

Gemeente Maasgouw

**Ruimtelijke onderbouwing
Wilgenlaan 2
Maasbracht**

***Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
ten behoeve van
de realisering van een woning***



Opdrachtgever:
de heer M. Seine
Bunkerhaven 6
6051 LR Maasbracht

Status:
Ontwerpversie 12 september 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Ligging plangebied	2
1.4.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
2.	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Gebiedsprofiel	4
2.3.	Projectomschrijving	5
2.4.	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3.	RELEVANTE BELEIDSKADERS	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Het gemeentelijk beleid	10
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Milieuwetgeving	13
4.3.	Externe veiligheid	17
4.4.	Verkeer en parkeren	20
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.6.	Natuur en landschap	21
4.7.	Watertoets	21
4.8.	Flora- en faunatoets	22
4.9.	Molenbiotoop	23
4.10.	Economische uitvoerbaarheid	23
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	25
5.1.	Procedure	25
5.2.	Resultaten vooroverleg	25
5.3.	Zienswijzenprocedure	25
6.	CONCLUSIES	26
6.1.	Inleiding	26
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	26
6.3.	Conclusie	26
7.	BIJLAGEN	27

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van de heer M. Seine (hierna: initiatiefnemer), Bunkerhaven 6, 6051 LR te Maasbracht, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de realisering van een woning op het perceel sectie E nr. 3591 aan de Wilgenlaan 2 te Maasbracht. De gemeente Maasgouw heeft een ingediend principeverzoek beoordeeld per brief van 1 maart 2016 en staat achter het ingediende plan, mits dit ruimtelijk goed onderbouwd zal worden en er een ruimtelijke procedure doorlopen wordt. De planologische procedure zal plaatsvinden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit “afwijken van het bestemmingsplan” op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo.

Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”, met de enkelbestemming “Wonen”, waarbij het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. Het is niet mogelijk om de woning toe te voegen zonder ruimtelijke procedure. Het vigerend bestemmingsplan kent geen afwijkings- en of wijzigingsbevoegdheid.

Voor een afwijkingsprocedure met een uitgebreide omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) dient een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd te worden, waarbij de effecten van het project op de omgeving onderzocht en afgewogen worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Aanleiding

Initiatiefnemer wenst een woning te realiseren op het perceel sectie E nr. 3591 aan de Wilgenlaan 2 te Maasbracht. Bij de aankoop van het perceel is door de voormalige eigenaar van het perceel bij de gemeente Maasgouw op 19 oktober 2015 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woning.

De realisering van een woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek”, door de toevoeging van een woning, waardoor er een planologische procedure doorlopen dient te worden wegens het afwijken van het bestemmingsplan.

1.3. Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan de Wilgenlaan 2 te Maasbracht, kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie E nr. 3591, groot circa 470 m². De Wilgenlaan is gelegen in het woonblok tussen de Molenweg-Zuidsingel-Julianalaan-Parklaan. Ter plaatse van het project kenmerkt de Wilgenlaan zich door uitsluitend een woonfunctie.



Afbeelding 1: Ligging plangebied Wilgenlaan 2 (bron: Gisviewer Limburg)

1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het project is gericht op het realiseren van een vrijstaande woning op het onbebouwde perceel Wilgenlaan 2 te Maasbracht. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” (vastgesteld op 28 maart 2013) met de bestemming “Wonen” volgens artikel 25. De als “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. In de bouwregels volgens artikel 25.2.2 voor hoofdgebouwen is in lid a. bepaald dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen.

Verder heeft het perceel de gebiedsaanduiding volgens artikel 40.2 “milieuzone - roerdalslenk II” en volgens artikel 40.5 de “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

Voor de “milieuzone - roerdalslenk II” geldt dat het verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Voor de “vrijwaringszone – molenbiotoop” geldt dat ter plaatse van deze aanduiding niet mag worden gebouwd, voor zover de windvang van de molen daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 10 % mag worden beperkt.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen binnenplanse afwijkings- of wijzigings-bevoegdheid opgenomen voor de realisatie van het plan. Het planologisch mogelijk maken van het afwijkende gebruik is derhalve alleen mogelijk middels een omgevings-vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.01, lid 1, sub c van de Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van de woning niet mogelijk is binnen de woonbestemming. De gemeente Maasgouw is bereid om medewerking te verlenen aan het project op basis van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo voor het afwijken van een bestemmingsplan met een “Wabo-projectbesluit”.



Afbeelding 2: Kaartfragment verbeelding vigerend bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek ” met locatie

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het project gemotiveerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat de ruimtelijke, planologische, alsmede milieutechnische argumenten voor een project, met de motivatie waarom het project past binnen de beleidskaders.

1.5. Opzet rapportage

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1. Inleiding.
- Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel.
- Hoofdstuk 3. Relevante beleidskaders.
- Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5. Procedure en overleg.
- Hoofdstuk 6. Conclusies.
- Hoofdstuk 7. Bijlagen.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden, met tevens een projectomschrijving en de stedenbouwkundige inpassing.

