning mogelijk te maken zoals door initiatiefnemer gewenst, inclusief hellingbaan, die nog geen deel uit maakte van de in 2020 verleende omgevingsvergunning.

De gewenste bouw kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.

1.2. Ligging van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Leudal, ruim één kilometer ten oosten van de bebouwde kom van Neer. De doorgaande N273 (Napoleonsweg) loopt ruim 100 meter ten noorden van de locatie. De weg Waije loopt vanuit de kern Neer evenwijdig aan de Napoleonsweg in oostelijke richting en buigt vervolgens naar het noorden af om de Napoleonsweg te kruisen en ten noorden van deze weg over te gaan in de Spanjersbaan. De percelen worden ontsloten door de Waije, die aan de westzijde van de gronden is gelegen.

De locatie is onderdeel van het voormalig agrarisch bouwvlak van Waije 14. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als buitengebied met verspreid liggende bebouwing, omgeven door agrarische gronden met op enige afstand enkele verspreid liggende natuur- en landschapselementen.



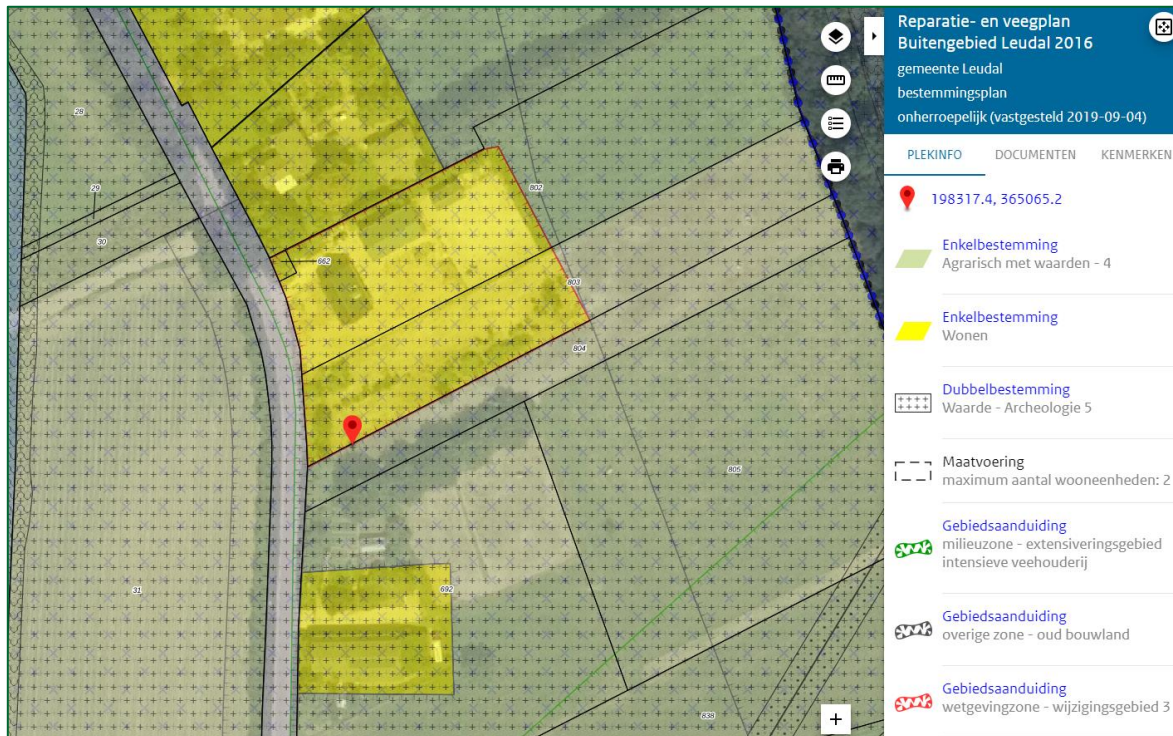
Afbeelding 2. Projectlocatie Waije 14a gelegen in overwegend agrarisch buitengebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', vastgesteld op 4 september 2019 en de daarop volgende herziening.

De gronden van de projectlocatie zijn als volgt bestemd:

- Enkelbestemming: 'Wonen' (gedeeltelijk);
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 4' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5';
- Maatvoering – maximum aantal wooneenheden: 2 (gedeeltelijk);
- Milieuzone – extensiveringsgebied intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – oud bouwland' (gedeeltelijk).



Afbeelding 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' - Waije 14 a en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De Raad van State heeft op 4 september een uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016', waarbij enkele onderdelen van het plan zijn vernietigd. Daarnaast zijn in 2020 en 2021 enkele (paraplu)bestemmingsplannen vastgesteld, waarmee regels op het gebied van duurzame energie en huisvesting van internationale werknemers en andere kamerbewoners zijn gewijzigd.

De Raad van State uitspraak en meest recente bestemmingsplannen hebben geen invloed op de toegekende bestemmingen en aanduidingen voor de projectlocatie, of op de belangrijkste mogelijkheden omtrent woningbouw.

Op grond van artikel 29 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' zijn de gronden met deze bestemming primair bestemd voor wonen. Daarbij is per bestemmingsvlak één woning toegestaan, tenzij een aanduiding 'aantal wooneenheden' is opgenomen. In dat geval geldt het aangeduide aantal als maximum. Voor het perceel Waije 14b (kadastraal perceel sectie M, nummer 802) en het deel van de projectlocatie dat bestemd is als 'Wonen', is gezamenlijk de aanduiding '2' opgenomen.

De zuidelijke strook van de projectlocatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden – 4'. De gronden zijn primair bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Ook zijn extensief recreatief medegebruik en onder andere groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht ter plaatse van een bouwvlak. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – 4' binnen de projectlocatie, zijn niet aangeduid als bouwvlak. Gebouwen zijn dan ook niet toegestaan, evenmin als het gebruik ten behoeve van een burgerwoning.

In het geldend plan zijn geen wijzigings-, uitwerkings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de woningbouw op de gewenste wijze gerealiseerd kan worden.

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft de huidige en gewenste situatie binnen de projectlocatie. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen en ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving nieuwbouw woning Waije 14a

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie op de locatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Leudal, ten noordoosten van het dorp Neer en de buurtschap Hanssum. Ten noorden van de projectlocatie is de kern Kessel-Eik, onderdeel van de gemeente Peel en Maas, gelegen. Het gebied is merendeels onbebouwd en in agrarisch gebruik of ingevuld met groen/ natuur. De verspreid gelegen bebouwing betreft met name burgerwoningen en enkele agrarisch en niet-agrarische bedrijven. Langs de weg Waije zijn enkele bebouwingsclusters aanwezig. Waije takt aan op de Napoleonsweg N 273, zijnde de belangrijkste weg in de omgeving van de projectlocatie.

Omliggende gronden zijn met name ten noorden en zuiden van de locatie bebouwd. Aan de Waije betreft het uitsluitend burgerwoningen. De gronden ten oosten en westen van Waije 14a zijn voor een belangrijk deel onbebouwd en in gebruik als agrarische productiegrond.

De agrarische gronden en verspreid gelegen landschapselementen leveren een bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Ook de beplanting op perceelsgrenzen en langs wegen speelt hierin een belangrijke rol. Ter hoogte van de projectlocatie is aan de westzijde van Waije een houtwal aanwezig.

Historische en huidige situatie projectlocatie

De locatie waarop voorliggend plan betrekking heeft, hoorde in het verleden tot het agrarisch bouwvlak Waije 14. Deze locatie kent reeds een lange bewoningshistorie. Uit historische kaarten wordt duidelijk dat al omstreeks 1860 (woon-)bebouwing aanwezig was in en rond deze plek. Reeds in deze periode was er in het gebied sprake van een vergelijkbare hoofdverkeers- en afwateringsstructuur. In de loop der jaren is de bebouwing een aantal maal vernieuwd en uitgebreid.

De huidige woning Waije 14 is opgericht in 1925 (opgave BAG). In de periode 1998 – 2011 was onder andere op de gronden van de projectlocatie de bebouwing aanwezig van een champignonkwekerij. Het betrof een agrarisch bedrijfsgebouw van ca. 2.000 m² met bijbehorende ontsluiting en erfverharding.

Omstreeks 2011 is het agrarisch gebruik beëindigd en de bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning werd omgevormd naar burgerwoning en tevens werden twee nieuwe bouwkvavels gecreëerd, gelegen tussen de bestaande woningen Waije 14 en Waije 16. Het meest noordelijk kavel, Waije 14b, is bebouwd in 2019.



