[redacted]

Juridische en beleidsadvisering
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw

omgevingsvergunning Woningbouwontwikkeling Oude Trambaan, Thorn

TOELICHTING

Gemeente Maasgouw

IMRO idn: NL.IMRO.1641.OPB019-ON01
Status: ontwerp
Datum:

[redacted]

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied 8
1.3 Geldend bestemmingsplan 9
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Projectprofiel **11**
2.1 Omgeving besluitgebied 11
2.2 Besluitgebied 11
2.3 Het planvoornemen 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Rijk-, provinciaal- regionaal en gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten **17**
4.1 Inleiding 17
4.2 Milieu aspecten, flora en fauna, archeologie en water 17

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid **19**
5.1 Inleiding 19
5.2 Economische haalbaarheid 19
5.3 Maatschappelijke haalbaarheid 19

Hoofdstuk 6 Procedure **21**
6.1 De te volgen procedure 21
6.2 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie 23
6.3 Terinzagelegging ontwerp vergunning 23
6.4 Verklaring van geen bedenkingen 23
6.5 Verlening vergunning 23

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer [redacted] heeft een nieuw stedenbouwkundig inrichtingsplan laten uitwerken voor 24 levensloopbestendige woningen voor een locatie aan de Oude Trambaan te Thorn. In een eerder stadium is er al eens een stedenbouwkundig inrichtingsplan gemaakt voor deze locatie. Door gewijzigde inzichten wijkt dit nieuwe plan af van het oorspronkelijke plan waarin alle voorziene woningen gesitueerd waren in de naar de weg gekeerde bouwgrens van het aangeduide bouwvlak. In het nieuwe stedenbouwkundige inrichtingsplan is dit niet het geval, hierin is een deel van de woningen gericht naar een openbaar wandelpad en is het geheel iets ruimer van opzet.

Conform de regels uit het geldende bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie toegestaan. Het nieuwe stedenbouwkundige plan past, op twee aspect na, volledig in de regels van het geldende bestemmingsplan 'Land van Thorn'. In de regels staat namelijk dat 'de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens'. In het nieuwe stedenbouwkundige plan zijn een aantal woningen met de bouwgrens naar het openbare pad te midden van het plangebied gesitueerd. Echter is dit openbare pad niet expliciet opgenomen in het bouwvlak. Derhalve wordt niet voldaan aan de bouwgrens in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast overschrijd dit nieuwe bouwplan het bouwvlak op zowel de noord- (slechts een fractie) als zuidzijde (ruim) van het besluitgebied.

Het besluitgebied gezien vanuit de lucht is roodomlijnd

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag voor de noodzakelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a

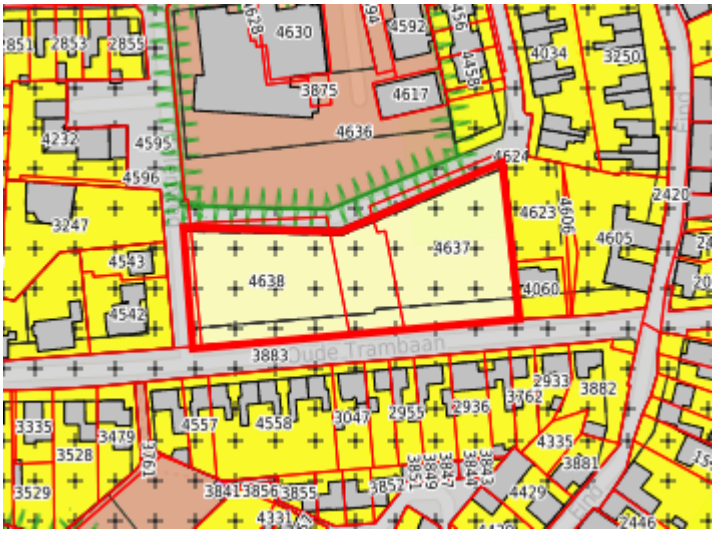
onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Deze uitgebreide procedure is schematisch weergegeven in Hoofdstuk 6 Procedure.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het nieuwe stedenbouwkundige inrichtingsplan niet leidt tot een andere ruimtelijke structuur ter plaatse. Hierdoor wordt het realiseren van dit plan mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