2.2. Gebiedsprofiel

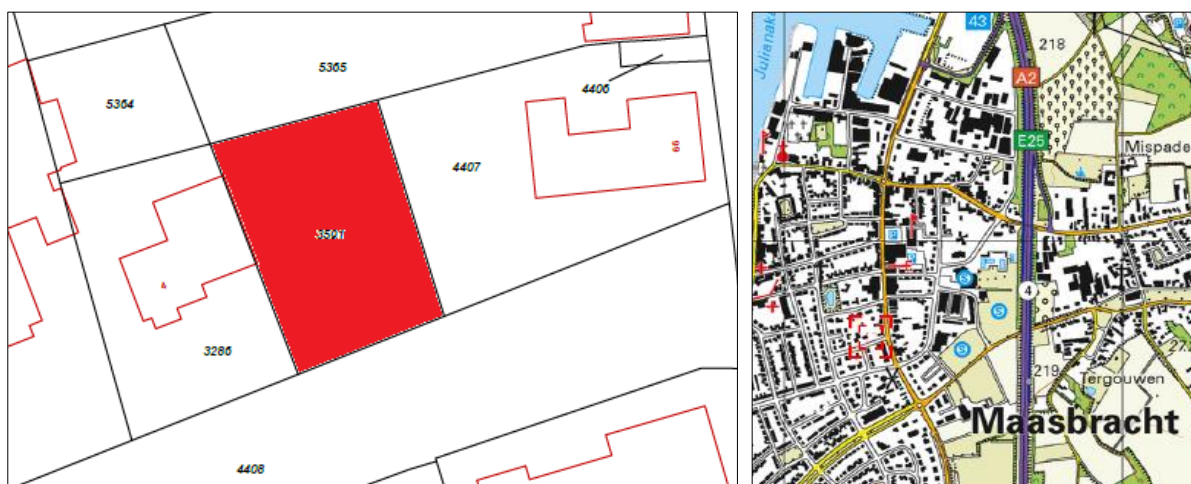
Algemeen

De kern Maasbracht is nauw met de Maas verbonden. De binnenhaven, het sluizencomplex Maasbracht, diverse scheepvaart gerelateerde bedrijven en het Clauscentrale-complex bepalen in hoofdzaak het beeld. In het westen ligt de kern van Maasbracht, van Brachterbeek gescheiden door de autosnelweg A2, met de oprit naar de Maasbrug. De Molenweg vormt vanuit de kern Maasbracht de hoofdverbinding, met daaraan de centrumvoorzieningen van de kern Maasbracht. De Wilgenlaan haakt aan op de Molenweg.

Aan de Molenweg 80 in Maasbracht is de Leonardusmolen gelegen. Voor een zone van 500 meter rond de molen geldt dat er ten behoeve van de windvang en –afvoer en het zicht op de molen nadere voorwaarden zijn verbonden aan bebouwingshoogten van nieuwe bebouwing. Deze voorwaarden zijn vertaald in de regels van het bestemmingsplan.

Begrenzing

Het plangebied is gesitueerd binnen de bebouwde kom van de kern Maasbracht. Het projectgebied omvat het perceel kadastraal bekend als Maasbracht sectie E nr. 3591, groot circa 470 m². Het perceel is sinds 1938 in gebruik als moestuin en onbebouwd. Voor die tijd was de locatie in gebruik als landbouwgrond (*bron: Verkennend bodemonderzoek Wilgenlaan naast nr. 4, Envicon Solutions te Bocholtz zie bijlage 1*).



Abbeelding 3: Fragment kadastrale kaart met perceel Maasbracht sectie E nr.3591 en omgevingskaart

Op het perceel bevindt zich een verwilderde tuin met enkele dennenbomen. Aan de Wilgenlaan wordt het plangebied afgeschermd door een haag. Het perceel wordt aan de linkerzijde omgeven door de bestaande woning Wilgenlaan 4. Aan de rechterkant ligt de woning Molenweg 66. Aan de achterzijde van het perceel liggen de tuinen van de woningen Molenweg 62 en 64. De Wilgenlaan dient aangemerkt te worden als een rustige woonbuurt, met aan beide zijden woonbebouwing.



Afbeelding 4: Zicht op voorzijde Wilgenlaan 2



Afbeelding 5: Verwilde tuin Wilgenlaan 2

Huidige situatie

De volgende functies zijn aanwezig in de omgeving van de projectlocatie:

- Vrijstaande woning Molenweg 66 (rechtvoorzijde project).
- Vrijstaande woning Wilgenlaan 4 (linkervoorzijde project).
- Appartementen Wilgenlaan-Molenweg 49 (overzijde project).
- Infrastructuur van de Wilgenlaan.