Afbeelding 4 t/m 9. Weergave historische ontwikkeling Waije 14a en omgeving op topografische kaart (bron: topotijdreis.nl)

De projectlocatie is voornamelijk onbebouwd en in (hobbymatig) agrarisch gebruik. Door beperkt onderhoud zijn de gronden verruigd. Binnen de percelen is geen verharding aanwezig.



Afbeelding 10. Huidige situatie projectlocatie; voorzijde gronden Waije 14a, achtergrond bestaande woning Waije 14b (bron: Econsultancy – Milieuhygiënische vooronderzoek bodem Waije 14a te Neer)



Afbeelding 11. Huidige situatie omgeving projectlocatie; kadastraal perceel K804 gezien in westelijke richting (richting de openbare weg))



Afbeelding 12. Huidige situatie omgeving projectlocatie; aanzicht perceel K804 vanaf de openbare weg (bron: Econsultancy – Milieuhygiënische vooronderzoek bodem Waije 14a te Neer)

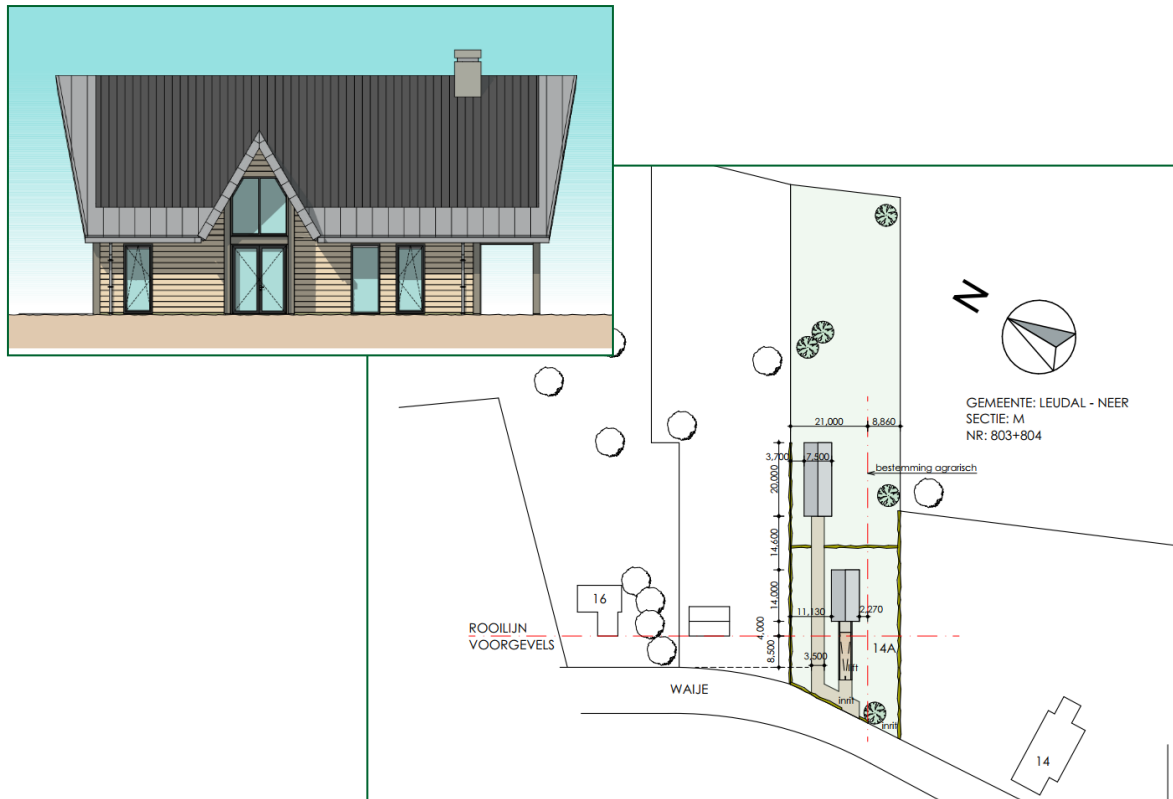
2.2. Planvoornemen

In lijn met de afspraken bij beëindiging van de champignonkwekerij is de wens ook de tweede bouwkaavel te ontwikkelen. Hiertoe is door de toekomstig bewoner een bouwaanvraag uitgewerkt. Als uitgangspunt is hierbij het 'woonvlak' genomen, zoals geregeld in de artikel 19 WRO-procedure (2008 – 2009). De toekomstig bewoner van Waije 14a heeft het voornemen ter plaatse één vrijstaande woning met vrijstaand bijgebouw te realiseren. De woning krijgt een footprint van ca. 110 m² en de omvang van het bijgebouw is voorzien op 150 m². Het hoofdgebouw wordt geheel onderkelderd en het deel boven het maaiveld bestaat uit één bouwlaag met een kap.

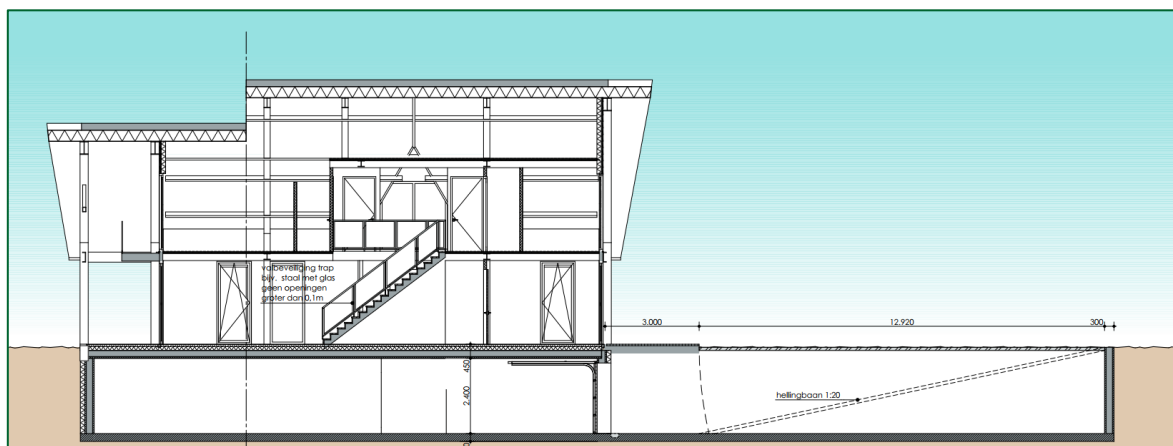
De woning wordt ca. 15 meter van de weg geplaatst en het bijgebouw circa 14 meter achter de woning. Voor de woning wordt een inklapbare hellingbaan gerealiseerd, die de bewoners toegang geeft tot de kelder. De hellingbaan wordt wanneer deze niet in gebruik is gesloten en is dan niet zichtbaar in het terrein. Zodra de bewoner de kelder in of uit wil rijden opent hij de hellingbaan, die naar beneden klappt en zo als verlengde van de inrit de kelder ontsluit.

Op basis van de geldende bestemming 'Wonen' voor een deel van het perceel M803 is realisatie van een nieuwe woning ter plaatse reeds toegestaan. Artikel 29.2.1 onder g van de geldende planregels bepaalt dat gebouwen ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dienen te worden. Perceel M803 is circa 24 meter breed en het naastgelegen perceel M804 is wel in eigendom van initiatiefnemer, maar is kadastraal afgescheiden. De nieuwe woning dient op grond van de regels dan ook op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens tussen M803 en M804 te blijven. Het is echter gewenst de woning op circa 2,2 meter van de perceelsgrens te bouwen, hetgeen tevens door de gemeente als bevoegd gezag aanvaardbaar wordt geacht.

Initiatiefnemer heeft tevens de wens om voor de woning, tussen de openbare weg en het hoofdgebouw, een inklapbare ondergrondse hellingbaan aan te leggen, waarmee hij de ondergrondse garage kan bereiken. De geldende algemene bouwregels (artikel 49.1) laten de aanleg van een ondergronds bouwwerk buiten de contour van de bovengrondse bebouwing niet toe. Ook dit deel van de beoogde bouw is door het bevoegd gezag als aanvaardbaar beoordeeld, ondanks dat het niet rechtstreeks past in de geldende bouwregels.