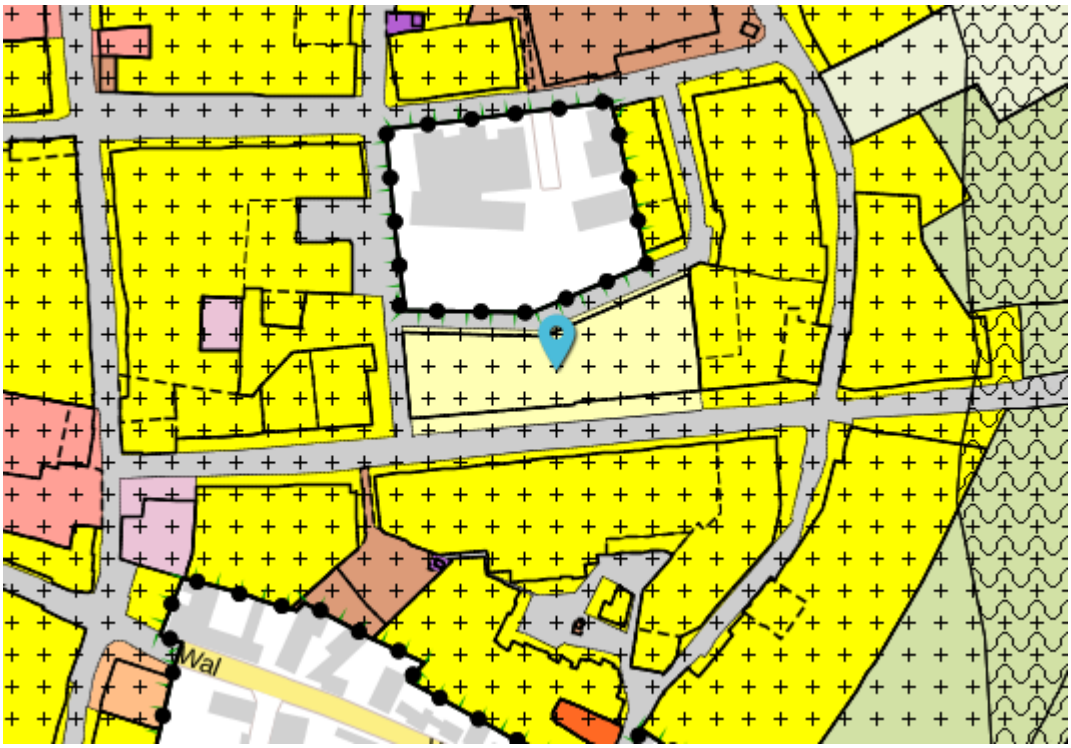
Het besluitgebied ligt ten oosten van het centrum van Thorn. Voorheen waren er op deze locatie een basisschool een peuterspeelzaal / kinderdagverblijf gevestigd welke ondertussen zijn gesloopt. Het besluitgebied ligt ingeklemd tussen de Oude Trambaan in het zuiden, de Molenweg in het westen en de schoolstraat in het noorden. Op het noorden na bestaat de omliggende bebouwing in de directe omgeving voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een kap woningen. Ten noorden van het besluitgebied bevindt zich de nieuwe BMV De Wieken en café-zaal 'De Ingel'. De gronden binnen het besluitgebied staan kadastraal bekend als gemeente Maasgouw, sectie A perceelnummers 4636, 4637 en 4638.