Afbeelding 6: Woning Wilgenlaan 4



Afbeelding 7: Woning Molenweg 66

2.3. Projectomschrijving

Op de projectlocatie wordt een vrijstaande levensloopbestendige woning gerealiseerd, met de volgende kenmerken:

- De voorgevel wordt gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwrens.
- De afstand tot de garage van de Wilgenlaan 4 bedraagt 3 meter.
- Aan de rechterzijde dient de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te zijn.
- De inhoud van de woning bedraagt 1.100 m³.
- De woning bestaat uit een kelder, de begane grond en een verdieping.
- De maximale nokhoogte bedraagt 7,80 meter.
- De maximale goothoogte bedraagt 3,20 meter.

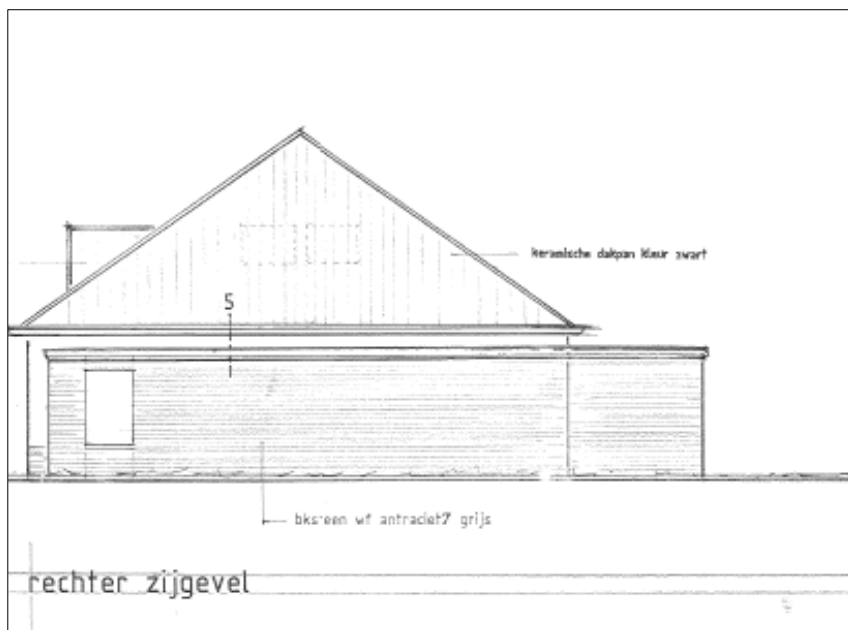
Het ontwerp van de woning is opgesteld door Ingenieursburo Wilms. Het ontwerp van de woning is op 14 februari 2017 door de omgevingscommissie goedgekeurd.



Afbeelding 8: Situering woning op perceel Wilgenlaan 2 Maasbracht



Afbeelding 9: Voorgevel Wilgenlaan 2 (bron: Ingenieursburo Wilms)



Afbeelding 10: Rechter zijgevel Wilgenlaan 2 (bron: Ingenieursburo Wilms)



Afbeelding 11: Linker zijgevel Wilgenlaan 2 (bron: Ingenieursburo Wilms)

2.4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in de bebouwde kom van de kern Maasbracht op een onbebouwd terrein, tussen twee bestaande woningen aan de Wilgenlaan.

In het principebesluit van de gemeente Maasgouw is geconcludeerd dat de realisatie van woning ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is door rekening te houden met het straatbeeld en de situering van de woning, die in lijn met de bestaande woningen wordt gebouwd.

Geconcludeerd kan worden dat het project uit stedenbouwkundig oogpunt in voldoende mate verantwoord is en ruimtelijke goed ingepast kan worden binnen de (woon)omgeving.

De toetsing van het project aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

3. RELEVANTE BELEIDSKADERS

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en de beleidsplannen van de gemeente Maasgouw.

3.1. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de SVIR van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, dan zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Gezien de relatief geringe omvang kan, gelet op de jurisprudentie van de Raad van State, gemotiveerd worden dat er sprake is van een plan van zeer beperkte omvang voor één nieuwe woning. De realisatie van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (zie ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

Vanuit het Barro zijn geen door het Rijk geformuleerde belangen relevant. De projectlocatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming verzekerd. Bij het project zijn verder geen rijksbelangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

Algemeen

Voor het provinciaal ruimtelijk beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld.

POL 2014 is de visie van de Provincie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het plan heeft de wettelijke functie van een ruimtelijke structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het POL bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij.

Overig bebouwd gebied

Voor het aan de orde zijnde projectgebied geldt conform het POL 2014 het gebiedstype “Overig bebouwd gebied” binnen het bebouwd gebied. Dit betreft gemengde woon/ werkgebieden met deels een stedelijk karakter, deels een dorpskarakter. Binnen het bebouwd gebied kunnen de volgende zones onderscheiden worden:

- stedelijk centrum;
- bedrijventerrein;
- overig bebouwd gebied.