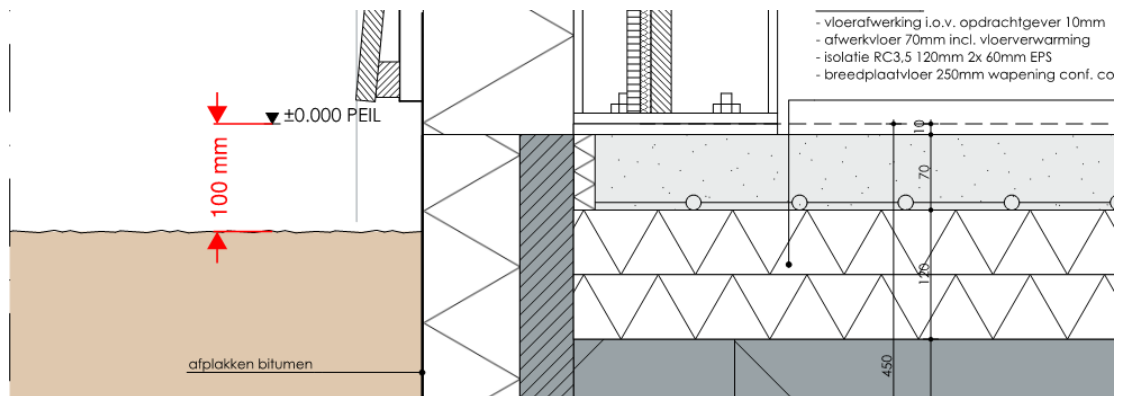
Afbeelding 13. Voorgenomen ontwerp en situatietekening nieuwe woning Waije 14a (bron: formTEK)



Afbeelding 14. Doorsnede beoogde nieuwe woning Waije 14a met hellingbaan (bron: formTEK)

De woning heeft een hoogte van 9 meter, conform de eerder verleende omgevingsvergunning uit 2020. De hoogte is, conform de doorsnede en details, gemeten vanaf bovenkant vloer, welke op de tekening als peil is aangegeven. Conform artikel 1 lid 125 van het vigerende bestemmingsplan, wordt het peil echter bepaald door de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende

afgewerkte maaiveld. Conform de bouwtekening is het maaiveld ca. 10 cm lager dan de bovenkant vloer gelegen, waardoor formeel strijdt met artikel 29.2.1 lid d van de planregels ontstaat.



Afbeelding 13a. detail peil-maaiveld (bron: formTEK)

Met een 'buitenplanse afwijking' wordt dan ook vergunning verleend om de woning beperkt afwijkend van de geldende bouwregels te realiseren.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Waije is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan deze ontwikkeling.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende ontwikkeling.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de

leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

Binnen de projectlocatie worden middels deze afwijking de bouwmogelijkheden voor één nieuwe woning verruimd, overeenkomstig een eerder verleende vrijstelling. De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de leefomgeving voor de toekomstige bewoners van de locatie.

De ontwikkelingsmogelijkheid is ontstaan door de beëindiging van een champignonkwekerij, waarmee in het verleden een positieve bijdrage is geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het initiatief heeft op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De locatie aan de Waije is in het verleden reeds aangewezen voor woningbouw, na de beëindiging van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Bij het initiatief is geen sprake van toevoeging van extra woning(en). Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De projectlocatie ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is 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.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit realisatie van een vrijstaande, grondgebonden woning, op een bestaand bouwperceel, waarbij beperkt wordt afgeweken van de bouwregels.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De nieuwe woning aan de Waije was reeds toegestaan op het perceel M803 (op basis van het bestemmingsplan) en op basis van de artikel 19 WRO vrijstelling. Voorliggend plan zorgt dan ook uitsluitend voor beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden, in lijn met de eerder verleende vrijstelling. Hiermee is duidelijk dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI is beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpunten centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'wonen' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

De grootste opgave voor het thema 'Wonen', op korte en middellange termijn, is het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad in de provincie. Economische ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Dit resulteert in een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad

voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die bezien over de gehele provincie nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Naast de aantallen woningen van de juiste types zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

Op het voormalig bouwvlak Waije 14 is door de beëindiging van de champignonkwekerij de mogelijkheid ontstaan om twee vrijstaande woningen te realiseren. De ene woning is reeds gerealiseerd, de andere is aangevraagd. In dit plan is dan ook geen sprake van toevoeging van woningen. Daarbij is het reeds mogelijk om de nog niet ingevulde bouwmogelijkheid te benutten. De met het plan geboden woningbouwmogelijkheid sluit aan bij de behoefte; de woning Waije 14a zal door de toekomstig bewoner worden gerealiseerd, en biedt een passende invulling voor de locatie in het bebouwingscluster in het buitengebied.

Om het risico op toekenning van een bouwtitel die niet benut wordt geheel uit te sluiten geldt reeds op grond van het huidige bestemmingsplan een specifieke regeling. Deze regeling geeft het college van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bouwmogelijkheid voor de woning te verwijderen, indien niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Op deze manier houdt de gemeente sturingsmogelijkheden als een bouwvoornemen niet concreet wordt.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn/ waren om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Het POL2014 is inmiddels vervangen door de Provinciale Omgevingsvisie en als opvolger van de Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegen. Deze is echter nog niet vastgesteld, waardoor de kaders uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 vooralsnog van toepassing zijn. De Omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014 en bevat de kaders voor een aantal beleidsvelden (onder andere vanuit de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening en het aspect Ruimte). Sinds 2014 zijn er enkele wijzigingsverordeningen vastgesteld.

Waije en omgeving zijn aangewezen als 'Landelijk gebied – Midden-Limburg'. In de verordening zijn voor een aantal thema's en functies nadere regels uitgewerkt.

Voor het aspect 'Wonen' is in artikel 2.4.2 bepaald dat een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan, voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden

vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Binnen de projectlocatie aan de Waije is reeds een woning toegestaan. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van woningen. De omgevingsverordening stelt geen regels op het niveau van bouwvoorschriften ten opzichte van bestemmingsgrenzen of ondergrondse bouwwerken. De beoordeling van deze aanvaardbaarheid ligt op het niveau van de gemeente.

Normering regionale wateroverlast

De projectlocatie is tevens aangewezen als 'Regionale wateroverlast – normering 1:25'. De norm geeft aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht. Voor de bouwlocatie en een groot deel van de omgeving geldt de norm 1:25. Met de ontwikkeling in het kader van voorliggend plan wordt beperkt bebouwing en verharding toegevoegd. In het verleden is hiervoor agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bebouwde/ verharde oppervlakte neemt ten opzichte van deze oorspronkelijke situatie af. Daarbij wordt de nieuwbouw voorzien van infiltratievoorzieningen, waarmee invulling gegeven wordt aan waterberging en -infiltratie. Door deze voorzieningen wordt het grondwaterpeil aangevuld, waarmee het plan een positieve bijdrage levert aan de waterhuishouding. De ontwikkeling heeft geen directe invloed op open wateren of waterlopen.

Beschermingszones natuur- en landschap en functie-specifieke zones

De projectlocatie is niet aangewezen als een beschermde landschaps- of natuurzone. Ook is het gebied niet specifiek aangewezen of uitgesloten voor windturbines, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Er zijn binnen of rond de percelen geen specifieke natuur- of milieubeschermingsgebieden. De locatie is tevens niet aangewezen als Roerdalslenk of boringsvrije zone Roerdalslenk.

Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Het woningbouwbeleid van de gemeente Leudal is verankerd in het regionale beleidsdocument Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In deze Structuurvisie is door de 7 Midden-Limburgse gemeenten vastgelegd hoe dient te worden omgegaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij op de benodigde transformatie van de bestaande woningvoorraad en de gevolgen voor de directe woonomgeving. Deze structuurvisie is de opvolger van de regionale visie voor de periode 2014 - 2017 en heeft betrekking op de periode 2018 tot en met 2021. Tevens is de visie basis voor afspraken op de middellange termijn tussen de samenwerkende gemeenten en de provincie (doorkijk 2030).

In de Structuurvisie 2018 wordt de lijn uit de Structuurvisie 2014 voortgezet, gericht op het maken van regionale afspraken voor het terugbrengen van de overtollige plancapaciteit. Dit mede om ruimte te creëren om medewerking te kunnen verlenen aan die concrete initiatieven waar in de huidige markt wel behoefte aan bestaat. Het beleid is gericht op het zo goed en snel mogelijk kunnen (laten) voorzien in de feitelijke woningbehoefte. Hierbij wordt gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve opgave en is er aandacht voor specifieke doelgroepen. In het kader van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad wordt onder meer ingezet op het langer zelfstandig kunnen wonen.