Luchtfoto met roodomlijnd het besluitgebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Land van Thorn' van de gemeente Maasgouw. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 22 mei 2014. In de regels van dit bestemmingsplan is reeds een speciaal artikel voor de locatie opgenomen dat woningbouw binnen het besluitgebied mogelijk maakt: 'Woongebied - Oude Trambaan'.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan, het besluitgebied is lichtgeel van kleur

Verder zijn op het besluitgebied de volgende dubbelbestemmingen, maatvoeringen en

aanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum goothoogte (m): 7
- Maximum aantal wooneenheden: 24
- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding milieuzone - roerdalslenk 3

Uit de bestemming 'Woongebied - Oude Trambaan' en de daarbij behorende aanduidingen blijkt duidelijk dat in het huidige bestemmingsplan reeds is voorgesorteerd op de beoogde woningbouw op basis van het eerdere stedenbouwkundige inrichtingsplan (oktober 2011). Het nieuwe stedenbouwkundige inrichtingsplan (juni 2017) past echter niet binnen de regels van de bestemming 'Woongebied - Oude Trambaan' aangezien het niet is mogelijk is om woningen met hun bouwgrens naar het openbare pad te midden van het plangebied te situeren. Dit openbare pad is niet expliciet opgenomen in het bouwvlak. Derhalve wordt niet voldaan aan de bouwgrens in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast overschrijd het nieuwe bouwplan het bouwvlak met een fractie aan de noord- en ruim aan de zuidzijde van het besluitgebied. Het planvoornemen voldoet verder wel aan alle overige regels, zoals gesteld in de bestemming 'Woongebied - Oude Trambaan'. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de Wabo-afwijkingsprocedure om het gewenste stedenbouwkundige plan mogelijk te maken en zal zich toespitsen op het aspect dat in strijd is met het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het besluitgebied, het besluitgebied zelf en het planvoornemen gegeven in Hoofdstuk 2. Vervolgens worden in Hoofdstuk 3 de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, alsmede flora en fauna. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de haalbaarheid en in Hoofdstuk 6 de voor de onderhavige omgevingsvergunning te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Omgeving besluitgebied

De omgeving van het besluitgebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen waarvan een groot deel in het, voor Thorn zo kenmerkende wit, zijn uitgevoerd. De woningen zijn verschillend van architectuur en kapvorm en zijn veelal gebouwd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Alle woningen hebben tuinen rondom, veel zijn er voorzien van een garage en er is veel ruimte voor groen in algemene zin. Direct ten noorden van het besluitgebied bevindt zich BMV De wieken en café en zalencomplex 'De Ingel'.

Impressies van de directe omgeving van het besluitgebied

2.2 Besluitgebied

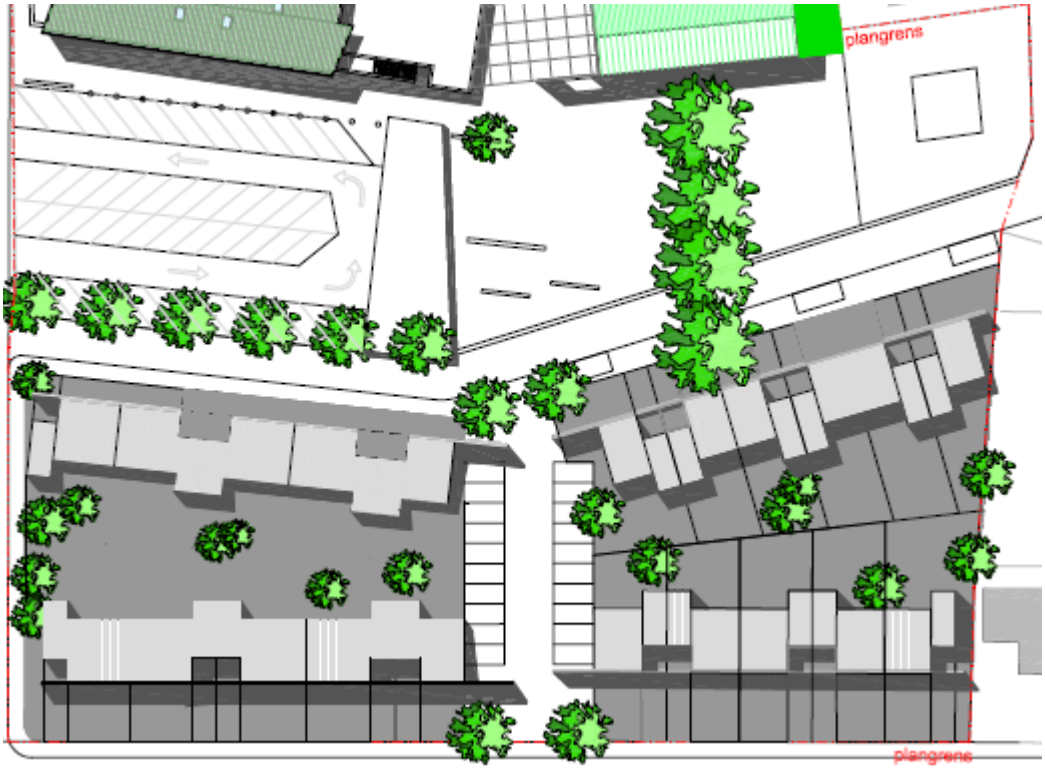
Het besluitgebied bestaat momenteel uit volledig braakliggende grond. Voorheen waren hier een basisschool een peuterspeelzaal / kinderopvang gevestigd.

