

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
omgevingsvergunning 'Woning-
splitsing Maasstraat 11, Wessem
gemeente Maasgouw

status:	ontwerp
datum:	25 november 2014
projectnummer:	404748R.2001
adviseur:	Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



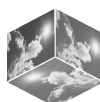
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

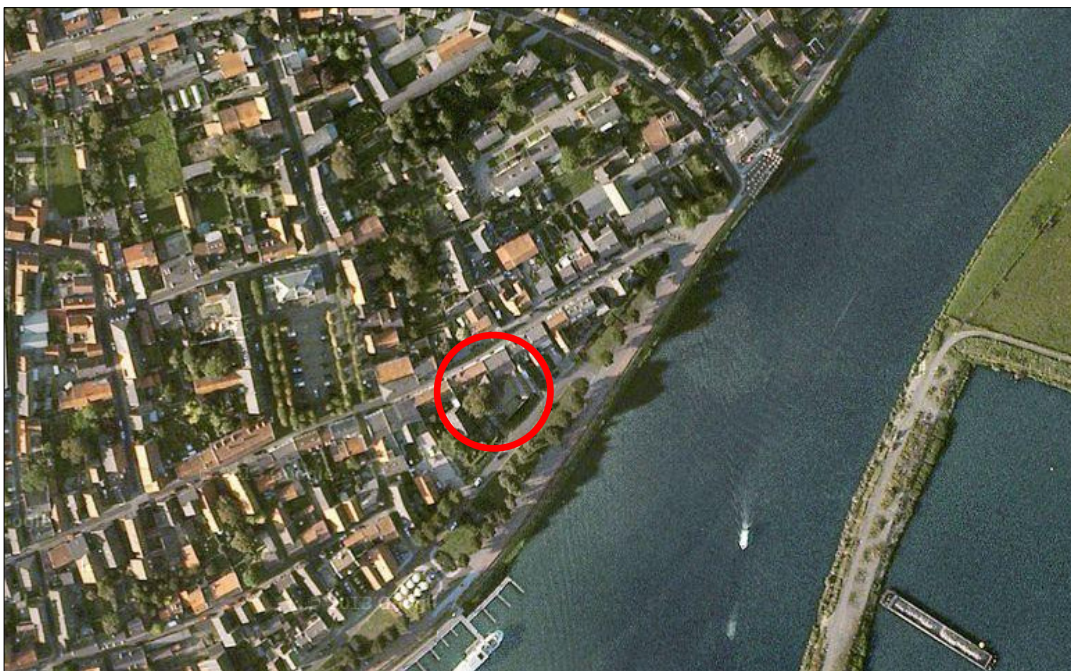
1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskaders	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid	13
3.4	Beleid van waterschap	15
3.5	Beleid van de gemeente	15
4	Planbeschrijving	18
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	18
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Milieu	20
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	27
5.4	Beoordeling milieueffectrapportage	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Planschade	29
6.3	Exploitatie	29
7	Procedure	30
7.1	De te volgen procedure	30
7.2	Zienswijzen en vaststelling	30



Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai
(toetsing Wet geluidhinder) Splitsing woning Maasstraat 11 te Wessem
(Tritium, documentnummer 1308/059/RV-01, 16 oktober 2013)
- Bijlage 2: Parkeeronderzoek Maasstraat 11 Wessem
(Econsultancy,briefrapportage 14083711 MGW.TON.PAR, 7 oktober 2014)





luchtfoto plangebied met directe omgeving

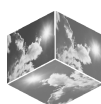
1 Inleiding

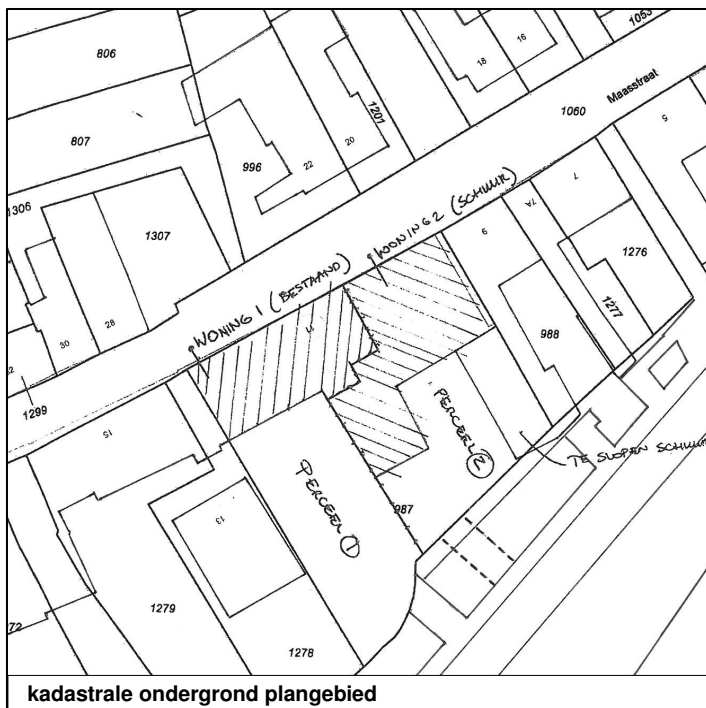
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om het pand aan de Maasstraat 11 te Wessem op te splitsen in twee woningen. De bestaande woning blijft hierbij gehandhaafd en wordt gerenoveerd en de bijbehorende schuur aan de straatzijde wordt intern verbouwd tot woning. Hierdoor is sprake van een extra woning. Echter dit planvoornemen is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan aangezien het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen.

In het traject van de omgevingsvergunning worden meerdere activiteiten behandeld, die noodzakelijk zijn om het planvoornemen mogelijk te maken. Deze activiteiten worden samengevat onder één vergunning, de omgevingsvergunning. Daartoe behoort ook de toestemming van de afwijking van het vigerend bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning moet hiervoor een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, functionele en planologische situatie.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde beargumentering en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Maasgouw stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing in de kader van de omgevingsvergunning. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die in de Wro en de Wabo alsmede door de gemeente worden gesteld ten aanzien van dergelijke planvoornemens.





1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in deze ruimtelijke onderbouwing wordt geregeld, is gelegen in het zuidoosten van de kern Wessem en grenst aan de achterzijde aan de Maas. Het gebied is thans in gebruik als woning met de betreffende schuur en de bijbehorende gronden. Het perceel/plangebied heeft in zijn totaal een oppervlakte van 1.290 m². Het plangebied is gelegen aan de Maasstraat 11 te Wessem en kadastraal bekend als gemeente Wessem, Sectie B, nummer 1391 en 1392.

De bebouwing in directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woningen. Gezien de ligging in het beschermd dorpsgezicht heeft de bebouwing hier cultuurhistorische waarde. Het pand zelf is aangewezen als rijksmonument. Ten westen van het plangebied is de Markt gelegen met daaraan diverse voorzieningen en het voormalige raadhuis.