Voorliggend plan voorziet niet in één of meer extra woningen, en heeft daarmee geen gevolgen voor de gemeentelijke planvoorraad. Binnen de projectlocatie is in de huidige situatie en wordt in de nieuwe situatie één woning toegestaan. Het merendeel van de projectlocatie is reeds bestemd als 'Wonen'. De aanduiding '2' maakt duidelijk dat op de percelen Waije 14b en 14a in totaal twee woningen zijn toegestaan. De percelen zijn in eigendom van een particulier, die als doel heeft de woning zoals beoogd te realiseren en op de locatie te (blijven) wonen.

Aangezien geen sprake is van toevoeging van nieuwe woningen, wordt voldaan aan de beleidskaders uit de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

3.3.2. Structuurvisie Leudal 'Regie op de toekomst'

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal de Structuurvisie Leudal vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. De kwaliteiten van het buitengebied van de gemeente Leudal leiden volgens de structuurvisie in een zonering in 5 delen, namelijk: Rivierdallandschapszone, Boslandschapszone, Terrassenlandschapszone, Grootschalige dekzandlandschapszone en de Kleinschalige dekzandlandschapszone.

De projectlocatie behoort tot de 'grootschalige dekzandlandschapszone', tezamen met een brede strook gronden aan het noordzijde van de gemeente.

De grootschalige, rationele opzet van de verkaveling is kenmerkend voor dit open gebied. In de zone zijn de bebouwingsdichtheden laag en met name gelegen langs infrastructuur. De openheid wordt tezamen met de structuurdragers zoals beplanting langs wegen als waardevol beschouwd. In het gebied is de grootschalige (grondgebonden) landbouw sterk vertegenwoordigd.

Naast de gebiedsgerichte benadering, zijn in de Structuurvisie een aantal thema's uitgewerkt. Twee thema's die van toepassing zijn voor de grootschalige dekzandlandschapszone en daarnaast relevant voor voorliggend plan zijn:

1. Wonen en woonomgeving;
2. Omgevingskwaliteit.

Voor wonen geldt dat als hoofdlijn, in het kader van de leefbaarheid, dat 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 en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

In voorliggend plan worden de bouwmogelijkheden van een bestaand woonperceel beperkt verruimd, overeenkomst de concrete aanvraag voor deze locatie.

Aangezien sprake is van particuliere initiatieven, is duidelijk dat de woningen aansluiten bij de vraag en behoefte. Initiatiefnemers kiezen bewust voor een plek in het buitengebied met veel ruimte. De afwijking van de bouwregels maakt het mogelijk dat een woning wordt gerealiseerd die geheel aan de wensen van initiatiefnemer voldoet. Met het plan wordt daarmee een zeer beperkte, maar wel kwalitatieve, bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de woningvoorraad.



Afbeelding 15. Uitsnede Structuurvisie Leudal (bron: gemeente Leudal)

In het beleid voor het thema omgevingskwaliteit is voor het buitengebied met name aandacht voor het duurzaam behouden van de kernwaarden van de natuurgebieden en het landschap en het tegelijkertijd versterken van de gebruiks- en belevingswaarden voor de inwoners van Leudal en voor bezoekers van de gemeente.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Neer en kent een agrarisch verleden. Inmiddels is de gebruiksfunctie van de locatie en de bebouwing in de directe omgeving hoofdzakelijk 'wonen'. De omvorming van het agrarisch bedrijf naar wonen, zoals reeds mogelijk gemaakt in 2009, heeft een bijdrage geleverd aan het in stand houden en vergroten van de omgevingskwaliteit in het gebied. Ook is de belasting op natuurgebieden en natuur- en landschapselementen uit de omgeving hiermee afgenomen. De gronden, behorende tot de kadastrale percelen, maar gelegen op een afstand van meer dan 70 – 80 meter van de weg blijven in gebruik als (hobbymatige) agrarische grond, waarmee een zachte overgang bestaat tussen de woonkavels en het omliggend agrarisch gebied. Het plan is voorzien van een landschapsplan, waarmee de landschappelijke kwaliteiten van het gebied versterkt worden (zie paragraaf 3.3.3.).

De ontwikkeling zoals opgenomen in voorliggend plan past dan ook binnen de doelstellingen uit de Structuurvisie Leudal.

3.3.3. Nota Kwaliteit

In de 'Structuurvisie Leudal' is de 'Nota Kwaliteit' opgenomen. De Nota Kwaliteit is een gemeentelijke uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), zoals dat in het verleden door de provincie werd gehanteerd. De laatste actualisatie van de Nota Kwaliteit dateert van 3 september 2013.

De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven, komt, nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie, een kwaliteitsbijdrage in beeld. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Landschappelijke inpassing van de locatie van een initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds.

Voorliggend plan is reeds bij de artikel 19-WRO vrijstelling (2008 – 2009) voorzien van een landschapsplan. In deze procedure is de afname van versterking en ontwikkeling van natuur binnen een als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) aangewezen zone beoordeeld als positief effect van de herontwikkeling.

In 2018 is het landschapsplan deels aangepast en in de herziene vorm goedgekeurd door het college van Burgemeester en wethouders. Dit plan blijft het kader vormen voor de landschapsontwikkeling binnen de projectlocatie.



Afbeelding 16. Landschapsplan Waije 14a en 14b, herziene versie 2018

Het plan gaat uit van aanplant van hagen, struweel en bomen. Aan de voorzijde en zijkanten van de woonpercelen zijn hagen voorzien, aan de achterzijde een struweel. Voor de voorzijde is gekozen voor een beukenhaag, die strak onderhouden kan worden. De hagen aan de zijkanten en

het struweel aan de achterzijde bestaan uit dezelfde, gemengde gebiedseigen soorten. Het beheer van de hagen is intensiever dan het beheer van het struweel, dat meer mag verwilderen.

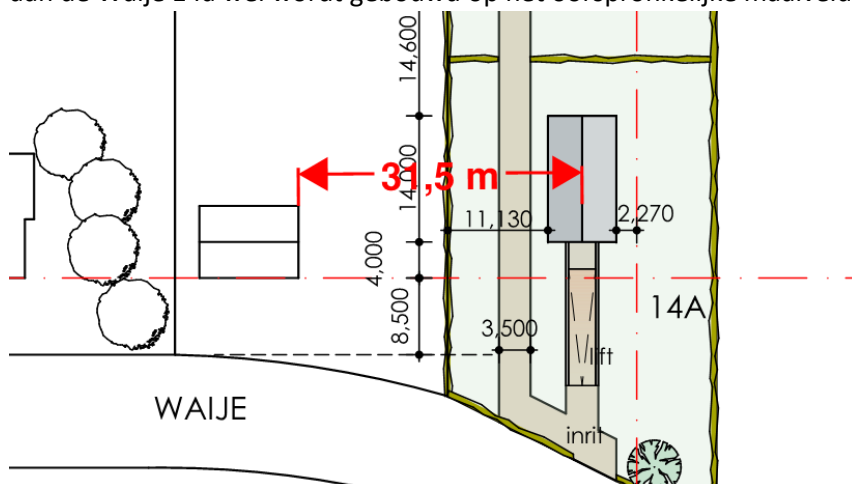
Verspreid over het oorspronkelijk planbied, inclusief Waije en Waije 14b, worden een aantal bomen geplant; wilde appel aan de voorzijde en winterlindes en haagbeuken als solitaire boom of in groepjes op het achterterrein.

3.3.4. Ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing

Het plan wijkt op een drietal onderdelen af van de planregels, de woning wordt dichters op de rechter bestemmingsgrens gebouwd, de bouwhoogte is 10 tot 15 cm hoger dan de planregels toestaat en er wordt inklapbare hellingbaan gerealiseerd aan de voorzijde van de woning, die de bewoners toegang geeft tot de kelder. De hellingbaan wordt, wanneer deze niet in gebruik is, gesloten en is dan niet zichtbaar in het terrein.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien hebben deze aanpassing, ook ten aanzien van de verleende vergunning uit 2020, géén gevolgen voor het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld. De woningen aan de Waije zijn gelegen in het buitengebied van Leudal en hier is reeds een grote diversiteit aan woningen en bouwhoogten aanwezig. Het iets korter op de bestemmingsgrens bouwen van de woningen en het verhogen van de nokhoogte met maximaal 15 cm zal géén enkel nadelig effect hebben op het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld. Dit geldt ook voor het realiseren van de inklapbare hellingbaan, die in gesloten toestand niet waarneembaar is.