Impressies van het besluitgebied en de voormalige bebouwing aldaar

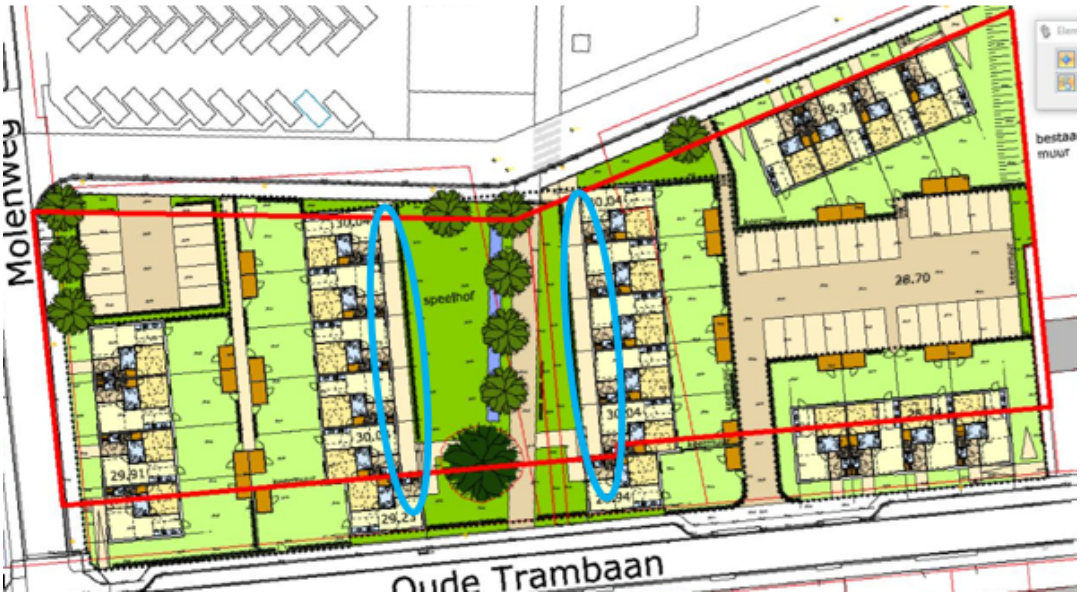
Luchtfoto van de huidige situatie van het besluitgebied

2.3 Het planvoornemen

Het planvoornemen betreft de realisatie van een 24 geschakelde levensloopwoningen met voor- en achtertuin en berging. Tevens is er parkeren en groen voorzien binnen het besluitgebied. Zoals reeds gesteld past de beoogde ontwikkeling vrijwel volledig in het geldende bestemmingsplan behoudens het feit dat een aantal woningen in het nieuwe stedenbouwkundige plan met de bouwgrens naar het openbare pad te midden van het plangebied zijn gesitueerd. Dit openbare pad is niet expliciet opgenomen in het bouwvlak en een deel van de woningen, een fractie aan de noordzijde en ruim aan de zuidzijde, zijn deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Derhalve wordt niet voldaan aan de bouwgrens en de regels in het geldende bestemmingsplan. Nu volgend zijn ter verduidelijking beide plannen weergegeven.