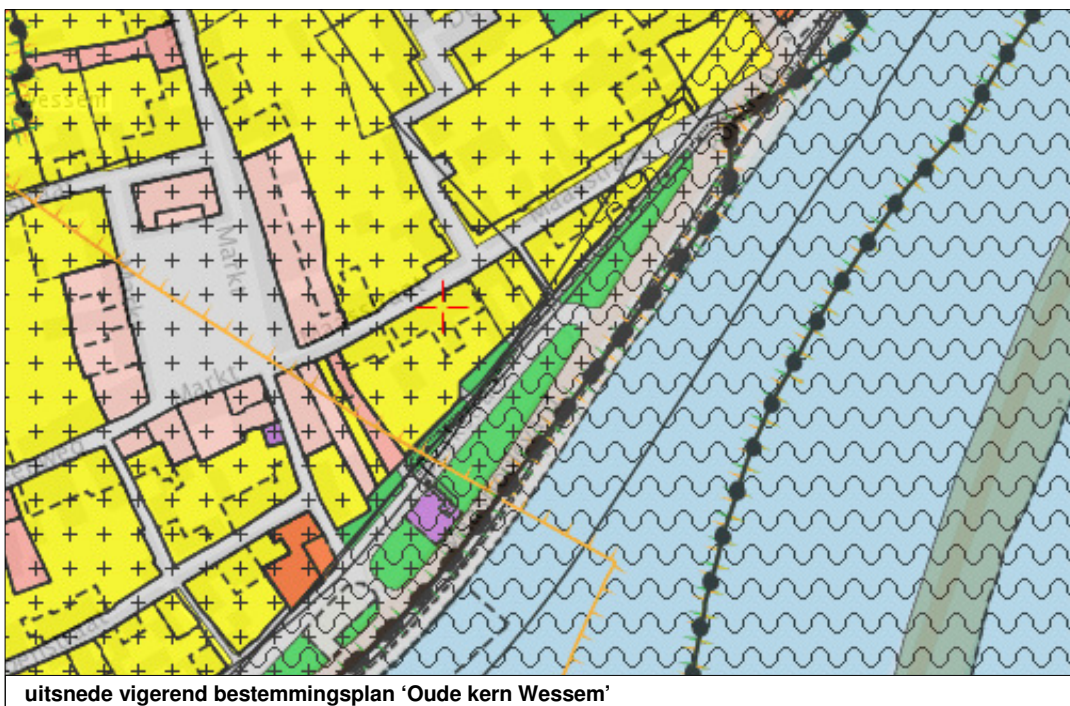
1.3 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van de extra woning in afwijking van het vigerende planologische regime. Het concrete bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning voor de renovatie van de bestaande woning en de interne verbouwing van de schuur tot woning vormt daarbij de basis.

Wat betreft de opzet van de ruimtelijke onderbouwing vormt het gemeentelijke 'Handboek ruimtelijke plannen en besluiten' de leidraad. Conform het handboek komen in deze ruimtelijke onderbouwing na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;





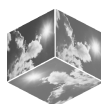
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.

Naast de toelichting omvat deze ruimtelijke onderbouwing een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2012, de PRGB2012 en het Handboek planregels bestemmingsplannen van de gemeente Maasgouw. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeente Maasgouw stellen ten aanzien van besluitdocumenten.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oude kern Wessem', dat door de raad is vastgesteld op 7 juli 2011 en onherroepelijk is geworden op 29 september 2011. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Wonen' van kracht. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde Dorpsgezicht' en 'Waarde - Archeologie', alsmede de (gebieds)aanduiding 'geluidzone – industrie', 'milieuzone - roerderslenk' en 'cultuurhistorische waarden' van toepassing.

De renovatie van de bestaande woning is op grond van het bestemmingsplan planologisch toegestaan. Aangezien de bebouwing is aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' moet voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwvoornemen advies ingewonnen worden bij de monumentencommissie van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas verleend worden indien de monumentencommissie gehoord is. Op de gronden van het plangebied zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing. De renovatieplannen van

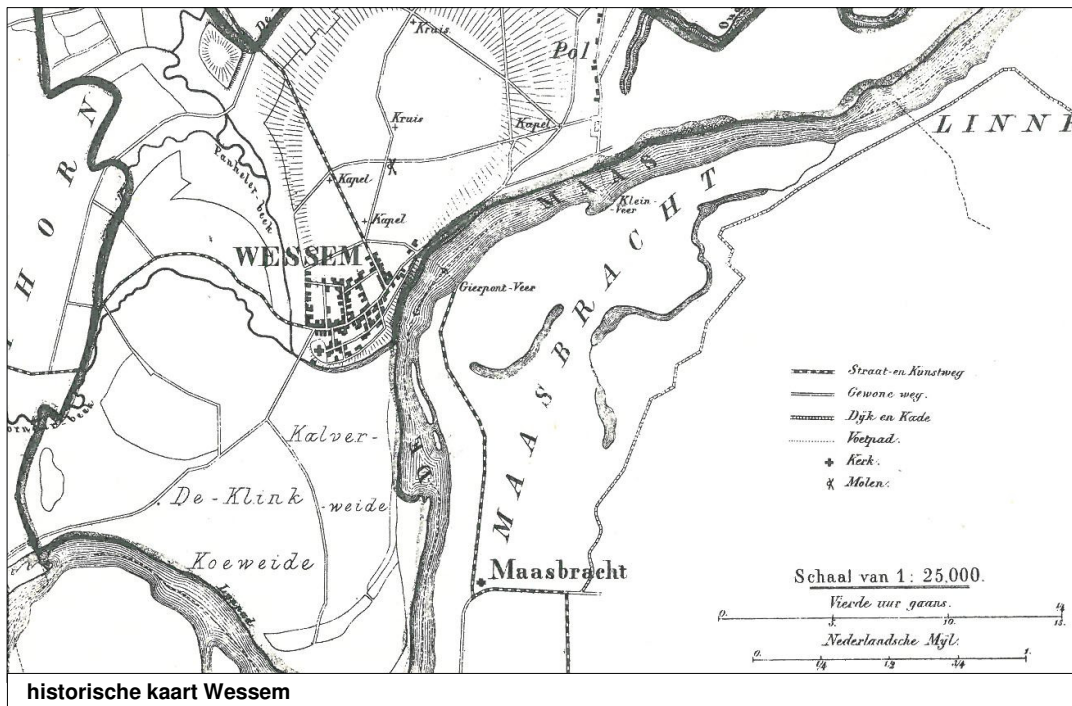


de bestaande woning dienen dus voorgelegd te worden aan de monumentencommissie. Voor alle werkzaamheden aan het rijksmonument, die meer inhouden dan normaal onderhoud en beheer moet een omgevingsvergunning verleend worden. Dit zal gelijktijdig aangevraagd worden.

Ten aanzien van de verbouwing van de schuur tot woning is sprake van een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Het voorgenomen gebruik is weliswaar in overeenstemming met de bestemming 'Wonen'. Echter het aantal woningen per bouwperceel mag op basis van de bouwregels niet toenemen. Hier geldt de situatie van het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Op dat moment was in totaal maar sprake van 1 woning binnen de bestaande bebouwing aan de Maasstraat 11 te Wessem. Het planvoornemen voor de verbouwing van de schuur tot woning is daarmee op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

De toestemming voor de noodzakelijke afwijking van het vigerende bestemmingsplan is één van de onderdelen van de omgevingsvergunning waaraan invulling moet worden gegeven. Ten behoeve hiervan wordt de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, ter verantwoording van de nieuwe voorgestane ruimtelijke, planologische en stedenbouwkundige situatie.