Door deze geringe afwijkingen van de planregels ontstaat ook géén onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden. De afstand tot de woning aan de Waije 14b, welke het dichtst bij onderhavige woning aan de Waije 14a is gelegen zal groter worden en het verhogen van de nokhoogte met maximaal 15 cm zal géén onevenredige gevolgen hebben voor deze naastgelegen woning. De afstand tussen de nok van woning Waije 14a en de buitengevel van woning 14b is ca. 31,5 meter, zie onderstaande afbeelding. Op deze afstand is een 15 cm hogere nok visueel niet/nauwelijks waarneembaar en zal géén belemmering ten opzichte van zicht dan wel zonlicht ontstaan. Daarbij ook overwegend dan de woning van Waije 14b zelf ca. 49 cm hoger is gelegen dat het oorspronkelijke maaiveld waardoor al sprake is van een vrijer uitzicht ,aangezien de woning aan de Waije 14a wel wordt gebouwd op het oorspronkelijke maaiveld.



Afbeelding 16a. Afstand tussen nok woning Waije 14a en gevel woning Waije 14b

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe bouw- en of gebruiksmogelijkheden aan een bepaalde locatie dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van een omgevingsvergunning, die beperkte uitbreiding van voor een woning mogelijk maakt. In het verleden is voor het gebruik van deze gronden voor 'wonen' reeds een vergunning afgegeven ex artikel 19 lid 1 WRO. Er is geen sprake van een activiteit die genoemd wordt in onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen de projectlocatie worden de bouwmogelijkheden voor de woning beperkt verruimd, overeenkomstig een eerder verleende vergunning. De projectlocatie is op dit moment reeds grotendeels bestemd als 'Wonen' en beperkt als 'Agrarisch met waarden – 4'.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de 'nieuwe' functie van Waije 14a op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de vergunning voor Waije 14a die het mogelijk maakt bebouwing op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te realiseren. Daarnaast wordt met deze onderbouwing de motivering geleverd voor het realiseren van een ondergronds bouwwerk, niet gelegen onder bebouwing. De gehele ontwikkeling vindt plaats binnen de bestemming 'Wonen', waarvan de milieukundige aanvaardbaarheid in het verleden reeds aangetoond is. Nu met mogelijk is de bouw zeer beperkt in zuidelijke richting te verruimen, is met name de milieusituatie aan deze zijde relevant. Het ondergrondse bouwwerk is geen gevoelig object en hoeft hierin niet te worden betrokken. Voor het overige is geen sprake van afwijkingen ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor de gevoelige functie ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

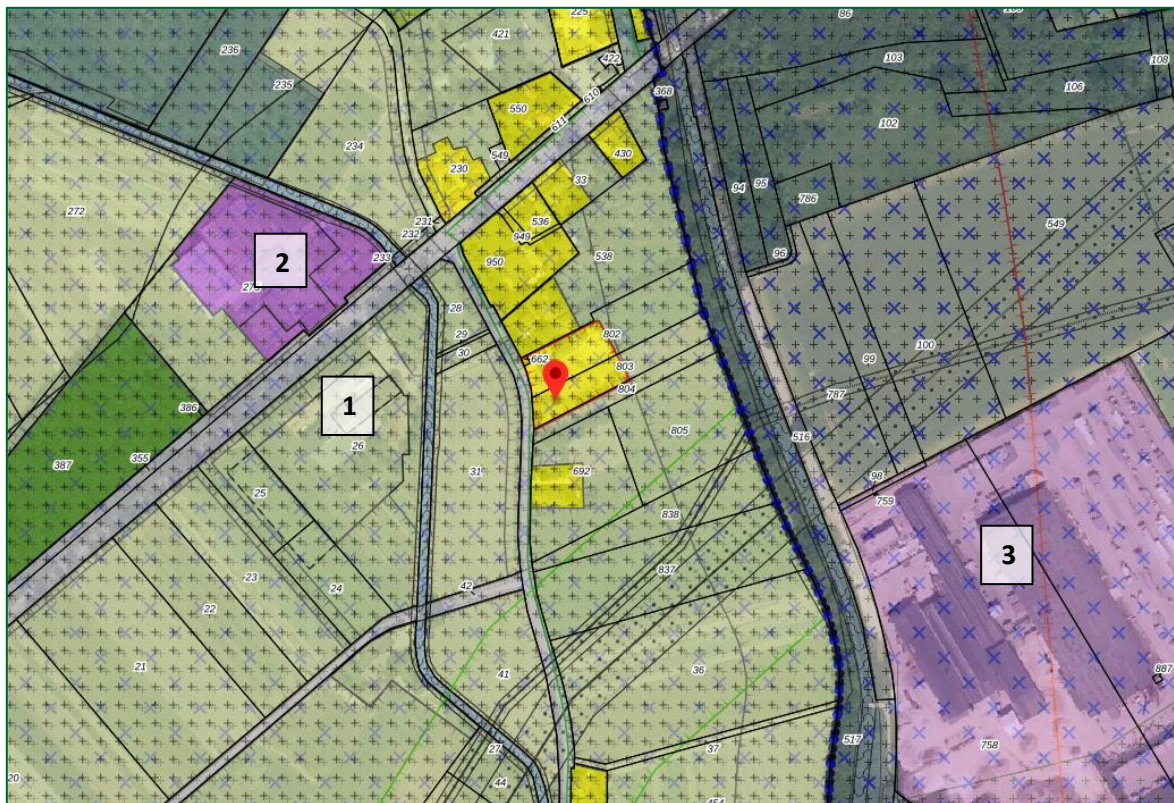
De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het perceel aan de Waije wordt omringd door woonbestemmingen en agrarische productiegronden. Op enige afstand zijn enkele (agrarische) bedrijfslocaties gelegen. In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 17. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid bestemmingsplan	o.g.v.	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG- lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bouwvlak beoogde ontwikkeling	Voldoet ja/ nee
1.	Agrarisch bedrijf met nevenactiviteit (Boerderijwinkel)		2	30	100	ja
2.	Bedrijf zaadveredelingsbedrijf	-	3.1	50	155	ja
3.	Bedrijf – niet agrarisch verwant, kleiwarenfabriek		4.1	200	210	ja

Ad 1. : op grond van de planregels is ter plaatse uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Veehouderij is niet rechtstreeks toegestaan. De aanbevolen afstanden voor akker- en tuinbouw komen overeen, de aanbevolen afstand voor detailhandel is nog geringer. Daarnaast ligt deze inrichting ten westen van de projectlocatie, niet aan de zijde waar de verruiming van de bouw mogelijkheden plaatsvindt. Voorliggende 'vrijstelling' zorgt er dan ook niet voor dat de woning dichterbij de inrichting komt, dan reeds toegestaan.

Ad 3.: ter plaatse is een fabriek gevestigd, gespecialiseerd in de productie van gevelstenen, gevelsystemen, steenstrips en gebakken klinkers. Uit de VNG-lijst is dan ook gekozen voor

de categorie 'Baksteen en baksteenelementenfabrieken'. Tussen het bouwvlak van de inrichting en de aangevraagde bouwlocatie van de woning is meer dan de aanbevolen afstand aanwezig.

Gezien de aard van het gebied, waar diverse functies in elkaars nabijheid liggen en een doorgaande route direct aangrenzend is, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden worden in dat geval met 1 trede verlaagd, en bedragen daarmee voor bedrijven van milieucategorie 4.1 100 meter. Met deze afstand wordt voor alle omliggende inrichtingen ruimschoots voldaan aan de aanbevolen afstand.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Afbeelding 18. Omschrijving omgevingstypen uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Conclusie

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de geprojecteerde nieuwbouw. Binnen de projectlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en gelden geen beperkingen voor het gebruik van gebouwen of gronden.

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan heeft de woning geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Tenslotte heeft de woonfunctie binnen het besluitgebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.4. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkellocatie voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van de (her)ontwikkeling van Waije 14a en 14b zijn reeds in 2008 – 2009 en 2020 bodem- en grondwateronderzoeken uitgevoerd op de locatie. Bij de onderzoeken zijn in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. Wel was in de periode 2008 – 2009 sprake van een grondwaterverontreiniging. Deze is in 2020 niet meer aangetroffen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van de woning Waije 14a is door Econsultancy een Milieuhygiënische vooronderzoek bodem uitgevoerd. De onderzoeksrapportage, d.d. 4 november 2021, is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt samengevat als volgt:

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen buitenplanse afwijking op de onderzoekslocatie.

De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de verruiming van de bouw mogelijkheden.