Het voormalige stedenbouwkundige inrichtingsplan `



Het nieuwe stedenbouwkundige inrichtingsplan. Waarbij een aantal woningen met de bouwgrens naar het pad gesitueerd zijn (blauw omcirkelt). Daarnaast zijn een aantal woningen deels buiten het bouwvlak gesitueerd, het bouwvlak is roodomlijnd

Voordelen van het nieuwe bouwplan

Het planvoornemen voorziet in een nieuw stedenbouwkundig inrichtingsplan dat ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien beter aansluit op de bestaande omgeving dan het oude stedenbouwkundig inrichtingsplan. Er wordt, door het toepassen van een 'centraal' groengebied met wandelpad in het midden, namelijk aansluiting gezocht met het bestaande plein aan de noordzijde van het plan. Op deze manier ontstaat er en groter ruimtelijke en stedenbouwkundig geheel in samenhang met de directe omgeving. Dit zorgt tevens voor een groenere aanblik vanuit de Oude Trambaan en vanaf het plein. Voorheen was er voor de middenruimte parkeren voorzien. In het nieuwe bouwplan is parkeren voorzien tussen de woningen aan de westzijde en op de hoek van de Molenweg en de Schoolstraat. Naast een ruimtelijke en stedenbouwkundige verbetering is er ook sprake van een fysieke verbetering: meer groen en minder zichtbare auto's in vergelijking met het oude stedenbouwkundig inrichtingsplan. Daarnaast komt, door de overschrijding van het bouwvlak aan de Oude Trambaan zijde, het plangebied als het ware naar voren ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hierdoor wordt het plangebied extra benadrukt waardoor het centraal groene gedeelte meer tot uitdrukking komt.

De afwijking (in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens en overschrijding van het bouwvlak) in relatie tot het vigerende bestemmingsplan leidt daardoor zeker niet tot ruimtelijke ongewenste situaties. Deze afwijking leidt juist, zoals hiervoor aangegeven, ruimtelijk gezien tot een beter inrichtingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 Rijk-, provinciaal- regionaal en gemeentelijk beleid

De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Land van Thorn' is van ondergeschikte aard. De functie, de omvang en de contour van het besluitgebied wijzigt niet. Met het nieuwe stedenbouwkundige inrichtingsplan is geen sprake van een andere invulling. Er is nog steeds sprake van woningbouw. Met het planvoornemen wordt concreet invulling gegeven aan de inrichting van het perceel. Daarnaast is er sprake van een ruimtelijke en stedenbouwkundige verbetering in relatie tot de directe omgeving (zie paragraaf 2.3). Er is geen sprake van uitbreiding van bouwmogelijkheden, het maximum aantal wooneenheden dat is opgenomen in het geldende plan wordt niet overschreden. De afwijking heeft uitsluitend betrekking op het feit dat de woningen met de voorgevel niet meer allemaal in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gesitueerd, een aantal woningen worden met de bouwgrens namelijk naar het centrale pad gesitueerd.

Er verandert op dit aspect na verder niets aan het geldende planologische regime. Enkel van de genoemde bouwregels (artikel 23.2.1 sub a en artikel 23.2.2 sub b) binnen de geldende bestemming 'Woongebied - Oude Trambaan' wordt afgeweken ten behoeve van het planvoornemen. Gezien de aard en het ondergeschikte karakter van de afwijkingen zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding. De verschillende relevante beleidstukken in relatie tot deze ontwikkeling zijn reeds getoetst in het geldende bestemmingsplan 'Land van Thorn'. Uit deze toetsing is destijds gebleken dat de realisatie van 24 woningen binnen het besluitgebied past binnen de uitgangspunten van het relevante beleid. Tevens is het plan opgenomen in de plancapaciteit van de structuurvisie 'Wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg'. Toetsing aan Rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is in dit geval dan ook verder niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 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.