2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

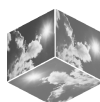
Wessem is van Frankische oorsprong en wordt als 'Wishem' voor het eerst vermeld in het testament uit 964/965 van aartsbisschop Bruno van Keulen.

Door zijn gunstige ligging aan een bocht van de Maas was het stadje Wessem reeds in de middeleeuwen opgenomen in een keten van Maassteden die een dagvaart van elkaar af lagen. In de 12e eeuw ontving Wessem reeds stadsrechten, maar het duurde tot de 17e eeuw voordat er sprake was een relatief grote bloei door de scheepvaart en lokale handel.

Intieme nostalgische straatjes, het marktplein waarvan de vormgeving van middeleeuwse oorsprong is, 16e, 18e en 19e eeuws monumentale woonhuizen en de herbouwde Middeleeuwse H. Medarduskerk zijn karakteristiek voor de oude dorpskern van Wessem, waarvan het plangebied onderdeel uit maakt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de oude dorpskern van Wessem. Het perceel wordt aan de voorzijde begrenst door de Maasstraat en aan de achterzijde door de Beekstraat. Op de belendende percelen en in de directe omgeving liggen overwegend woningen met bijbehorende tuinen. Het betreffen uitsluitend grondgebonden woningen in 1 of 2 bouwlagen met kap.





Maasstraat



Maastraat



Markt

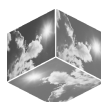


Beekstraat

Gezien de ligging in de oude dorpskern en de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht heeft de bebouwing aan de Maasstraat 11 en de bebouwing in de omgeving een cultuurhistorische uitstraling. Dit wordt bepaald door de verschijningsvorm c.q. architectuur en gevelindeling van de bebouwing in combinatie met variërende goothoogtes en nokrichtingen.

De voorgevel rooilijn van de bebouwing aan de Maasstraat is gelegen aan de straatzijde. De bebouwing van recentere datum is enigszins terug gelegen ten opzichte van de weg.

De achterzijde, aan de Beekstraat, bestaat uit de ontsluiting/inrit van het plangebied. Net zoals de aangrenzende percelen. Het beeld wordt hier bepaald door de verschillende erfafscheidingen, het tussenliggende groen en het wegprofiel van de beekstraat zelf.



3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasgouw.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aanpakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid is een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

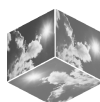
- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie is vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland.



Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen. Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn met name de volgende belangen relevant:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

In deze toelichting wordt voorzien in een zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van de beoogde planontwikkeling, waarbij onder meer wordt ingegaan op de milieukwaliteit.



3.2.2 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

1. Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden

Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.

2. Behoud in situ

Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tastbaar en goed zichtbaar blijven.

3. Verstoorder betaalt

Het is belangrijk dat de ontwikkelingen in het plangebied worden gerealiseerd conform het Verdrag van Malta en volgens de Monumentenwet 1988.

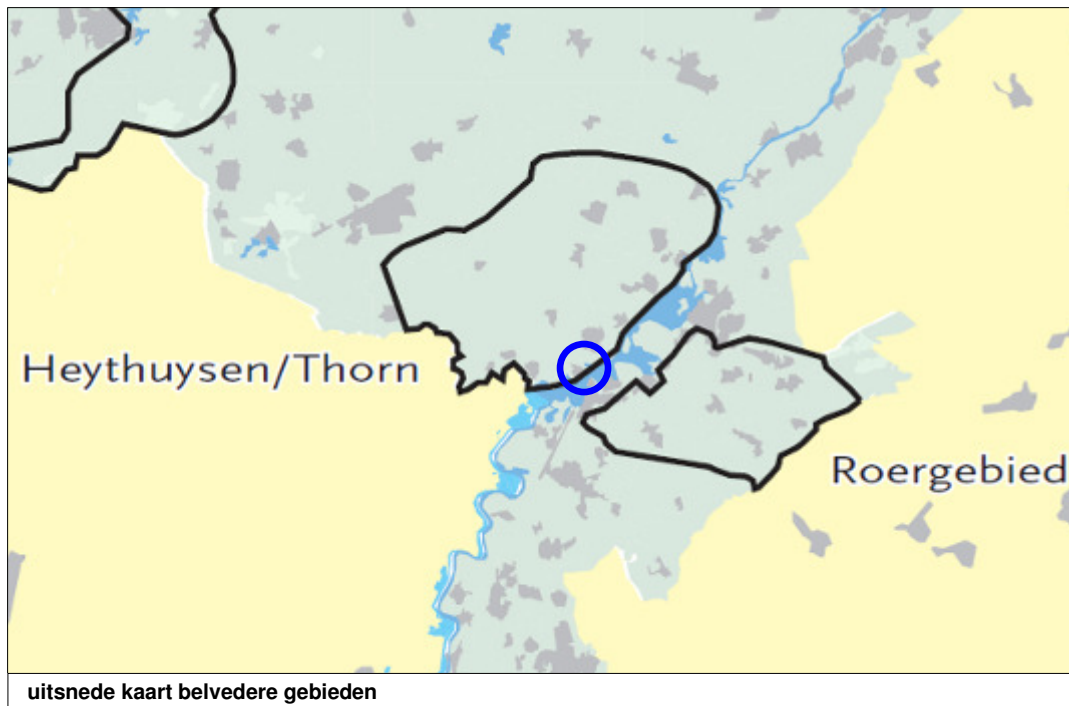
Het verdrag is ook vertaald in de Nederlandse wetgeving, namelijk de Monumentenwet. Daarnaast komt het verdrag ook terug in onder andere de Ontgrondingswet. Het is dan ook belangrijk dat de ontwikkeling in het plangebied conform het verdrag is, en daarmee dan ook conform de wet. In paragraaf 5.2.3 wordt ingegaan op eventueel aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

3.2.3 Natura 2000

De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Binnen het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft op circa 1,5 kilometer ter zuidwesten van het plangebied de 'Grensmaas'. Gezien deze afstand oefent het planvoornemen geen invloed uit op dit gebied.



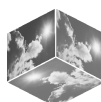


3.2.4 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Een concrete uitwerking is onder andere de (in ontwikkeling zijnde) Rijksstructuurvisie Cultureel Erfgoed. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer.

De modernisering monumentenzorg is gebaseerd op 3 pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening:
Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijkere rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving:
Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen:
Historische gebouwen, complexen, terreinen en landschappen kunnen hun functie en daarmee hun gebruik verliezen. Dit kan leiden tot verval waardoor belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gegaan. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud. Eigenaren kunnen hiervoor subsidie krijgen, zowel voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een nieuwe bestemming als voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de ontwikkeling.