Een nieuwe functie, zoals het realiseren van een woning, is passend binnen dit gebiedstype. Vanuit het provinciale beleid is er in beginsel geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 12: Uitsnede Pol-viewer 2017 met locatie Wilgenlaan 2 Maasbracht

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgelegd. Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het bebouwd gebied, regio Midden-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is in het vastgesteld POL 2014.

POL-aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) is er een andere betrokkenheid van de provincie.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die plannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2014 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten.

Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het project is vooroverleg met de provincie noodzakelijk, omdat het het thema Wonen betreft binnen het bestaand bebouwd gebied, welke nog niet in de regionale woningbouwprogrammering is opgenomen.

Geconcludeerd moet worden dat er een provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

3.3. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal ingegaan worden op:

- Structuurvisie Maasgouw 2030.
- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

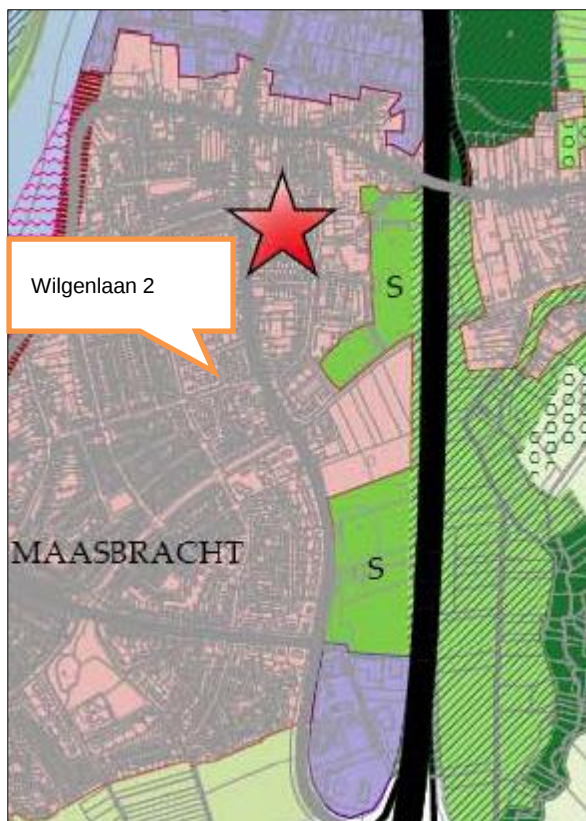
Structuurvisie Maasgouw 2030

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. Plannen die op stapel staan worden hierin meegenomen. De Structuurvisie Maasgouw 2030 is op 5 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Maasgouw. De Structuurvisie bevat beleid per thema's, gebiedsvisies en een uitvoeringsparagraaf.

Uit paragraaf 9 van de structuurvisie met het thema "Leefbaar Wonen Maasgouw" volgt dat het beleid gericht is op de optimalisering van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen in de gemeente. De lange termijnopgave laat zich in het gemeentelijk beleid door vertalen in het motto "kwaliteit boven kwantiteit". Niet de maximalisatie van de opbrengst is doorslaggevend, maar de stedenbouwkundige kwaliteit waarbij inbreiding boven uitbreiding gaat. Het plan voorziet in de realisatie van een woning op een inbreidingslocatie, rekening houdend met een welstandstoets en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het opvullen van een lege plek draagt bij aan het leefbaar houden van de woonkern.

Voor de kern Maasbracht wordt specifiek gestreefd naar een behoud en versterking van de woningvoorraad.

De realisering van een woning aan de Wilgenlaan 2 dient op grond van het bovenstaande als passend beschouwd te worden binnen de kaders van de "Structuurvisie Maasgouw 2030". Onderstaand is de locatie weergegeven in de woonkern Maasbracht volgens de Structuurvisie.



Afbeelding 13: Uitsnede verbeelding Structuurvisie met locatie

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

De gemeenteraad van Maasgouw heeft op 18 december 2014 de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. De structuurvisie bepaalt dat in Maasgouw, tot en met 2023, maximaal 430 woningen mogen worden gebouwd. Vanwege de grote hoeveelheid voorhanden zijnde woningbouwplannen (ongeveer 1.100) betekent dit een opgave tot het terugdringen van de woningbouwplancapaciteit. Het bouwplan Wilgenlaan 2 is niet in deze plancapaciteit opgenomen.

De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden van Midden-Limburg.

Per gemeente is in de Structuurvisie een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgenomen, die richting geeft aan de kwalitatieve opgave op het gebied van wonen en wonen met zorg in de te onderscheiden kernen en wijken voor de periode 2014-2023.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van Maasbracht. Dit is de zone woon-werkvallei Maasbracht. Het plan, dat gericht is op het segment vrije sector levensloopbestendige koopwoningen, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. In het kwantitatief woningbouwprogramma tot 2024 is het project niet meegenomen. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. De realisatie van de woning is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Het plan voor de realisering van een woning aan de Wilgenlaan 2 dient als passend binnen de Structuurvisie beschouwd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het project planologisch inpasbaar is binnen de gemeentelijke beleidskaders. De vereiste ruimtelijke onderbouwing voorziet verder in de motivatie van het project met een belangenafweging (hoofdstuk 6).

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- molenbiotoop;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning wegens het afwijken van het bestemmingsplan naar een woning dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse waar afgeweken gaat worden.

De huidige bestemming van het perceel is wonen. De bestemming valt onder de bodemfunctie “Wonen” volgens de bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Maasgouw. De nieuwe functie voor de woning betreft eveneens de bodemfunctie “Wonen”. Gelet op de omstandigheid dat bij realisatie van het plan geen bodemfunctiewijziging plaatsvindt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Voor de verkoop van het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Envicon Solutions te Bocholtz, bekend onder rapportnummer ENV161212-11, d.d. 2 januari 2017 zie **bijlage 1**. De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek was om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

De bovengrond is licht verontreinigd met kobalt, zink, lood, cadmium en PAK. Visueel zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De locatie is sinds 1938 in gebruik als moestuin, allicht dat dit de oorzaak is voor de aangetoonde lichte verontreinigingen. De bovengrond voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse wonen. Deze lichte verontreinigingen zijn geen aanleiding voor een aanvullend bodemonderzoek.

Ondergrond

In de ondergrond is de aangetoonde concentratie aan kobalt hoger dan de achtergrondwaarde. De ondergrond voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde.

Asbest

Op en in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen of puinresten waargenomen.

Nu er geen vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging bestaat zijn er vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het project.

Geluid

Het plan betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Een akoestische onderbouwing naar de geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai) is derhalve noodzakelijk.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

1. Wegverkeerslawaaai.

De te realiseren woning bevindt zich binnen de wettelijke geluidzones van de Molenweg en Wilgenlaan, welke (binnen)stedelijk zijn gelegen met 2 rijstroken, waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt.

Voor de realisatie van de woning binnen de akoestische invloedssfeer van deze wegen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd door Windmill. Met behulp van standaard rekenmethode 2 (SRM2) is de gevelbelasting bepaald. Uit het onderzoek, bekend als "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Wilgenlaan 2 Maasbracht", rapportnummer 17.271.01-03 d.d. 6 juli 2017 (**zie bijlage 2**) dient het volgende geconcludeerd te worden:

- De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Molenweg bedraagt ten hoogste 47 dB ter plaatse van de nieuwe woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden.
- Als gevolg van de Wilgenlaan bedraagt de geluidbelasting hoogstens 45 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt hiermee niet overschreden.
- De Wgh legt verder geen belemmering op voor de realisatie van de woning ten aanzien van de Molenweg en de Wilgenlaan.

2. Spoorwegen.

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de zone van een spoorweg, deze bevinden zich op grote afstand van de nieuwe woning.

3. Industrielawaai.

Conform artikel 40 van de Wgh ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzones van de Clauscentrale en/of andere gezoneerde industrieterreinen in Maasbracht.

Geurwetgeving

In de directe omgeving van het project bevinden zich geen belemmerende activiteiten met stank- of geuroverlast van agrarische bedrijven.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden, alarmdrempels, informatiedrempels en richtwaarden.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een extra woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Wet milieubeheer en milieuzonering

De woning zelf heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving van het projectgebied.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten appartementen niet belemmerd worden door het initiatief.

Binnen de bebouwde kom van Maasbracht is een aantal verspreid gelegen bedrijven gelegen. Het betreft veelal kleine bedrijven. Deze bedrijven zijn gericht op het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het vigerend bestemmingsplan. Meer grootschalige bedrijvigheid komt voor aan de randen van de kernen en daarbuiten.

De aanwezige (winkel)bedrijven aan de Molenweg in de omgeving van het project worden vanuit milieuzonering aanvaardbaar geacht in een gemengd gebied. In het vigerende bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" is de aanwezigheid hiervan binnen de bestemming "Detailhandel" en "Bedrijven" in het grotere plangebied reeds getoetst op de bestemming "Wonen".

De binnen de kern gelegen bedrijven zijn kleinschalig van aard en zijn over het algemeen goed combineerbaar met de overwegende woonfunctie van de kern. Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
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

Figuur 14: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Nu het project in een omgevingstype rustige woonwijk een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dienen de richtafstanden voor de betrokken bedrijven in de omgeving van het project bepaald te worden.

Het dichtsbijzijnde bedrijf in de omgeving is Monuta Uitvaartcentrum aan de Molenweg 43 op een afstand van 50 meter. Dit is een dienstverlenend bedrijf met een bestemming "Dienstverlening". Het aanwezige bedrijf wordt, gelet op de afstand t.o.v. het project, niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de planontwikkeling nu er ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstand tussen het bedrijf en de nieuwe woning.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect milieuzonering er geen belemmering aanwezig is voor de realisatie van het project.

4.3. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld (zorg)woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en de bijbehorende Regeling externe veiligheid transportassen (verder Bevt en Revt, in werking vanaf 1 april 2015)

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, in of nabij het projectgebied.

Onderstaand is projectgebied weergegeven op de risicokaart van de Provincie Limburg.



Figuur 15: Kaartfragment risicokaart Limburg met plangebied

Bevi-bedrijven

Het projectgebied Wilgenlaan 2 is niet gelegen binnen het invloedgebied van omliggende risicovolle inrichtingen met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen. Het sluizencomplex Maasbracht aan de Oude Maasweg is de dichtst bij zijnde inrichting op 840 meter afstand van het project.

Buisleidingen

De projectlocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van buisleidingen. De dichtst bij zijnde buisleidingen (brandbare vloeistofleidingen) liggen ten oosten van de A2. Het projectgebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) van deze buisleidingen. Het project is gelegen op een afstand van circa 480 meter van deze buisleidingen. Er wordt dan ook voldaan aan de grenswaarde voor het PR.

Transportassen

Transport over water

De Maas/Julianakanaal als transportroute voor gevaarlijke stoffen over water is gelegen op een afstand van circa 410 meter van het plangebied. De Maas behoort tot het landelijke Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per schip over deze waterweg is de norm dat de PR-10-6- contour langs de waterlijn van de rivier ligt, deze contour overlapt het plangebied niet.

In het landelijk beleidskader is de Maasroute aangeduid als een zogenaamde zwarte vaarroute. Voor een dergelijke vaarroute zijn er volgens het beleidskader alleen beperkingen voor bouwplannen als de aanwezigheidsdichtheid direct langs de route meer dan 1500 mensen per hectare bedraagt, of als de aanwezigheidsdichtheid nabij een complexe situatie zoals een sluis wordt vergroot. Gezien de afstand van het plan tot de Maasroute en de kleinschaligheid van het plan is hiervan geen sprake.

Transport over weg

Het project is gelegen op een afstand van circa 435 meter van de A2 die in oostelijke richting is gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de tabellen van de Revt blijkt dat rondom deze weg geen veiligheidszone aanwezig is.

Voor de A2 geldt, vanwege het vervoer van toxische stoffen, een invloedgebied van enkele kilometers. Het projectgebied ligt derhalve binnen het invloedgebied (> 450 meter) van de A2. Bij de vaststelling, het wijzigen of het afwijken van het bestemmingsplan, waarbij de bouw, vestiging of aanleg van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten wordt, dient op grond van het Bevt, rekening gehouden met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Momenteel wordt er gewerkt aan het Basisnet Weg. In dit beleidsstuk wordt voor de A2 ter hoogte van het plangebied zowel een veiligheidszone als een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Binnen de veiligheidszone mogen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd. Ter hoogte van het plangebied komt de veiligheidszone van de A2 echter niet buiten het asfalt van de weg. Wel dient rekening gehouden te worden met het plasbrandaandachtsgebied. Binnen dit gebied van 30 meter vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook moet bij het toestaan van nieuwe kwetsbare objecten rekening gehouden worden met de effecten van een plasbrand. De woning valt buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Voor de toetsing van het groepsrisico wordt uitgegaan van het bepaalde in het Bevt. De locatie bevindt zich binnen het invloedgebied van de A2. Voor deze transportas geldt dat het groepsrisico in dat gebied niet groter is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat voor plannen binnen het invloedgebied van een weg, spoorweg of binnenwater, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in de ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan dient te worden op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.

Door de realisatie van één woning vindt er een zeer beperkte toename plaats van de personendichtheid binnen het invloedgebied van de A2. Het groepsrisico zal niet significant toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident ((blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Maasgouw nabij de grote risicobronnen.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN) is om advies gevraagd in het kader van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het advies d.d. 28 juli 2017 is ingesloten als **bijlage 3** met de volgende aanbevelingen.

Mogelijkheden tot voorbereiding rampbestrijding

In geval van een incident met een schip of een ketelwagen gevuld met toxische vloeistof, is de inzet van de hulpdiensten gericht op het voorkomen en/of beperken van de vorming van toxische dampen en het redden of opvangen van slachtoffers. Mogelijkheden tot effectief optreden op het water wordt ernstig beperkt, aangezien de brandweer beperkte middelen heeft om aan boord van de gastanker te komen en daar op te treden. Toxische damp kan met de wind meegevoerd worden en door natuurlijke en ruimtelijke ventilatie het binnenmilieu van de woning bereiken.

Zelfredzaamheid

De toekomstige bewoners worden als zelfredzaam beschouwd. Het plangebied is vanuit de Molenweg, Zuidsingel, Julianalaan en Parklaan vanuit minimaal twee zijden benaderbaar. Hiermee kan tevens vanuit het plangebied van een incident weg gevlucht worden.

Tegenover de woning is een ondergrondse brandkraan, op een afstand van ongeveer 40 meter gelegen, aanwezig met een capaciteit van 120 m³/uur. De verwachting is dat deze capaciteit voldoende is voor de gebouwbrandbestrijding.

Tevens valt het plangebied binnen de sirenedekking van het Waarschuings- en Alarmeringssysteem welke aanwezig is op de Kruchterstraat tegenover nummer 51 met een bereik van 800 meter. Personen die zich bevinden in het plangebied kunnen hiermee gealarmeerd worden om dekking te zoeken binnen de aanwezige woning. Sirenedekking binnen het plangebied is gegarandeerd.

Mogelijkheden hulpverlening

Bij dit scenario moet rekening gehouden met slachtoffers (zowel binnen als buiten het plangebied). De hulpverlening zal zich in eerste instantie richten op incidentbestrijding en beperken van de gevolgen, en pas later op redding. Waarbij de mogelijkheden tot effectief optreden op de Maas ernstig wordt beperkt, aangezien de brandweer beperkte middelen heeft om aan boord van de gastanker te komen en daar op te treden.

Advies

Voor de effecten te beperken is schuilen in de woning belangrijk. De genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten.

Hiervoor wordt geadviseerd om:

- De toekomstige woning te voorzien van een uitschakelbare ventilatie op een makkelijk bereikbare plaats en de openingen van de risicobronnen Maas en A2 afgericht;
- De uitgangen van de woningen van de Maas en A2 af situeren, zodat er van de risicobronnen af gevlucht kan worden.

Conclusie

Ongeacht de inzet van gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken, zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.

Het restrisico is in dit geval onder déze omstandigheden en afgezet tegen een breder kader aanvaardbaar. Het is daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord om medewerking te verlenen aan de realisering van de woning.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het project wordt ontsloten via de Wilgenlaan aan de voorkant met een nieuwe inrit. De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar de woning op te vangen. Er treden geen negatieve gevolgen op voor de doorstroming van het verkeer in de Wilgenlaan. Civieltechnisch bestaan er geen bezwaren.

Parkeren

Het parkeren voor de woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid ingevolge "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw 2010" primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor deze nota wordt gevonden in de "Parkeerkencijfers CROW" publicatie 182 uit 2004.

Uit het ontwerp van de woning blijkt dat er op de oprit en stallingruimte geparkeerd zal worden. Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de woning gelegen in het overloopgebied bebouwde kom van een weinig stedelijk gebied. Voor een woning in het segment 'midden' bedraagt de parkeernorm afgerond 1 parkeerplaats.

Het aspect verkeer en parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan zal onder bepaalde voorwaarden voorafgaand archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Maasgouw zijn vastgelegd in een archeologische waardenkaart, waaraan een beleidskaart is gekoppeld. Het plangebied is gelegen in het ongekarteerde gebied van de kern van Maasbracht. Archeologisch onderzoek is alleen aan de orde vanaf een oppervlakte vanaf 250 m². De nieuwbouw beslaat een oppervlakte van circa 140 m² en blijft beneden deze ondergrens.

Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Cultuurhistorie

Het pand Wilgenlaan 4 is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of in de nabijheid van rijks- of gemeentelijke monumenten. De Leonardusmolen aan de Molenweg is een beltmolen die tussen 1864 en 1867 gebouwd werd. De molen is een rijksmonument op een afstand van circa 110 meter. In de omgeving van het project zijn verder geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke geschaad kunnen worden door het project.

Vanuit het aspect cultuurhistorie wordt de realisatie van het project niet belemmerd.

4.6. Natuur en landschap

Volgens de kaart “Natuur” nr. 7 van het POL 2014 komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het pand is gelegen in de bebouwde kom van Maasbracht en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van het project.

4.7. Watertoets

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL 2014. Het plangebied ligt verder buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas.

Beleid gemeente Maasgouw en Waterschap Limburg

Het beleid van de gemeente Maasgouw is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer).

De voormalige Limburgse waterschappen hebben in samenwerking met de provincie Limburg en Rijkswaterstaat het document 'Regenwater schoon naar beek en bodem' opgesteld. In dit document staat beschreven wat het beleid is ten aanzien van het afkoppelen van regenwater. Het waterschap stelt bij nieuwbouwplannen als eis, dat op basis van het afstromende oppervlak binnen een ontwikkeling, hemelwater geborgen dient te worden op basis van een bui met herhalingstijd van 25 jaar ($T=25$, 31 mm) bij een buffervoorziening en een doorkijk te geven naar een $T=100$ situatie (=100, 35 mm) waarbij hemelwater op eigen op eigen terrein verwerkt dient te worden.

Specifiek

De totale oppervlakte dakoppervlak/overige verharding als gevolg van de nieuwe woning bedraagt circa 420 m². Op basis van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 15 m³ (420 m² x 0,035 m). Op de ontwerp-tekening van de woning is voorzien in een grindkoffer op het perceel. Het plan behoeft vanwege de beperkte omvang (< 2.000 m² verhard oppervlak) niet voorgelegd te worden aan het Waterschap.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toe nemen. Het vuilwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

Bij het voorliggende plan dient nagegaan te worden of er zich belemmeringen voordoen op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan.

Gebiedsbescherming

Het project is gelegen op ruime afstand van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de vroegere ecologische hoofdstructuur. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft de "Grensmaas" aan de oostzijde van de Maas op een afstand van circa 1,5 kilometer. De realisatie van de woning heeft geen enkele invloed op dit Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt aan de Wilgenlaan 2 te Maasbracht en bestaat uit een braakliggend terrein, dat niet wordt begraasd door dieren. Op het perceel groeien algemene planten, zoals zevenblad, smalle weegbree en dovenetels. Er is geen water aanwezig op het perceel. De aanwezige dennenbomen op het perceel zijn recentelijk gekapt, deze waren in de stam kleiner dan 35cm in omtrek en derhalve niet vergunningplichtig. De haag aan de voorzijde van het perceel is in augustus buiten het broedseizoen van vogels verwijderd. Op het perceel zijn mogelijk algemeen voorkomende zoogdieren als muizen en mollen aanwezig.

Op de toekomstige bouwkaavel is geen begroeiing aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen. Het huidige plangebied is tevens ongeschikt om te dienen als slaap- en of verblijfsplaats voor vogels en vleermuizen, omdat bebouwing ontbreekt.

Effecten

Het braakliggend terrein zal benut gaan worden voor de realisering van een woning. Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren en vogels tijdelijk (deels) verdwijnen.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de wetgeving is niet aan de orde.

4.9. Molenbiotoop

Voor de Leonardusmolen aan de Molenweg is de “vrijwaringszone – molenbiotoop” van toepassing. Hierbij geldt dat ter plaatse van deze aanduiding niet mag worden gebouwd voor zover de windvang van de molen daardoor niet onevenredig wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 10 % mag worden beperkt.

Voor een zone van 500 meter rond de molen geldt dat er ten behoeve van de windvang en – afvoer en het zicht op de molen nadere voorwaarden zijn verbonden aan bebouwingshoogten van nieuwe bebouwing. Deze voorwaarden zijn vertaald in de regels van het vigerende bestemmingsplan in artikel 40.5.

Voor de bepaling van de toegestane bouwhoogtes gelden de hoogtes zoals opgenomen op in een matrix behorend bij artikel 40.5. De afstand van de nieuwe woning tot de molen bedraagt circa 110 meter. Bij deze afstand bedraagt de maximale bouwhoogte 8,16 meter. De bouwhoogte van de woning bedraagt 7,80 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de windvang van de molen niet belemmerd wordt door de bouwhoogte van de nieuwe woning.

4.10. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische haalbaarheid van het project is het volgende van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente Maasgouw.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op de realisering van een woning aan de Wilgenlaan te Maasbracht Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Ad. 2

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Uit de gevraagde planologische wijziging door middel van een omgevingsvergunning kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Maasgouw moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt.

Tussen partijen (gemeente en initiatiefnemer) is een verhaalsovereenkomst gesloten op basis waarvan de kosten voor eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

Het project is voorgelegd aan de Provincie Limburg. De provincie ziet vanuit het provinciale beleid geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het project verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in 1Maasgouw, het gemeenteblad en in de Staatcourant. Tevens wordt het plan op de gemeentelijke website www.gemeentemaasgouw.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

PM

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een woning op de locatie Wilgenlaan 2 te Maasbracht, gemeente Maasgouw. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- Ruimtelijke gevolgen en afweging.
- Conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

Het project is gericht op de realisering van een vrijstaande woning op perceel Wilgenlaan 2, sectie E nr. 3591 te Maasbracht. Het plan richt zich op het segment vrije sector levensloopbestendige koopwoningen, waaraan behoefte bestaat in Maasgouw.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente. De woonfunctie wordt als passend beschouwd binnen de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan “Maasbracht-Brachterbeek” biedt geen basis om medewerking te verlenen aan de realisering van een extra woning vanwege de bestemming “Wonen” waarbij het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen.

Vanuit de beschreven aspecten in hoofdstuk 5 zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of de ruimtelijke structuur ter plaatse niet aangetast.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het project.

Met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat vanwege de zoneplichtige Molenweg en Wilgenlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Wgh legt verder geen belemmering op voor de realisatie van de woning ten aanzien van de Molenweg en Wilgenlaan.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

De gemeente Maasgouw heeft het verzoek positief beoordeeld. De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is en er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden als gevolg van de realisering. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek Wilgenlaan naast nr. 4, Envicon Solutions te Bocholtz, bekend onder rapportnummer ENV161212-11, d.d. 2 januari 2017

Bijlage 2:

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wilgenlaan 2 Maasbracht, Windmill rapportnummer 17.271.01-03 d.d. 6 juli 2017

Bijlage 3:

Advies externe veiligheid, Veiligheidsregio Limburg-Noord, d.d. 28 juli 2017