4.5. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Met het plan wordt het gebied waar nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd kunnen worden beperkt verruimd. De projectlocatie is gelegen in de nabijheid van de Waije en de Napoleonsweg. Voor deze wegen geldt een onderzoekszone van 250 meter. Door Target Advies is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn beschreven in de rapportage Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Waije 14a te Neer (14 oktober 2021, bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de aangevraagde nieuwbouw nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Vanuit de verkeersbewegingen op individuele wegen gelden dan ook geen beperkingen voor de bouw van de woning.

Vanuit de Wet geluidhinder hoeft de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald te worden, omdat de zoneplichtige wegen niet resulteren in een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'.

De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de N273 en Waije, bedraagt 52 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op gevoelige functies binnen het besluitgebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde realisatie van de woning Waije 14a.

4.6. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project 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). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij voorliggend initiatief is sprake van verruiming van de bouwmogelijkheden binnen een bestaande woonbestemming ten behoeve van realisatie van één woning. Hierbij ontstaan geen nieuwe woningbouwmogelijkheden. De ontwikkeling is dusdanig beperkt, dat ze ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit op de projectlocatie. In de nieuwe situatie is immers sprake van een beperkte uitbreiding van het gebied waar het gevoelig object gerealiseerd kan worden. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het

aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van de projectlocatie is sprake van de volgende waarden:

	Waarde projectlocatie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2021)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen verruiming van de bouwmogelijkheden binnen de bestaande woonbestemming.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied/ besluitgebied ten

gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

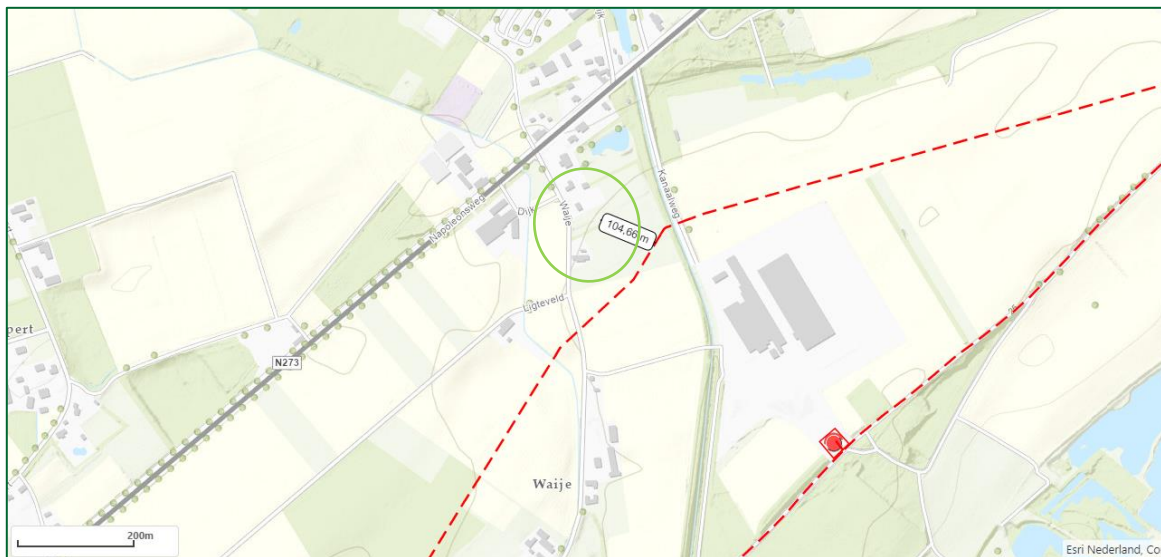
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

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

Besluitgebied

Uit de Risicokaart blijkt dat de dichtst bijgelegen risicobron zich op circa 105 meter van de projectlocatie bevindt. De risicobron betreft een aardgasleiding van de Gasunie. Het betreft een Aardgas NEN 3650-leiding, waarvan de gegevens omtrent plaatsgebonden risico en groepsrisico in de risicokaart niet nader gedocumenteerd zijn.



Afbeelding 19. Uitsnede risicokaart Waije en omgeving (bron: risicokaart.nl)

Om de risicoafstand van de buisleidingen te bepalen is gebruik gemaakt van het Handboek Buisleidingen in Bestemmingsplannen (Ministerie van infrastructuur en milieu). Wanneer de ontwikkellocatie buiten de 1%-letaliteitscontour ligt, is geen berekening of verdere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Eén en ander is bepaald in artikel 12 Bevb. Op grond van dit artikel wordt tevens de Veiligheidsregio geraadpleegd.

tabel 5.1 1%-letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen

Diameter in inches (mm)	Nominaal (DN)	4000 kPa	6620 kPa	8000 kPa
2	DN50	20	25	
4 (114,3)	DN100	45	60	65
6 (168,3)	DN150	70	90	95
8 (219,1)	DN200	95	120	130
10 (273,1)	DN250	120	150	160
12 (323,9)	DN300	140	170	180
14 (355,6)	DN350	150	190	200
16 (406,4)	DN400	170	210	230
18 (457,0)	DN450	200	240	260
20 (508,0)	DN500	220	270	290
24 (610,0)	DN600	260	310	330
30 (762,0)	DN750	310	380	400
36 (914,0)	DN900	360	430	470
42 (1067)	DN1050	400	490	520
48 (1219)	DN1200	440	540	580

Afbeelding 20. Tabel letaliteitsgrens hogedrukaardgastransportleidingen (bron: Ministerie van infrastructuur en milieu)

Voor de leiding ten oosten van de projectlocatie geldt het volgende:

Transportroute ID	188257	
Naam	A-520-01	
Uitwendige diameter	12,76 inch	
Maximale werkdruk	6620 kPa	
1%-letaliteitgrens	170 meter	Voldoet niet aan 1%-letaliteitgrens
Feitelijke afstand tot de projectlocatie	105 meter	

Omdat niet wordt voldaan is feitelijk een verantwoording groepsrisico noodzakelijk. De locatie is wel gelegen buiten de 100% letaliteitscontour waardoor volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In 2012 is een groepsrisico berekening uitgevoerd (Screening groepsrisico hogedruk aardgastransportleidingen in Leudal, Deskundigenpool, 2012). Binnen de gemeente bleek het groepsrisico nergens hoger dan 0,06 keer de oriëntatiewaarde. Het beperkt verruimen van de bouw mogelijkheden waarmee de mogelijkheden van een bestaande woonbestemming worden vergroot heeft geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Binnen de projectlocatie was en blijft één burgerwoning toegestaan. De personendichtheid in het besluitgebied wijzigt niet.

De overige thema's uit de Risicokaart, bieden voor de locatie Waije 14a en omgeving geen relevante informatie. Er zijn naast het bovenstaande dan ook geen risico's aanwezig.

Het aspect 'externe veiligheid' legt dan ook geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkeling binnen de projectlocatie.

4.8. Waterparagraaf

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Hemelwater

Het plan ziet op beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden in zuidelijke richting. In afwijking van het geldend bestemmingsplan, dat gebouwen toestaat tot 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, wordt bebouwing op ruim 2,2 meter van de grens gerealiseerd. Daarnaast wordt een ondergronds bouwwerk aangebracht buiten de contour van de bovengrondse bebouwing. De bouw van een woning met bijgebouw(en) en bijbehorende verhardingen is op perceel M803 reeds toegestaan.

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, met agrarische bedrijfsgebouwen en verharding, is sprake van een afname van bebouwing en verharding.

In de oorspronkelijke ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de artikel 19-WRO procedure, is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Uitgangspunt uit deze procedure is dat voor elke bouwka­vel binnen het plangebied het hemelwater dat terecht komt op de daken wordt afgekoppeld.

De bodemdoorlatendheid ter plaatse van de locatie is goed en de grondwaterstand (GHG 80 – 140 cm-mv) biedt voldoende gelegenheid voor infiltratie boven de grondwaterspiegel.

Waar in de tijd van de WRO-procedure uitgegaan werd van een infiltratievoorziening, gedimensioneerd op een bui van 30 mm, wordt tegenwoordig gewerkt met capaciteiten, behorende bij buien van 50 mm en 100 mm.

Voor de woning Waije 14a geldt dat de toekomstige bebouwde en verharde oppervlakte naar schatting 400 m² bedraagt. Voor een bui van één keer per 100 jaar (T=100, oftewel een neerslaghoeveelheid van 100 mm water) dient de capaciteit van de infiltratievoorziening (400 x 100) 40 m³ te bedragen.

Op het eigen woonperceel en de eigen aangrenzende agrarische gronden is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening. De exacte vorm en dimensionering hiervan is uitgewerkt in het bouwdeel van deze omgevingsvergunning aanvraag.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de woning wordt aangesloten op de riolering.

Overleg waterbeheerder

Gezien de zeer beperkte omvang en aard van het plan, waarbij de bouwmogelijkheden niet toenemen, hoeft het plan in het kader van het vooroverleg niet voorgelegd te worden aan het waterschap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging.

4.9. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien een project geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan gelden geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand (> 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

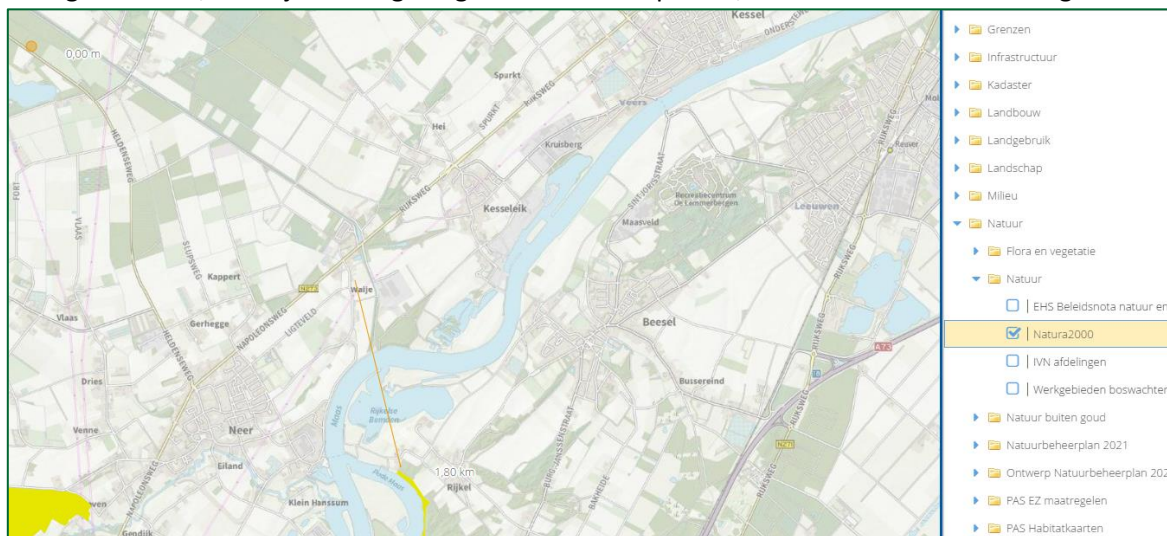
In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben.

De stikstofdepositie wordt inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en de toetsingswaarde bedraagt 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

Daarbij geldt dat sinds de inwerkingtreding van de ‘Wet stikstofreductie en natuurverbetering’, met het bijbehorende ‘Besluit stikstofreductie en natuurverbetering’, bouw-, sloop- en aanlegactiviteiten (de bouw- en aanlegfase) en de daarmee samenhangende voertuigbewegingen zijn vrijgesteld van een natuurvergunningplicht. Toetsing hoeft dan ook uitsluitend plaats te vinden voor de gebruiksfase.

Op afbeelding 21 is de globale ligging van de projectlocatie aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de Waije in Neer betreft ‘Swalmdal’ op een afstand van circa 1,8 kilometer in zuidoostelijke richting.

De Natura 2000-gebieden zijn dus op ruime afstand gelegen, waardoor potentiële effecten wegens de aard en omvang van het project, en de zeer ruime afstand reeds kunnen worden uitgesloten. Door de aard van het voornemen, de ligging en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, met zekerheid worden uitgesloten.



Afbeelding 21. Natura2000-gebieden in de omgeving van de projectlocatie (bron: provincie Limburg)

Stikstof – gebruiksfase

De effecten ten gevolge van stikstofdepositie kunnen ook op ruimere afstand (> 1 kilometer) reiken. Binnen de projectlocatie worden de mogelijkheden voor de bouw van één woning beperkt verruimd. Het gebied blijft bestemd voor één woning. Ook de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen wijzigen met voorliggende herziening niet, behoudens de gronden (fysieke plek) waar gebouwd kan worden. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden een ondergronds bouwwerk te realiseren buiten de contour van de bovengrondse bebouwing.

Sinds 1 juli 2018 worden nieuw te bouwen woningen niet meer aangesloten op het aardgasnet. Eventuele emissies door het gebruik van deze woningen zijn daardoor niet meer van toepassing. Derhalve resteren de verkeersbewegingen met lichte motorvoertuigen voor het gebruik van de nog te realiseren woning Waije 14a. Zoals in paragraaf 4.11 nader wordt toegelicht, betreft het maximaal 9 verkeersbewegingen van lichte motorvoertuigen per etmaal. Gezien de woonbestemming van een deel van het perceel M803 zijn deze reeds toegestaan vanuit de locatie. Daarbij zullen de verkeersbewegingen relatief snel (ter plaatse van de Napoleonsweg) opgaan in het heersende verkeersbeeld. De stikstofgevoelige habitats bevinden zich op meer dan 1 km van de projectlocatie. De toevoeging van (maximaal) 9 verkeersbewegingen van lichte

voertuigbewegingen per etmaal, in relatie tot de reeds aanwezige mogelijkheden en ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden, zorgt niet voor een stikstofdepositie ter plaatse van deze gebieden. De verruiming van de bouw mogelijkheden voor Waije 14a heeft geen stikstofdepositie tot gevolg op de stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Quick scan flora en fauna Waije 14a

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling op de locatie Waije 14a is een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van de natuurtoets zijn verwoord in de rapportage 'Quicksan Ecologische waarden Waije 14a, te Neer' (Ecolybrum, 22 oktober 2021) – bijlage 3.

De onderzoekslocatie wordt in de huidige situatie omschreven als een verruigd terrein met diverse vaatplanten/ onkruiden. Tevens is sprake van slecht ontwikkelde struikvegetatie en groeien er enkele bomen. De conclusies voor de verschillende soortgroepen luiden als volgt:

Vaatplanten

Vanwege de voedselrijkdom is het terrein geheel ongeschikt voor beschermde en/of bijzondere plantensoorten. Gelet op het verspreidingsbeeld van de beschermde soorten, blijkt eveneens dat dergelijke soorten in de wijde omtrek van de onderzoekslocatie niet voorkomen. Er zijn geen plantensoorten aangetroffen die bijzonder te noemen zijn. Bloemrijke graslanden en kruidenrijke bermen ontbreken in het geheel.

Effecten op beschermde soorten planten en vervolgmaatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming (zoals nader onderzoek, een ontheffingsaanvraag of het opstellen van een eventueel verplantingsplan) zijn dan ook geheel uit te sluiten.

Broedvogels

In het terrein groeien op verschillende plaatsen struiken en een enkele boom. Deze bomen en het elzen-opschot bieden geen geschikte nestlocaties aan vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Daarvoor zijn ze niet volwassen genoeg ontwikkeld.

De vegetatie kan wel broedplekken bieden aan algemeen voorkomende soorten vogels, echter gelet op de structuur van de vegetatie zal het vogelbestand hier zeer beperkt zijn. Het terrein zal met name als foerageergebied voor vogels kunnen dienen.

Effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn geheel uit te sluiten, omdat er geen geschikte broedplekken aanwezig zijn. De werkzaamheden dienen wel zoveel als mogelijk buiten de broedperiode uit te voeren om zodoende negatieve effecten te minimaliseren (werken dus buiten half maart tot en met half juli), of door de werkzaamheden te starten voorafgaande aan het broedseizoen met doorloop tot binnen het broedseizoen. Door de toename van menselijke activiteiten zullen broedvogels minder snel geneigd zijn om daar dan te nestelen.

Vleermuizen

De begroeiing rondom het gehele gebied dient niet als primair jachtgebied van vleermuizen, waardoor er geen aantasting op essentieel foerageergebied van vleermuizen optreedt door de verruiming van bouw mogelijkheden. Vast rust- en verblijfplaatsen en essentiële vliegroutes zijn eveneens geheel uit te sluiten, omdat er geen geschikte verblijfplaatsen (boomholtes) zijn in de bomen en omdat er geen sprake is van een hoog opgaande, goed ontwikkelde, bomenstructuur.

Effecten op vleermuizen zijn geheel uit te sluiten, daar er geen aantasting plaatsvindt op primaire foerageergebieden, vliegroutes en mogelijke verblijfplaatsen. In het kader van Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden en dat nader onderzoek niet benodigd is.

Grondgebonden zoogdieren

Op en rond het terrein kunnen enkele zoogdieren voorkomen. Het zal hier vooral gaan om enkele muizensoorten, bruine rat en mogelijk egel en konijn. Deze soorten kunnen het gebied gebruiken als foerageergebied. Marterachtigen zijn niet te verwachten, aangezien het terrein hiervoor niet optimaal is. Voorts zijn er geen sporen aangetroffen van marterachtigen die anders doen vermoeden.

Er zijn geen holen en/of burchten aangetroffen terplekke van konijnen, vossen en/of dassen. Voorts bevindt zich het terrein buiten het verspreidingsgebied van andere zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren. Uit de geraadpleegde literatuur (Atlas van de Nederlandse Zoogdieren, Zoogdieren van Limburg en waarneming.nl) blijkt dat er geen waarnemingen zijn van marterachtigen en andere beschermde soorten grondgebonden zoogdieren.

Aangezien er geen zwaar beschermde soorten aanwezig zijn en/of te verwachten zijn kunnen de werkzaamheden dan ook uitgevoerd worden. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om eventuele werkzaamheden (zoals maaien) zoveel als mogelijk één richting op te doen, daardoor krijgen eventueel aanwezige dieren de ruimte om zich vrijwillig te verplaatsen naar omliggende terreinen.

Reptielen, vissen, amfibieën, dagvlinders, overige ongewervelden en libellen

Op grond van de aanwezigheid van het habitat is het uitgesloten dat er andere beschermde soorten zoals reptielen, vissen, amfibieën, dagvlinders, nachtvlinders, overige ongewervelden en libellen voorkomen op de onderzoekslocatie.

Effecten op bovengenoemde soortgroepen zijn op voorhand dan ook geheel uit te sluiten. In het kader van de Wet natuurbescherming kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere acties noodzakelijk zijn voor deze soortgroep.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek kan worden gesteld dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/ of ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

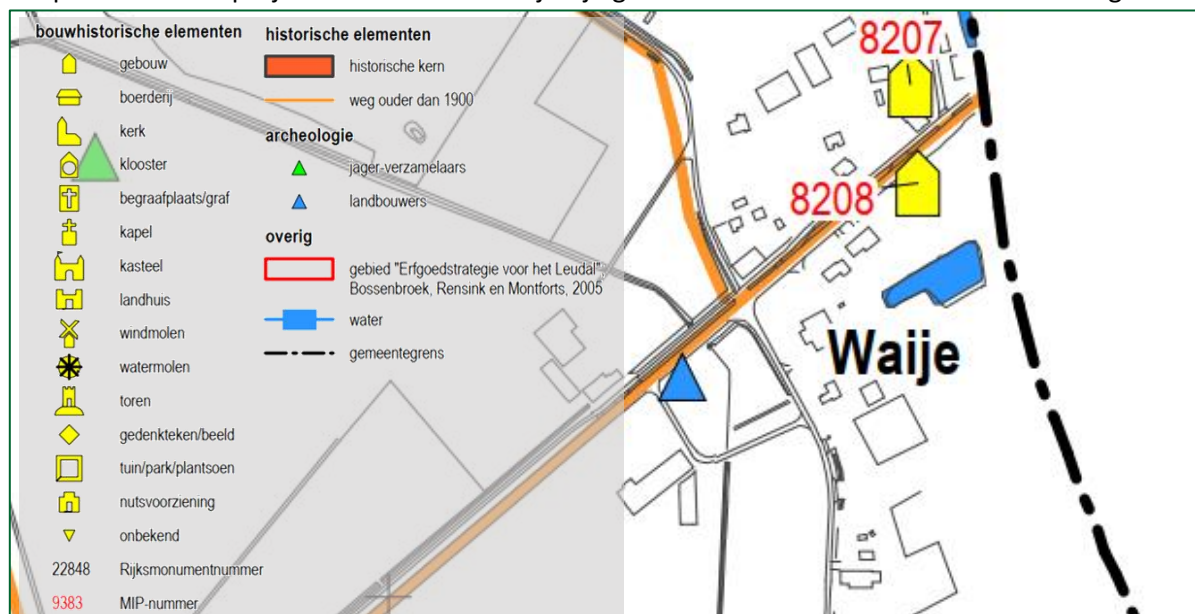
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief.

Aan de projectlocatie is een archeologische verwachting toegekend, die in het bestemmingsplan is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van deze bestemming is een onderzoek nodig als de ondergrens van 1.000 m², dieper dan 40 cm, wordt overschreden. Met het plan worden de bouwmogelijkheden binnen de geldende bestemming 'Wonen' beperkt verruimd. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming voor de projectlocatie blijft behouden op basis van het geldend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Waije zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.



Afbeelding 22. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Leudal)

In de omgeving liggen enkele gebouwen en andere objecten met cultuurhistorische waarde. Ook de nabijgelegen Napoleonsweg is als cultuurhistorische waardevol aangemerkt.

Voor deze elementen geldt dat het initiatief hiervoor geen gevolgen heeft, en de cultuurhistorische waarden in de omgeving dan ook niet aangetast worden door de voorgenomen verruimde bouwmogelijkheden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de verruiming van de bouwmogelijkheden op de locatie Waije 14a.

4.11. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het woonperceel Waije 14a wordt aan de westzijde ontsloten door de Waije. Via deze weg is de doorgaande Napoleonsweg ten noorden van de projectlocatie eenvoudig bereikbaar.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie zal in de toekomstige situatie beperkt toenemen als gevolg van de realisatie van de woning Waije 14a. Deze woning kan echter op grond van het huidige bestemmingsplan reeds gebouwd worden. Er is dan ook geen sprake van een toename, gezien vanuit de maximale planologische mogelijkheden.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend).

In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied en omgeving. Leudal kan worden ingedeeld in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en de locatie aan de Waije kan worden beschouwd als 'Buitengebied'. Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de bovengenoemde gegevens (koop, huis, vrijstaand, buitengebied, weinig stedelijk) is er sprake van 7,8 – 8,6 verkeersbewegingen per woning. Afgerond naar boven betreft dit (maximaal) 9 verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen) per woning per etmaal.

De verkeersbewegingen van de nieuw te realiseren woning kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Waije en direct daaraan grenzende Napoleonsweg. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat deze verkeersbewegingen niet tot problemen leiden.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie. Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen heeft de gemeente Leudal de eis gesteld dat minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Op eigen terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig om twee parkeerplaatsen te realiseren. In de kelder van de nieuw te bouwen woning Waije 14a wordt voorzien in stallingsruimte voor tenminste één auto. Met (tenminste) twee parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente zijn opgelegd.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel Waije 14a vindt plaats voor rekening van de gemeente Leudal. De overige aspecten, om tot uitvoering van het plan te komen, zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is en toekomstig bewoner. Hij heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van de vergunning voor het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel planschade wordt verankerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vergunning wordt verleend voor een perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer. Met het plan worden de bouwmogelijkheden beperkt verruimd, waardoor de te realiseren nieuwbouw beter aansluit bij de wensen van initiatiefnemer. De beperkte verruiming heeft geen onevenredige gevolgen voor de omgeving of daarin aanwezige functies.

Gezien deze beperkte invloed mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan. Voorafgaand aan de formele procedure is een omgevingsdialoog gevoerd.

5.2.1. Dialoog

Het plan is besproken met de bewoners van de direct aangrenzende woning Waije 14b. Deze aanwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan om de nieuwe woning Waije 14a een stukje te verplaatsen in zuidelijke richting. Ook het voornemen voor het realiseren van een hellingbaan, met ondergrondse ruimte onder de oprit, is voor de burens niet bezwaarlijk. Aangezien deze constructie geheel ondergronds, onder het huidige maaiveld, wordt gerealiseerd zal deze geen invloed hebben op het woongenot. Ze hebben, middels een zienswijze, wel aangegeven dat ze bezwaar hebben de woning 10 tot 15 cm hoger uit te voeren. Het college heeft besloten dat deze zienswijze géén reden is om niet aan het plan mee te werken.

5.3. Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met ingang van 8 september 2022, gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Tegen het ontwerp besluit zijn door de bewoners van Waije 14b zienswijzen ingediend. Het college heeft een standpunt over deze zienswijzen ingenomen, hetgeen niet heeft geleid tot het aanpassen van het bouwplan, wel tot een nadere motivering van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. De 'Nota van zienswijzen omgevingsvergunning Waije 14a Neer' is als bijlage bij het besluit omgevingsvergunning gevoegd en maakt hier deel van uit.