Concreet heeft de modernisering geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie erfgoed en ruimte, de afbouw van aanwijzing beschermde stads- en dorpsgezichten en, misschien wel het belangrijkste: een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Cultuurhistorische waarden zullen daarvoor bewust meegenomen moeten worden in de planvorming.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van het Belvederegebied 'Heythuysen / Thorn'. Dit gebied behoort tot de cultuurlandschappen van rivierterrasontginningen en het kampen- en esdorpenlandschap. Het planvoornemen gaat uit van de renovatie van de bestaande woning en de realisatie van een extra woning in de bestaande bebouwing (schuur). Hiermee wordt het gebruik van het schuurgedeelte herbestemd tot woning om zodoende het historische pand c.q. rijksmonument in stand te houden en leefbaar te houden. De bestaande ruimtelijke structuur blijft ongewijzigd.. Kenmerkende landschapselementen komen niet in het geding.

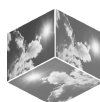
3.2.5 Beleidslijn grote rivieren

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren vastgesteld, als opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier (1997). Deze beleidslijn is een afwegingskader waaraan activiteiten in het rivierbed moeten voldoen, zodat de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier behouden blijft en ontwikkelingen worden tegengegaan die verruiming van de rivier door verlaging of verbreding nu of in de toekomst onmogelijk maken.

De beleidslijn is van toepassing op de waterstaatswerken die in beheer zijn bij het Rijk. In de beleidslijn wordt uitgegaan van twee regimes, te weten het 'stroomvoerend' regime en het 'bergend' regime. Binnen het stroomvoerend regime mogen enkel riviergebonden activiteiten plaatsvinden, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden ('ja, mits'). Niet-riviergebonden activiteiten mogen in principe niet, tenzij er sprake is van groot openbaar belang of wanneer er per saldo meer ruimte vrij komt voor de rivier ('nee, tenzij'). Binnen het bergend regime zijn zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten toegestaan, mits deze voldoen aan onderstaande voorwaarden ('ja, mits').

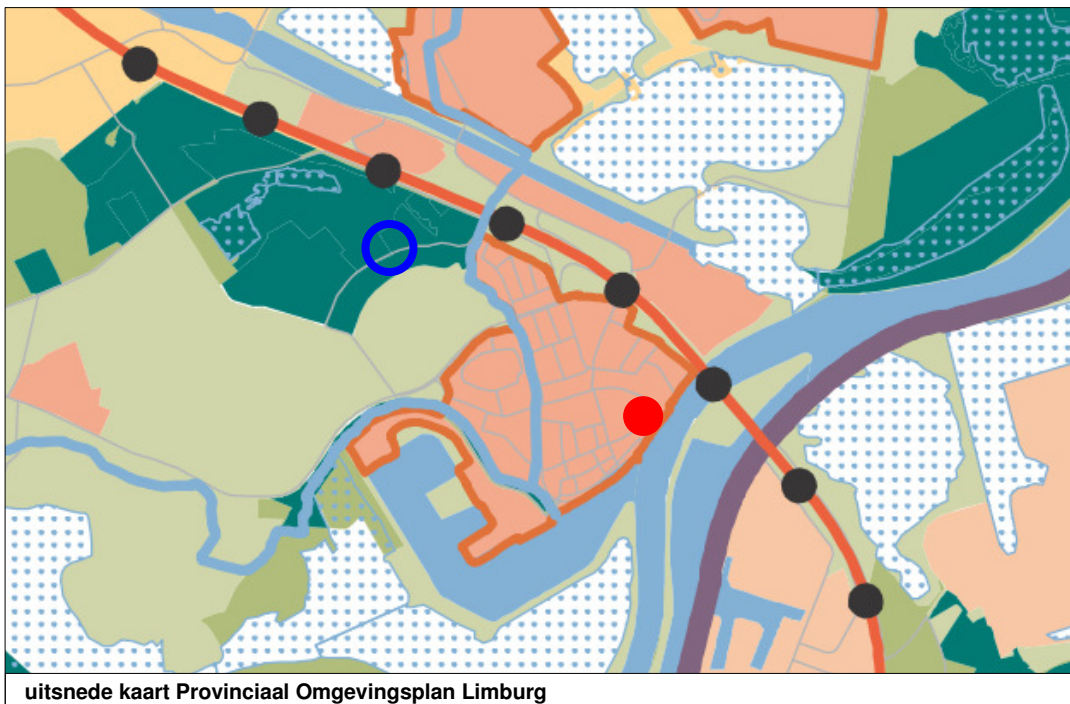
De rivierkundige voorwaarden die gelden bij het ontplooiën van activiteiten binnen het rivierbed:

- het veilig functioneren van het waterstaatswerk moet gewaarborgd blijven;
- er mogen geen feitelijke belemmeringen zijn ten aanzien van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- de uitvoer van de activiteit moet zodanig gesitueerd zijn dat de afname van de bergingscapaciteit of de waterstandsverhoging van de rivier beperkt blijft.



Naast het bergend en stroomvoerend regime is nog een soort gebied te onderscheiden binnen het rivierbed, namelijk de zogenaamde artikel 2a-gebieden (verwijzend naar het voormalige artikel 2a van de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken). Het plangebied is gelegen binnen een dergelijk gebied. Dit houdt in dat het betreffende gebied weliswaar is gelegen binnen het waterbed van de rivier de Maas, maar dat het gebied vanuit rivierkundig oogpunt minder van belang wordt geacht en hierdoor het vergunningenregime van de Waterweg niet van toepassing is. In deze gebieden kan wel sprake zijn van hoogwatersituaties. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, gebieden geschiedt op eigen risico.





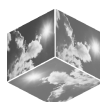
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als 'P6a Plattelandskern' Noord- en Midden-Limburg met om de kern de 'Contour plattelandskern'.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publiekvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.



Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, dat er bij nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet dient te worden op bovenplanse verevening gericht op herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bundelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).

Aangezien de ontwikkeling van een extra woning plaatsvindt binnen het bestaande bebouwing (schuur) van een rijksmonument en daarmee binnen de contour, is deze toelaatbaar conform het provinciale beleid.

Op de kaart Kristallen waarden, behorende bij het POL, is te zien dat de locatie binnen het niet-freatisch grondwaterbeschermingsgebied is gelegen, binnen de Roerdalslenk Zone III. Dit houdt in dat er beperkingen zijn gesteld aan boordieptes (80 m) ter bescherming van de strategische watervoorraad. Boren dieper dan de voorgeschreven diepte mag enkel na ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg. Echter van boringen is met onderhavig planvoornemen geen sprake aangezien de bestaande woning wordt gerenoveerd en de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing (schuur). Hiervoor zijn geen bodemingrepen noodzakelijk.

Op de kaart Blauwe waarden, behorende bij het Pol, maakt het plangebied onderdeel uit van het veerkrachtigwatersysteem. Dit is de doorvertaling van de beleidslijn grote rivieren in het POL. Dit heeft verder geen consequenties voor het planvoornemen (zie paragraaf 3.2.5).

3.3.2 Regionale woonvisie 2010-2014/Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Binnen de woonregio Midden-Limburg Oost hebben de deelnemende gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Roermond een regionale woonvisie voor de periode 2010-2014 vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft de toekomstige woningbehoefte zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin en geeft richting aan de in dat kader te nemen maatregelen.

Ten opzichte van voorgaande woonvisies - en regionale volkshuisvestingsplannen - is hieraan een nieuw element toegevoegd, te weten het sturing geven aan de planvoorraad zijnde de optelsom van alle woningbouwplannen. Dit element is nadrukkelijk in de belangstelling komen te staan vanwege de diverse demografische ontwikkelingen (vergrijzing - ontgroening - bevolkingskrimp).