4.2 Milieu aspecten, flora en fauna, archeologie en water

De afwijking (in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens bouwen en bouwen buiten het bouwvlak) van het bestemmingsplan als gevolg van het planvoornemen is ondergeschikt qua aard en omvang. De afwijking is niet van invloed op de milieu aspecten bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, geur, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna en water. Daarnaast is het bouwen van 24 woningen binnen het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan en relevante milieu aspecten zijn in het geldende bestemmingsplan al getoetst. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van 24 woningen binnen het besluitgebied. Anderzijds levert de realisatie van de woningen geen hinder op voor bedrijven in de directe omgeving. Verdere toetsing en onderbouwing zijn in dit geval dan ook niet aan de orde. Inzake archeologie blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' uit het geldende bestemmingplan 'Land van Thorn' van kracht evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

De grond waarop de woningen worden gerealiseerd is reeds bouwrijp door de gemeente doorverkocht aan [redacted] Daartoe is tussen de gemeente Maasgouw en Wonen Limburg een verkoopovereenkomst afgesloten. Deze exploitatieopzet is door de raad van de gemeente Maasgouw van 28 oktober 2010 vastgesteld. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering, komen voor rekening van Wonen Limburg. Wonen Limburg betaalt uitsluitend de kosten die rechtstreeks verband houden met het bouwen van de woningen (inclusief infrastructuur, groen en parkeerplaatsen). De kosten voor de woningbouwontwikkeling zijn daarmee afgedekt. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

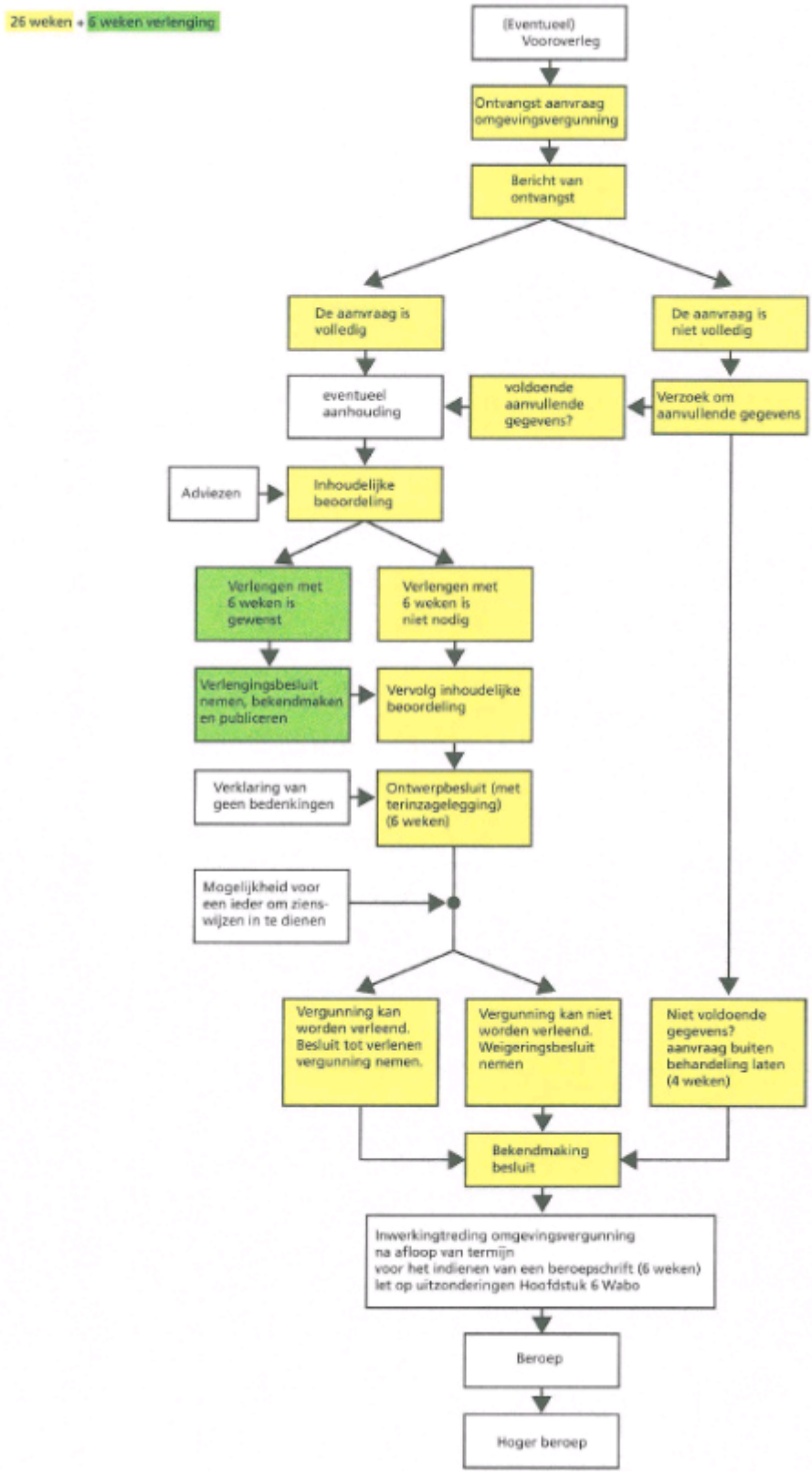
Het planvoornemen betreft een afwijking van het geldende bestemmingsplan op slechts twee aspecten: een afwijking van het niet situeren van de woning in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens en bouwen buiten het bouwvlak aan de noord- (slechts een fractie) en zuidzijde (ruim). Hierdoor wordt het nieuwe stedenbouwkundige plan, dat is ingediend door de initiatiefnemer, mogelijk gemaakt. Er is sprake van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting waarbij het groen 'centraal' in het besluitgebied wordt gesitueerd. Het parkeren wordt daarbij grotendeels uit het zicht gesitueerd, wat het straatbeeld ten goede komt. Daarnaast wordt door de overschrijding van het bouwvlak het groene gedeelte meer geaccentueerd gezien vanuit de Oude Trambaan. Zeker ten opzichte van het vorige bouwplan zijn dit sterke verbeteringen. Daarnaast betreft het de realisatie van levensloopbestendige woningen, een woningtype waar in Maasgouw steeds meer vraag naar is. Door de realisatie van dit type woningen kunnen oudere bewoners langer in hun eigen woonomgeving blijven wonen en dit komt de sociale cohesie binnen Thorn ten goede. Naast een fysieke verbetering is er dus ook sprake van een sociale verbetering. Er worden in dit geval dan ook geen verdere maatschappelijk bezwaren verwacht.