Met ingang van 26 juni 2014 ligt de ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg ter inzage. Dit is een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert en de provincie Limburg. In deze ontwerp Structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een



doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De ontwerp Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave met betrekking tot de in de komende jaren gewenste woningbouw en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte.

Het planvoornemen betreft de toevoeging van een extra woning aan de woningvoorraad. Het planvoornemen beantwoordt aan twee door de raad vastgestelde uitgangspunten ten aanzien van toekomstige woningbouwprojecten; inhoudende dat individuele plannen van burgers, zoals in onderhavige situatie, voorrang dienen te krijgen en inbreidingsplannen voor uitbreidingsplannen gaan. Tevens wordt door de extra woning een gedeelte van het rijksmonument herbestemd zodat het behouden blijft voor de toekomst. De toevoeging van een extra woning binnen de bestaande bebouwing past hiermee binnen het beleid van de flexibele woningvoorraad. Er wordt vanuit gegaan dat in ieder geval een levensloopbestendige woning wordt opgericht, waarbij een nultredenwoning de voorkeur heeft.

3.4 Beleid van waterschap

Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 *Orde in water, Water in orde*. Zoals de naam reeds aangeeft geeft het waterschap met het Waterbeheersplan aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het Waterbeheersplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het (ontwerp) Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.

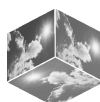
Voor de kern Wessem zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het Waterbeheersplan. Door de kern loopt primair en secundair oppervlaktewater. Het planvoornemen oefent geen invloed uit op deze waterlopen, noch op de waterkwaliteit daarvan.

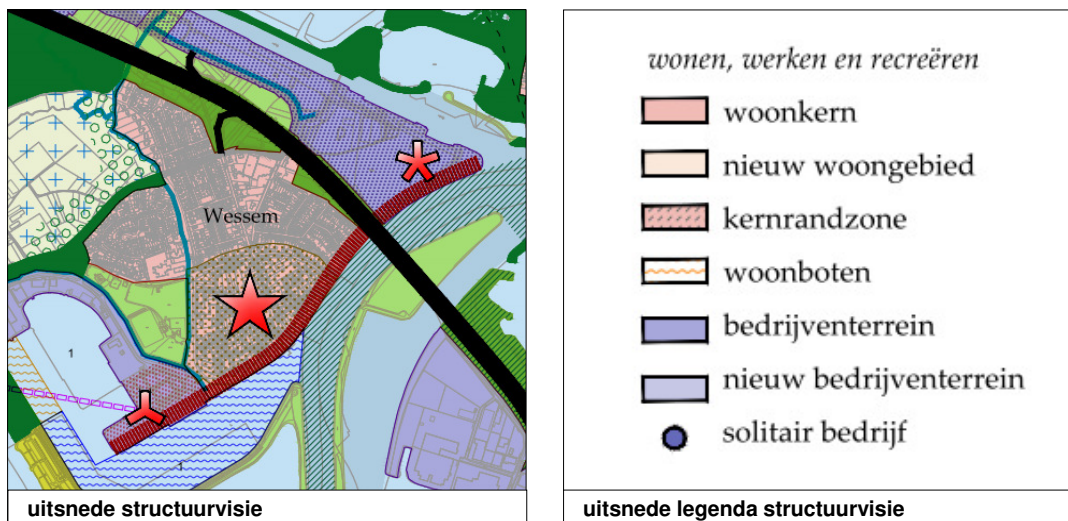
3.5 Beleid van de gemeente

3.5.1 Dorps Ontwikkelings Programma

Het voor Wessem relevante beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in het Dorps Ontwikkelings Programma 2009 (DOP). In het DOP is voor Wessem een aantal fysieke ontwikkelingen opgenomen, onderverdeeld naar een vijftal programma's (veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen en sociale netwerken, wonen en toerisme en economie).

In het DOP staan voor de komende jaren enkele woningbouwprojecten en enkele andere (mogelijke) projecten op het programma. Het planvoornemen maakt hiervan geen onderdeel uit.





3.5.2 Structuurvisie Maasgouw 2030 – vastgesteld d.d. 5 juli 2012

De structuurvisie verdeelt de gemeente in 4 deelgebieden. Wessem is gelegen binnen het deelgebied 'Land van Thorn' en binnen een aangewezen woongebied. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van de kern Wessem.

De kernen Thorn en Wessem zijn vitale woon- en leefgemeenschappen met een sterke, eigen identiteit. Behoud en versterking van de woningvoorraad zijn kenmerkende doelen voor deze kernen. Krimp is echter een regionaal vraagstuk, waarop gemeenten in samenwerking moeten anticiperen. Regionale afstemming komt neer op het gezamenlijk maken en naleven van afspraken voor woningbouw, sloop van woningen en herstructurering.

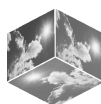
De omvang van de woonbebouwing is in Wessem beperkt en richt zich vooral op vernieuwing. De verandering van de leeftijdsopbouw van de bevolking wordt vooral opgevangen door transformatie van de bestaande woningvoorraad. De structuurvisie richt zich op optimalisering van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen. De lange termijnopgave laat zich in het gemeentelijk beleid door vertalen in het motto 'kwaliteit boven kwantiteit'. Ook heeft de gemeente duidelijk prioriteit gegeven aan inbreiden boven uitbreiden. De structuurvisie wil voorts de stedenbouwkundige kwaliteiten van het historische kerngebied behouden en versterken. Het omvormen van de schuur tot woning gaat verpaupering van bestaande bebouwing en het rijksmonument in het bijzonder tegen en komt de leefbaarheid in de historische kern van Wessem ten goede.

Mede voor de regionale afstemming is in de structuurvisie het gemeentelijk woningbouwprogramma verwoord (situatie 2010). In de kernen Wessem en Ohé en Laak is extra aandacht voor bij voorkeur individuele bouwplannen, in verband met specifieke leefbaarheidsvraagstukken. Onderhavig planvoornemen voldoet daar aan. Hiermee past het planvoornemen binnen de het beleid van de structuurvisie.



3.5.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De gemeente Maasgouw beschikt over een eigen Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Dit gemeentelijk kwaliteitsmenu is voort uit het Limburgse kwaliteitsmenu en is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. Het plangebied ligt binnen de contour van Wessem. Dit houdt in dat het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.





4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

4.1.1 Doel

De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt bereikt is dat het rijksmonument binnen de bebouwingscontour van de bestaande bebouwing functioneel in gebruik blijft zodat verpaupering wordt voorkomen en in voldoende mate in onderhoud wordt voorzien. De bestaande woning wordt gerenoveerd en de extra woning wordt gerealiseerd in de schuur. Aan de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing c.q. het rijksmonument vinden geen wijzigingen plaats. Hierdoor blijft de situatie zowel ruimtelijk als functioneel ongewijzigd.

4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

De extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het rijksmonument. Het betreft een interne verbouwing tot woning, waarbij de noodzakelijk verblijfsruimten worden gerealiseerd, zoals een woonkamer, een keuken, hal, slaapkamers en sanitaire ruimten. De schuur bestaande uit betonnen en golfplaten aan de achterzijde van de schuur wordt gesloopt. Dit komt de omgevingskwaliteit ter plaatse ten goede. Tevens ontstaat hierdoor voldoende buitenruimte c.q. tuin voor de woningen afzonderlijk.

Verder heeft het perceel een voldoende omvang van ongeveer 1290 m², waardoor ook na de splitsing de percelen een redelijke omvang behouden. Dit is ook in overeenstemming met de belendende percelen. Ruimtelijk is er al sprake van twee separate percelen, door het haaks op de woning geplaatste bijgebouw. Mits de karakteristiek van de bestaande bebouwing niet wordt aangetast, is een verbouwing van de schuur tot woning ruimtelijke



en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De leefbaarheid is niet in het geding door het planvoornemen.

De beeldbepalende boom aan de achterzijde van de bestaande woning blijft gehandhaafd. Verder worden de erfafscheidingen op de perceelsgrenzen groen aangekleed.

4.1.3 Ontsluiting

Uitgangspunt in de gehele planontwikkeling is het opnemen van een zo beperkt mogelijke infrastructuur om het duurzaamheidsaspect te onderschrijven. Het plan is gelegen binnen de bebouwde kom van Wessem waarbij de wegen rond het plangebied zijn aanwezig als erftoegangsweg en zijn gelegen binnen een 30 km-zone.

De extra woning wordt aan de voorzijde, net als de bestaande woning, ontsloten via de Maasstraat. Het betreft de bestaande ontsluitingsweg. Aan de achterzijde, waar de percelen ontsloten worden door de Beekstraat, wijzigt de ontsluiting van het perceel. De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en wijzigt qua vorm, grootte en ligging niet. De nieuwe woning krijgt, evenals de bestaande woning, een uitrit op de Beekstraat met parkeermogelijkheid op eigen terrein. Tevens wordt hiervoor de noodzakelijke inrichtingsconstructie aangelegd.

4.1.4 Parkeren

In het kader van dit planvoornemen, waarbij een extra woning wordt gerealiseerd en door de aanleg van een nieuwe uitrit een parkeerplaats in de openbare ruimte komt te vervallen, is een parkeeronderzoek (Econsultancy, briefrapportage 14083711 MGW.TON.PAR, 7 oktober 2014) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het aandachtsgebied ten minste 143 openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat er ten minste 24 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Uit de parkeerbalans is gebleken dat een doordeweekse avond, het drukste parkeermoment in de week is. Conform de parkeerbalans zouden er dan tussen de 127 en 138 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit betekent een overschot aan parkeerplaatsen van ten minste 5 parkeerplaatsen.

Tevens is uit tellingen gebleken dat op zondagmiddag 28 september 2014 59% van de openbare parkeerplaatsen bezet was en op donderdagavond 2 oktober 2014 35%. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eis van de gemeente dat niet meer dan 85% van het aantal openbare parkeerplaatsen bezet mag zijn, om te spreken van een parkeerknelpunt.

Door de beoogde ontwikkeling en het wegvallen van een openbare parkeerplaats zal er geen sprake zijn van een knelpunt ten aanzien van het aspect parkeren.



5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

In Wessem zijn, zoals in alle kernen van de gemeente Maasgouw, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is het niet noodzakelijk om separate voorzieningen in te passen voor het deponeren van afval.

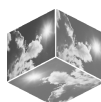
5.2.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Als gevolg van het planvoornemen zal de (bodem)functie van het perceel niet wijzigen. Wonen blijft namelijk wonen. Aangezien het een interne verbouwing van de bestaande bebouwing (schuur) betreft is verdere toetsing van het bodemaspect niet aan de orde.

5.2.3 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (vastgesteld d.d. 28 oktober 2010) van de gemeente Maasgouw zijn onder andere de archeologische monumenten aangegeven, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed deze heeft vastgelegd op de Archeologische MonumentenKaart (AMK). Het plangebied is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Hier geldt de beleidslijn dat archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij een bodemverstoring vanaf een oppervlakte van 100 m² en een diepte van 30 cm. Het betreft hier de renovatie van een bestaande woning en de realisatie van een extra woning in de bestaande bebouwing (schuur). Er worden geen nog niet bebouwde gronden verstoord. Ook de sloop van de schuur aan de achterzijde leidt verder niet tot een verstoring van de gronden, aangezien de gronden ter plaatse van deze schuur reeds geroerd zijn bij de bouw van de schuur.



Mochten er echter uitbreidingen zijn voorzien waarbij de contouren van de bestaande bebouwing worden overschreven vanaf 100 m² en een diepte van 30 cm dan is als nog archeologisch onderzoek noodzakelijk. Echter hiervan is geen sprake.

5.2.4 Cultuurhistorie

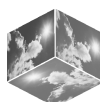
Het pand aan de Maastraat is een rijksmonument en is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Gezien de rijke historie van het pand is het belangrijk dat het pand zijn authentiek karakter en verschijningsvorm behoud. Om te voorkomen dat het pand in verval raakt en verpaupert moet altijd gekeken worden naar de mogelijkheden van herbestemming. Het bestemming is namelijk een van de mogelijkheden om een historisch pand in stand te houden en leefbaar te houden.

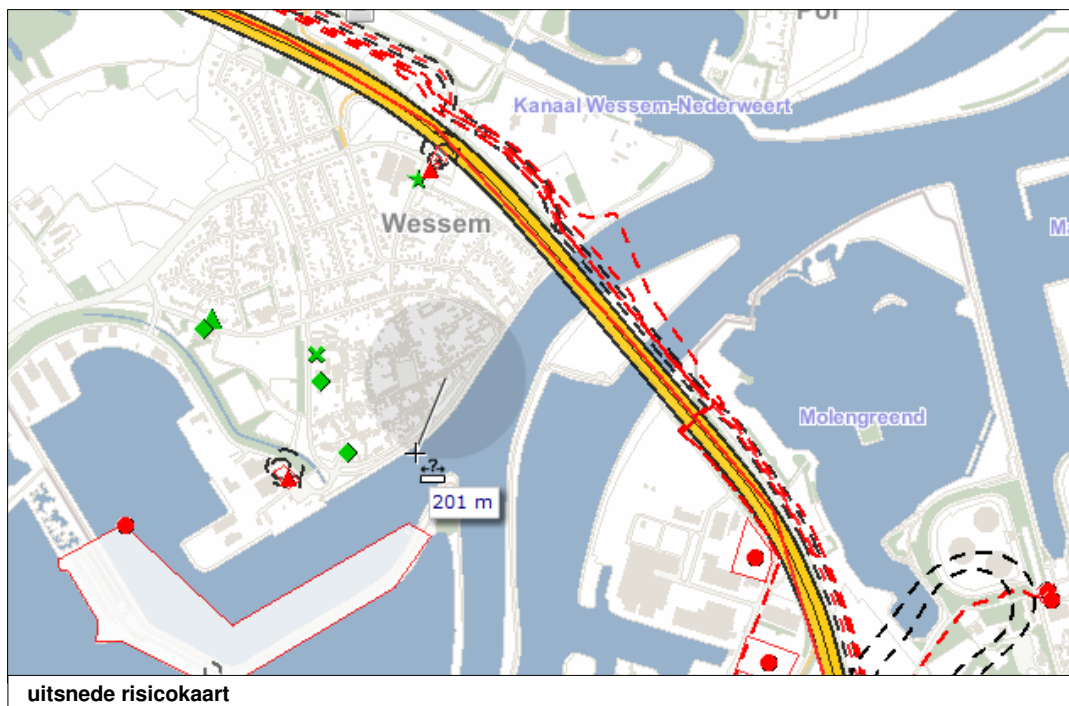
De bestaande bebouwing wordt in tweeën gedeeld waarbij de bestaande woning wordt gerenoveerd en een extra woning in de aangrenzende schuur wordt gerealiseerd. Voor de instandhouding op de langere termijn is dit noodzakelijk. Daar het een belangrijk rijksmonument betreft, dat heel karakteristiek is voor de geschiedenis van Wessem, worden hieraan een aantal voorwaarden gesteld. Er wordt bij de renovatie en verbouwing van het pand nadrukkelijk rekening gehouden met de nog aanwezige monumentale waarden (dakken, gevels, kozijnen en wellicht interne waarden zoals vloeren, balken en schoorsteenmantels). Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het pand gewaarborgd.

5.2.5 Flora en Fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Op circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Grensmaas. Het plangebied zelf maakt dus geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Gezien deze afstand oefent het planvoornemen geen invloed uit op dit gebied.

Gezien de ligging van het plangebied tussen de bestaande bebouwing van Wessem en het planvoornemen uitsluitend een interne verbouwing betreft zijn er geen natuurwaarden in het geding.





5.2.6 Energie

Wessem wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

De extra woning zal van invloed zijn op de totale energiebehoefte voor Wessem. Gelet op het feit dat het slechts om één woning gaat, mag worden aangenomen dat er geen nadelige invloed op het totale energienetwerk van Wessem en de gemeente Maasgouw te verwachten is.

5.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied (binnen een afstand van 200 meter) zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasgouw en die



van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart (zie volgende pagina) is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 300 meter) van het plangebied zijn gelegen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In het plangebied zijn geen relevante weg- en vaarroutes gelegen.

Ten noorden van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen welke echter geen probleem oplevert ten aanzien van de externe veiligheid binnen het plangebied. Conform het gestelde in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', paragraaf 5.2.3 is geen nader onderzoek noodzakelijk in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De A2 ligt op groter afstand van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied, parallel aan de rijksweg A2, lopen een aantal leidingen waarin gevaarlijke stoffen vervoerd worden. De plaatsgebonden en groepsrisicocontour van deze leidingen reikt niet tot het plangebied. Het plangebied is namelijk niet gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens (430 meter) van een hogedruk gastransportleiding (A-521-KR-098). De afstand tot de leiding bedraagt ongeveer 470 meter.

5.2.8 Geluid

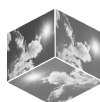
Bij het opstellen van een omgevingsvergunning worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen een geluidszone, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van het industrieterrein 'Kanaal Wessem-Nederweert'. Er dient in dat kader aangetoond te worden dat de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen extra woning voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai. Uit akoestisch onderzoek (Tritium, documentnummer 1308/059/RV-01, 16 oktober 2013) is gebleken dat de geluidbelasting op de te splitsen woningen circa 51 dB(A) bedraagt. Voor het aspect industrielawaai dient derhalve een beschikking hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij de gemeente, indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A2. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van twee 30 km/uur wegen. Dit type weg vormt



een afwijkende categorie binnen de Wgh. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Maasboulevard en Maasstraat, naast de Rijksweg A2, in het akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit het akoestisch onderzoek (Tritium, documentnummer 1308/059/RV-01, 16 oktober 2013) is gebleken dat voor de Rijksweg A2 de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de woning overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitengebied wordt niet overschreden. Voor de Maasboulevard geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Voor de Maasstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel van de woning overschrijdt. Derhalve dient eveneens een beschikking hogere grenswaarden te worden aangevraagd bij de gemeente voor het aspect wegverkeerslawaai (Rijksweg A2).

Overdrachts- en bronmaatregelen

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van bronmaatregelen, zoals een stiller wegdek of geluidreducerende maatregelen bij de bedrijven op het industrieterrein, geldt dat deze maatregelen overwegende bezwaren van technische en financiële aard ontmoeten. Bovendien heeft de initiatiefnemer van het plan hier geen invloed op.

5.2.9 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Aangezien het planvoornemen niet is gelegen binnen de geurcontouren van agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De ontwikkeling van een extra woning in de bestaande bebouwing (schuur) heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving, voor zover aanwezig.



5.2.10 Bedrijvigheid en zoneringen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Aan de markt zijn een aantal winkelveorzieningen gevestigd. Gezien de kleinschaligheid van deze winkelveorzieningen en de afstand vormen deze geen belemmering voor de extra woning in de bestaande bebouwing (schuur). Ten zuid westen is op ongeveer 80 meter een café gelegen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzoneringen' heeft een café een indicatieve afstand van 10 meter. Gezien de daadwerkelijk afstand is geen sprake van een belemmering, zowel voor de nieuwe woning als het café.

5.2.11 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van een project dat de bouw van slechts één nieuwe woning betreft. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.2.12 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Het planvoornemen voorziet in de realisering van een woning binnen de bestaande bebouwing (schuur). Aangenomen mag worden dat de door het aanwezige verkeer veroorzaakte trillingen verwaarloosbaar klein zijn om van enige relevante trillingshinder te kunnen spreken gezien de beperkte hoeveelheid verkeer op de Maasstraat..

5.2.13 Verzuring

Met name in het buitengebied kan op de grens tussen agrarische gebieden en natuurgebieden verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze



stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terechtkomt.

Het plangebied is niet gelegen in het buitengebied of direct grenzend aan natuurgebieden, maar binnen bestaand bebouwd gebied. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.2.14 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden.

Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

In de directe omgeving komen geen watergangen voor die vermeld worden op de legger van het Waterschap Peel en Maasvallei en ander oppervlakte water voor. Wel grenst het plangebied aan de achterzijde direct aan de Maas.

Aangezien het planvoornemen uitsluitend gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing verandert de fysieke ruimtelijke situatie en daarmee de invloed op de waterhuishoudkundige situatie niet.

Waterberging

Op kaartblad 010 Maas 10 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van de waterkering (kade), welke ter bescherming dient van de woon- en werkgebieden van Wessem tegen hoogwateroverlast. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat in de beleidslijn nader is aangeduid. Derhalve gelden vanuit deze beleidslijn geen nadere voorwaarden voor het plangebied c.q. het planvoornemen.

Afvoer hemelwater

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van een extra woning, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de gemengde riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of 100% infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening geloosd worden op het oppervlaktewater.



Het beleid van de gemeente Maasgouw en het waterschap Peel en Maasvallei is er, in situaties als de onderhavige, op gericht dat bij nieuwbouw al het hemelwater wordt afgekoppeld.

Uitwerking voor het plangebied

De huisriolering van de extra woning ter plaatse van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande riolering van de Maastraat, conform de regelgeving van het Bouwbesluit. Naar de straat toe worden twee afzonderlijke afvoerleidingen aangelegd, één voor afvalwater (DWA) en één voor hemelwater. De DWA-afvoer wordt daarbij in grijs uitgevoerd en de hemelwaterafvoer in groen. Voor de perceelsgrens worden beide leidingen voorzien van een ontstoppingsstuk waarachter de leidingen (tijdelijk) gekoppeld worden op één aansluiting van het hoofdriool in de Maastraat.

Door de realisatie van de extra woning is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak aangezien deze woning binnen de bestaande bebouwing (schuur) wordt gerealiseerd. Het verhard oppervlak neemt door de sloop van de schuur aan de achterzijde zelfs af. Deze gronden worden ingericht als tuin waardoor het water ter plaatse weer direct kan infiltreren in de bodem. Het water afkomstig van daken en verhardingen wordt opgevangen en ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Hiervoor wordt op eigen terrein een waterberging van voldoende capaciteit aangelegd.

5.2.15 Milieubeschermingsgebieden

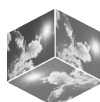
In Limburg zijn speciale gebieden aanwezig met een bijzondere milieukwaliteit of met een bijzondere gevoelige functie. Onderscheiden worden stiltegebieden, het bodembeschermingsgebied Mergelland, de boringsvrije zones, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden. Deze zijn op de themakaart Kristallen waarden (kaart 4a) van het POL aangegeven.

Conform het provinciale beleid valt het plangebied binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone III', hetgeen als beperking meebrengt dat boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld alleen met ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg zijn toegestaan. Aangezien geen werkzaamheden dieper dan 80 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd, heeft de ligging van deze zone geen invloed op de planontwikkeling.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling kan achterwege blijven. Het betreft onder meer gas, water, elektriciteit en CAI/glasvezel..



Straalpaden zijn boven Wesseem niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken. Dit is ook niet aan de orde aangezien de extra woning binnen de bestaande bebouwing (schuur) gerealiseerd wordt.

5.4 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing voorziet in een woningbouwontwikkeling, waarbij een extra woning binnen de bestaande bebouwing (schuur) wordt gerealiseerd. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ontwikkeling van 1 extra woning door woningsplitsing aan de Maasstraat 11 te Wesseem en wordt, omringd door woningen (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met 1 woning ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in hoofdstuk 5.2. wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

De woningsplitsing van het pand aan de Maasstraat 11 te Wessem, waarbij een extra woning in de bestaande schuur aan de straatzijde wordt gerealiseerd betreft een initiatief waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De kosten komen in zijn geheel op rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er dan ook geen kosten aan het planvoornemen verbonden.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.2 Planschade

Gezien de juridische noodzaak van het planvoornemen bestaat de mogelijkheid op planschade. Eventuele planschade komt in zijn geheel op rekening van de initiatiefnemer.

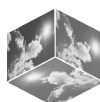
6.3 Exploitatie

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De onderhavige omgevingsvergunning maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Daarnaast zijn er ook geen fasering of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. De noodzakelijke planschadeovereenkomst en exploitatieovereenkomst (akkoordverklaring kosten en voorwaarden) worden door de OS-MER met initiatiefnemer aangegaan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de noodzakelijk omgevingsvergunning ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan, ten behoeve van de woningsplitsing aan de Maasstraat 11 te Wessem. Teneinde de woningsplitsing mogelijke te maken, dient door middel van een omgevingsvergunning te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

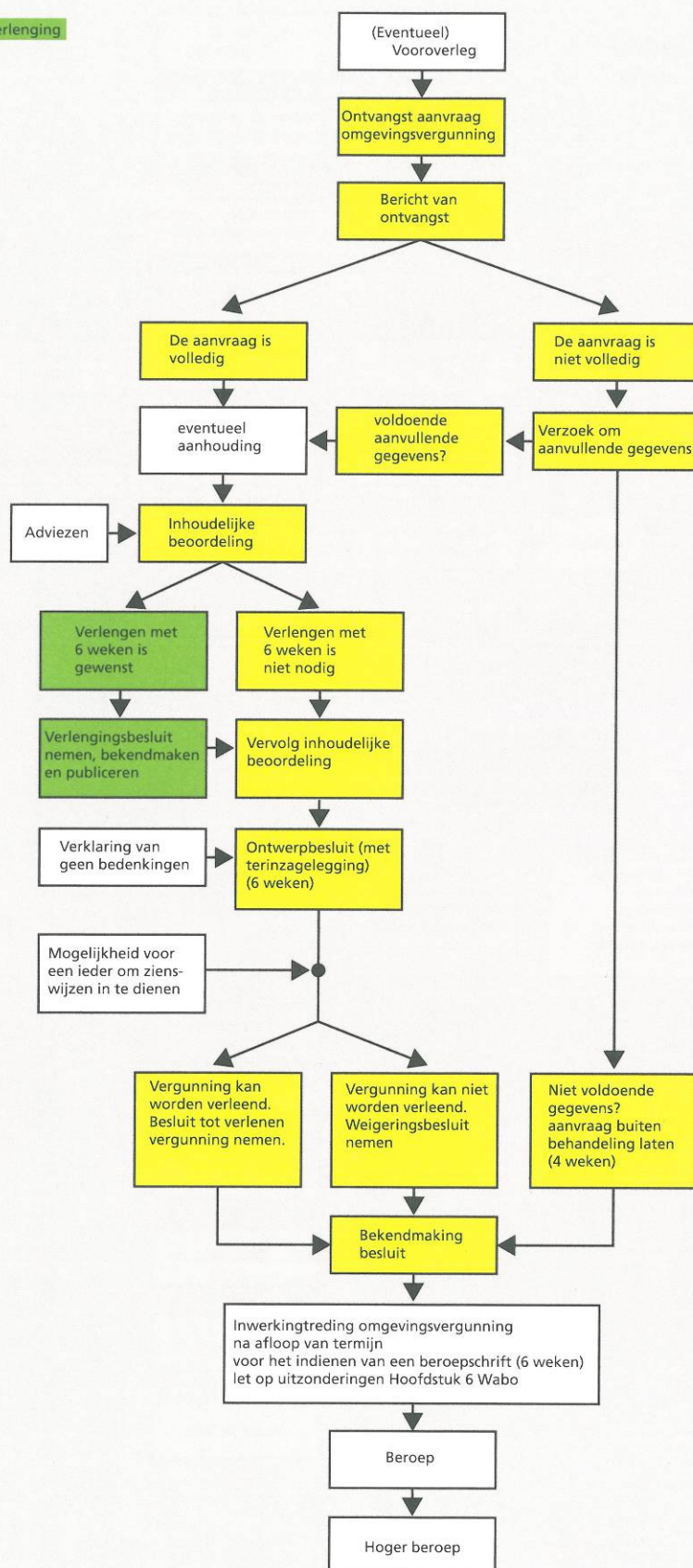
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp-besluit van de omgevingsvergunning 'Woningsplitsing Maasstraat 11, Wessem' heeft in de periode van (6 weken) op basis artikel 3.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend. Op heeft het college besloten om de omgevingsvergunning voor de woningsplitsing aan de Maasstraat 11 te Wessem te verlenen.



26 weken + 6 weken verlenging



uitgebreide procedure omgevingsvergunning