De ruimtelijke onderbouwing wordt conform de procedure die voor het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) moet worden doorlopen, ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn zienswijze geven en later eventueel bezwaar en beroep instellen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de ten behoeve van de aanvraag om de noodzakelijke omgevingsvergunning. Er is omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bouwen en voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De 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 met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Nu volgend is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven.



Schema procedure

6.2 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Conform artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht en 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening vindt er voorafgaand aan de procedure vooroverleg plaats. Aangezien het in dit planvoornemen een beperkte afwijking van het bestemmingsplan betreft, waarbij de woningen worden georienteerd op het 'centrale' groen in plaats van de aangrenzende wegen, zijn er geen Rijks- of provinciale belangen in het geding. Vooroverleg wordt gezien het ondergeschikte aard en karakter van de afwijking verder niet noodzakelijk geacht. Er is ruimtelijk gezien namelijk geen sprake van een ander planvoornemen. Het 'oude' planvoornemen is in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds onderwerp van vooroverleg geweest.

6.3 Terinzagelegging ontwerp vergunning

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijze indienen.

6.4 Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen (art. 2.27 Wabo) betreft een instemming van een ander bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. Conform art. 6.5 Bor is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels. Deze regel geldt voor de buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan. In dit gevaql is hier sprake van en dient de verklaring van geen bedenkingen dus aangeleverd te worden.

6.5 Verlening vergunning

Het ontwerp-besluit omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning heeft, met bijbehorende stukken, vanaf .....tot en met ..... ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is <wel/geen> gebruik gemaakt. Op .....heeft het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleend.