

Ruimtelijke onderbouwing “Woning Heerbaan te Heel”

Gemeente Maasgouw

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Heerbaan te Heel”

Gemeente Maasgouw

Definitief

Rapportnummer BRO:	211x08927
Datum:	21 juli 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. Wolters (Kern Architecten)
Projectteam BRO:	Mevr. S. Driessen, MSc. en dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van één woning aan de Heerbaan te Heel.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	5
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.5 Afweging beleidskader	16
4. UITVOERINGSASPECTEN	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Milieuaspecten	18
4.2.1 Bodem	18
4.2.2 Geluidhinder	18
4.2.3 Luchtkwaliteit	19
4.2.4 Externe veiligheid	21
4.2.5 Milieuzonering	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3.1 Archeologie	25
4.3.2 Cultuurhistorie	25
4.4 Leidingen en infrastructuur	25
4.5 Natuur en landschap	26
4.6 Flora en fauna	26
4.7 Verkeer en parkeren	26
4.8 Waterhuishouding	26
5. AFWEGING BELANGEN	29
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	30

BIJLAGE

1. Begrenzing besluitgebied

ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; Nieuwbouw 3 woningen Heerbaan te Heel, rapportnummer 4376.001*, 30 mei 2017.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Heerbaan/Doormanweg (ong.) te Heel in de gemeente Maasgouw, rapportnummer 15031288*, 30 april 2015.

1. INLEIDING

Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de kruising van de Heerbaan en de Doormanweg in Heel één seniorenwoning te realiseren. In de huidige situatie ligt het besluitgebied braak en zijn er gras en groene opstanden aanwezig.



Topografische kaart met locatie besluitgebied (rood omcirkeld)

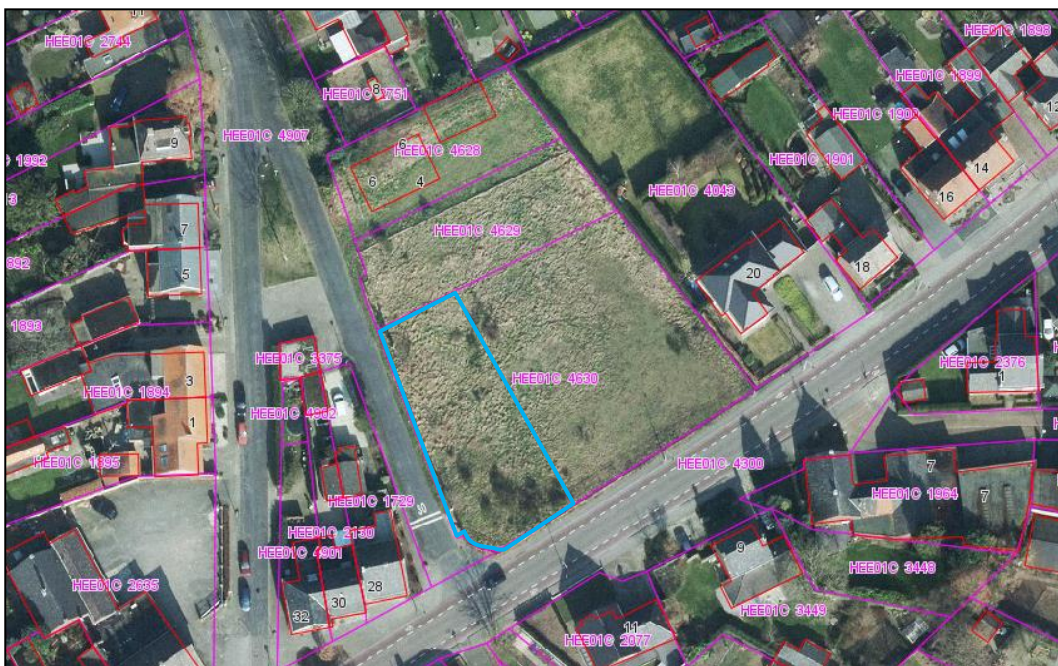
Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel', zoals door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld op 19 maart 2015. Voor het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag het aantal woningen alleen toenemen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het besluitgebied, waardoor het realiseren van een woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast valt de te realiseren woning deels buiten de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen woningen gebouwd mogen worden. Bovendien bevat de beoogde woning circa 120 m² aan bijgebouwen en overkappingen, terwijl voor een bouwperceel van deze omvang (circa 682 m²) een maximale gezamenlijke oppervlakte van 90 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

De gemeente Maasgouw is bereid medewerking verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omge-

vingsrecht (Wabo). De uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dient hiervoor te worden doorlopen. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied beperkt zich tot het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heel, sectie C, nr. 4918 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Heerbaan en aan de westzijde door de Doormanweg. Aan de noord- en oostzijde grenst het besluitgebied aan braakliggende percelen met een woonbestemming.



Luchtfoto met projectie kadastrale ondergrond met blauw omlijnd het besluitgebied

Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige uitvoeringsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen in het oosten van de kern Heel aan de kruising van de door-
gaande weg Heerbaan en de Doormanweg. In de huidige situatie is het perceel braaklig-
gend en vrijwel geheel begroeid met gras en groene opstanden. Direct ten noorden en
oosten van het besluitgebied zijn braakliggende percelen gelegen, welke eveneens zijn
begroeid. In de verdere omgeving liggen vooral woningen, een horecagelegenheid en
enkele winkels.

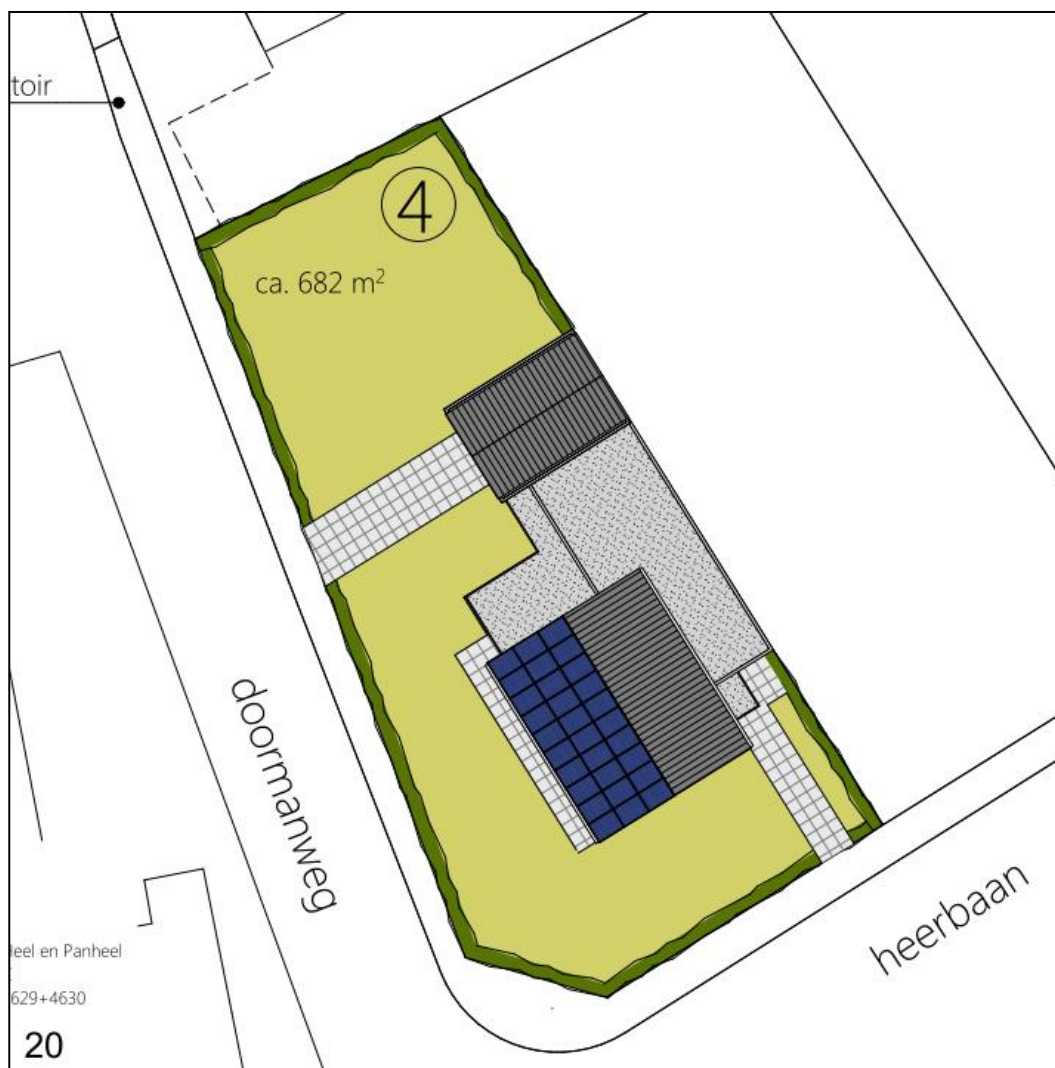


Luchtfoto omgeving besluitgebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om in het besluitgebied een seniorenwoning te realiseren. Voor
deze woning is een concrete koper, de familie Carbijn, die voldoet aan deze doelgroep.
De omvang en indeling van de woning is afgestemd op de behoeften van deze familie,
bijvoorbeeld hun behoefte aan een overdekte terras en (logeer)kamers op de verdieping
ten behoeve van hun kinderen en kleinkinderen.

De woning krijgt een oppervlakte van circa 175 m² en een inhoud van circa 813 m³. De woning bestaat uit twee bouwlagen en is afgedekt met een schuine kap. Daarnaast ligt een aan de woning vast gebouwde garage. De goothoogte bedraagt circa 4 meter en de bouwhoogte circa 7,6 meter.



Situatietekening



Plattegronden begane grond en verdieping



3D-aanzicht toekomstige woning



Gevelaanzichten

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde woning goed op de locatie, aangezien het besluitgebied in een woonwijk ligt en in de huidige situatie braakliggend is en er reeds sprake is van de bestemming 'Wonen'. Ook de omvang van de woning is passend op deze locatie en hiermee wordt binnen het maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel gebleven.

Voor de omliggende braakliggende percelen bestaat eveneens het voornemen om woningbouw te realiseren. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de lege plek in de woonwijk op een passende manier ingevuld. Er is bij de bepaling van de hoogte, situering en vormgeving van de woning aangesloten bij woningen in de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmeringen.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. In dit besluit wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro).

Afweging

In het voorliggende geval wordt de bouw van één nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. Er is dan ook sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

- transformatie regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving .

Wat betreft wonen in Midden-Limburg zal de komende 10 tot 15 jaar een demografische transitie plaatsvinden. De opgave zoals uiteengezet in het POL2014 voor de woningmarkt is meebewegen in deze transitie door middel van dynamisch voorraadbeheer. Dit omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop en nieuwkomers. Ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing valt hieronder. De beleidskaders om deze doelen te bereiken zijn vastgesteld in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan en blijkt dat het plan passend is binnen de regionale woningbouwkaders.



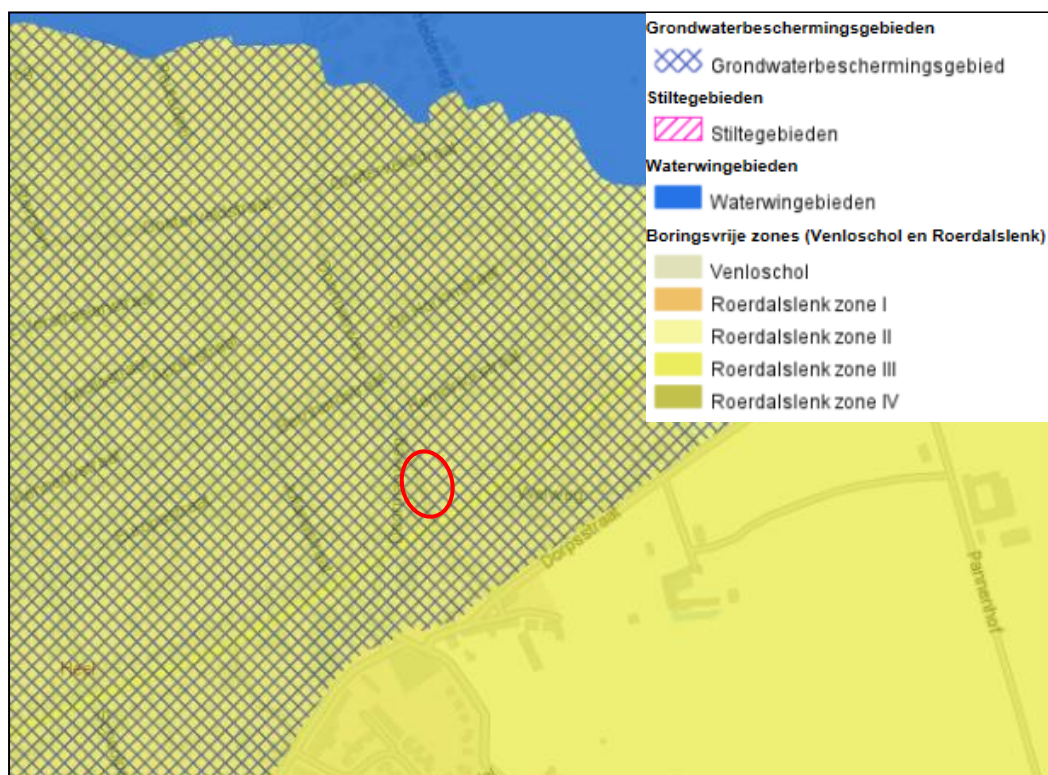
ВЯО 10

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' (OVL2014) vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. In de actuele versie van de OVL2014 is opgenomen dat ruimtelijke plannen alleen mogen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad en de bestaande planvoorraad, zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan en blijken op dit punt geen belemmeringen.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied en de boringsvrije zone Roerdalslenk III ligt. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering. Binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III zijn alle boringen (en roeren van de grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Boringen dieper dan 80 meter dienen gemeld te worden. Gezien de aard van voorliggend initiatief vormt de ligging in de Roerdalslenk III geen belemmering voor de ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'Milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 (bron: GIS-viewer provincie Limburg)

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 is in regionaal verband de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Ten opzichte van de voormalige woonvisies gaat deze structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkings-samenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de structuurvisie is van 2014 tot en met 2017. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met het vaststellen van de nieuwe structuurvisie is de regionale woonvisie Midden-Limburg komen te vervallen.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

Afweging

Op grond van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg moet Maasgouw een terughoudende opstelling ten aanzien van nieuwe woningbouwplannen innemen. De huidige planvoorraad kent namelijk een enorme omvang in relatie tot de resterende woningbehoefte tot het bereiken van de huishoudenstop. Wel is er behoefte aan diverse vormen van seniorenhuisvesting. Gezien de beperkte realisaties in de achterliggende periode, dient Maasgouw hier nog een inhaalslag te maken. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld grondgebonden en gestapelde nultredenwoningen of levensloopbestendige woningen. De hiervoor te ontwikkelen initiatieven worden dan ook in principe van gemeentewege ondersteund, mits rekening wordt gehouden met de specifieke woonkwaliteiten ten behoeve van deze doelgroep. Bovendien wordt aan het realiseren van adequate seniorenhuisvesting nadrukkelijk prioriteit gegeven in genoemde structuurvisie. Echter voorkomen moet worden dat in alle kernen ingezet wordt ingezet op het enkel realiseren van seniorenwoningen.

Een ander punt van aandacht is het feit dat binnen Maasgouw het totale aanbod aan vrije bouwkavels meer dan behoorlijk is te noemen; in zeven van de acht kernen is dit het geval. Er moet nadrukkelijk voor gewaakt worden dat plannen elkaar onderling gaan concurreren.

De kern Heel (inclusief Panheel) heeft op dit moment een planvoorraad van 243 woningen. Op basis van de kwaliteitsenvelop uit de structuurvisie kunnen er maximaal 68 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De daadwerkelijke behoefte aan

woningen ligt echter lager: op basis van de meest recente huishoudenprognose -Progneff 2014- is er slechts een beperkte toename van huishoudens voorzien en is de huidige woningvoorraad grotendeels voldoende om te beantwoorden aan de kwantitatieve behoefte. In Heel bestaat er enkel nog een beperkte behoefte aan koopwoningen voor senioren en starters.

Eén van de woningbouwplannen voor Heel betreft een ontwikkeling aan de Heerbaan 22-26, waarvan voorliggend initiatief deel uitmaakt. Het is de bedoeling dat hier in totaal 3 woningen worden gerealiseerd. Dit plan is opgenomen in het lokaal woningbouwprogramma en maakt daarmee deel uit van de huidige planvoorraad. In het 'Beleid lokale uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' wordt dit initiatief positief benaderd, mits de overeengekomen kwaliteitsbepalingen zijn gegarandeerd en ruimte wordt gecreëerd in de overige planvoorraad van Heel. Dit initiatief is daarom passend binnen de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de Structuurvisie Maasgouw 2030 vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Maasgouw per thema behandeld. Vervolgens is er per deelgebied een visie uitgewerkt. In deel 1, bij paragraaf 9, wordt ingegaan op het aspect wonen. Echter, dit beleid is achterhaald door de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (vastgesteld d.d. 18 december 2014).

In deel 2 (uitwerking deelgebied Bosrijk) wordt gesteld dat behoud en versterking van de woningvoorraad kenmerkende doelen zijn voor de kern Heel. Woningbouw vindt plaats op enkele locaties in en bij de kern Heel. In het ruimtelijk centrum van Heel wordt de bouw van seniorenwoningen gestimuleerd. In paragraaf 4.5 is een overzicht opgenomen van nieuwbouwlocaties voor woningen die in de periode tot 2025 worden ontwikkeld volgens het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het initiatief valt in dit overzicht onder 'individuele bouwplannen'.

Afweging

Middels voorliggend initiatief wordt een seniorenwoning gerealiseerd in de kern Heel. Dit is passend binnen de Structuurvisie Maasgouw 2030.

3.4.2 Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) heeft betrekking op ontwikkelingen in het landelijk gebied. Aangezien voorliggend initiatief binnen de bebouwde kom in de kern Heel is gelegen, is het GKM hierop niet van toepassing.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Maasgouw

De gemeenteraad van de gemeente Maasgouw heeft op 19 april 2012 de 'Welstandsnota gemeente Maasgouw' vastgesteld. Het doel van deze welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit door middel van een zo concreet en objectief mogelijk toetsingskader met als uitgangspunt geen overbodige verregaande regelgeving. Hiervoor zijn de belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en van duidelijke beoordelingscriteria voorzien. Tevens is een aantal welstandsvrije gebieden aangegeven.

Afweging

Het besluitgebied ligt volgens de welstandskaart behorende bij de welstandsnota in het gebied 'Historische kern'. Het welstandsbeleid in dit gebied is gericht op het beschermen en in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Op basis hiervan is een positief advies van de Omgevingscommissie MER (welstandscommissie) noodzakelijk. Dit positieve advies is in mei 2017 ontvangen.



Uitsnede welstandskaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

'Welstandsnota welstandsvrij maken'

Met ingang van donderdag 2 februari 2017 tot en met woensdag 15 maart 2017 heeft het ontwerp van de 'welstandsnota welstandsvrij maken' ter inzage gelegen. De 'welstandsnota welstandsvrij maken' voorziet in een uitbreiding van de welstandsvrije gebieden. Welstandsvrij wil zeggen dat een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen niet getoetst wordt aan de welstandsnota en dat de Omgevingscommissie MER niet wordt

geraadpleegd. In deze nota maakt het besluitgebied deel uit van de welstandsvrije gebieden.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heel - Panheel', dat door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld op 19 maart 2015. Voor het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag het aantal woningen alleen toenemen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het genoemde aantal. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van het besluitgebied, waardoor het realiseren van een woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Bovendien mag binnen de woonbestemming uitsluitend gebouwd worden binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Deze aanduiding ontbreekt op een gedeelte van het perceel, waardoor het realiseren van de beoogde woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Tot slot bevat de beoogde woning circa 120 m² aan bijgebouwen en overkappingen, terwijl voor een bouwperceel van deze omvang (circa 682 m²) een maximale gezamenlijke oppervlakte van 90 m² aan bijgebouwen en overkappingen is toegestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de omgevingsvergunningsprocedure doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in het kader waarvan deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Heel - Panheel'

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit beleidsmatig oogpunt enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Omdat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ontbreekt en de aanduiding 'bouwvlak' voor een deel van het besluitgebied ontbreekt, mag geen nieuwe woning worden toegevoegd op deze locatie. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en de te doorlopen procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de realisatie van de woning juridisch-planologisch geregeld.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente sluit hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

De gemeente sluit daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie braakliggend is en er woningen zijn voorzien is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Econsultancy heeft in 2015 ter plaatse een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit bodemonderzoek bestond uit een vooronderzoek, waarbij onder meer het historisch en huidig gebruik is onderzocht en eerdere bodemonderzoeken zijn geraadpleegd. Vervolgens heeft een terreininspectie plaatsgevonden en is veldwerk uitgevoerd in de vorm van boringen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem ter plaatse te verwachten. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. De gehalten aan cadmium, lood en zink bevinden zich allen onder de voor het gebied geldende regionale achtergrondgehalten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat het besluitgebied als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw in het besluitgebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt kortom geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorliggende ontwikkeling vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald

² Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Heerbaan/Doormanweg (ong.) te Heel in de gemeente Maasgouw, rapportnummer 15031288*, 30 april 2015

dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzone van de Heerbaan, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Door Econsultancy is daarom een akoestisch onderzoek³ naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Heerbaan overschrijdingen optreden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 13 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Heerbaan is daarom een afweging van geluidreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor woning dienen hogere waarden bij het college van burgemeester en wethouders te worden aangevraagd. Verder dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Hiervoor is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd, waaruit is gebleken dat volgens de huidige bouwplannen en de hierin gemaakte keuzes voor de gevelwering een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB behaald kan worden. Het onderzoeksrapport van dit onderzoek wordt bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

³ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai; Nieuwbouw 3 woningen Heerbaan te Heel, rapport-nummer 4376.001*, 30 mei 2017

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2017 gelegen beneden de 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots vol-

doende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal slechts een zeer beperkte extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Op een afstand van ongeveer 1.900 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt de N273, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast ligt de A2 op circa 2.200 meter ten zuidoosten van het plangebied. Over deze weg vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van deze wegen reiken niet tot het besluitgebied. Het besluitgebied is ook niet binnen het plasbrandaan-dachtsgebied (PAG) van de A2 gelegen. De extra veiligheidsmaatregelen, die voor het PAG zijn opgenomen in het Bouwbesluit, zijn in dit geval niet van toepassing. Wel is het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de over de A2 vervoerde toxische gassen gelegen. Over de N273 vindt geen vervoer van toxische gassen plaats, het besluitgebied ligt daarom niet binnen het invloedsgebied van de N273.

Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico volledig in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Omdat op grotere afstand wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (over de weg) is artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing. Artikel 7 bepaalt dat in een ruimtelijke onderbouwing, voor zover het gebied waarop die vergunning betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan wordt op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Inzake de betreffende onderwerpen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van de beperkte risicoverantwoording wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Dit advies wordt bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

PM advies veiligheidsregio (op te vragen door de gemeente)

Risicovol transport over spoorwegen, water en door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het besluitgebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het besluitgebied ligt op een afstand van circa 1.400 meter ten westen van de Maas, waarover risicovol transport over water plaatsvindt. Het besluitgebied ligt gezien deze afstand niet binnen het invloedsgebied van de Maas.

Op circa 300 meter ten noorden van het besluitgebied ligt een gastransportleiding. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de deze buisleiding reikt niet tot het besluitgebied. Het besluitgebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van deze gasleiding.

Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen. Aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 Bevt wordt invulling gegeven middels een advies van de Veiligheidsregio.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn over het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op circa 38 meter van het besluitgebied ligt een horecabestemming van milieucategorie 1. Hiervoor wordt een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Op circa 30 meter van het besluitgebied ligt een bedrijfsbestemming, waarbinnen een nutsvoorziening aanwezig is. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn hier bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 2. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Bovendien zal de gevel van de te realiseren woning op een grotere afstand dan 30 meter van deze nutsvoorziening worden gerealiseerd. Op circa 40 meter van het besluitgebied ligt de bestemming “Centrum” met de

functieaanduiding “detailhandel”. Binnen deze bestemming zijn wonen, detailhandel, publieksgerichte maatschappelijke functies, dienstverlening en cultuur en ontspanning toegestaan van milieucategorie 1. Hiervoor wordt een richtafstand van 10 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Verder liggen er geen milieubelastende functies in de directe omgeving van het besluitgebied. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering gefrustreerd.

Gezien het bovenstaande, zijn er op basis van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het besluitgebied is volgens de “Archeologische waarden- en verwachtingenkaart” van de gemeente Maasgouw gelegen binnen een zone met een onbekende archeologische verwachting. Daarnaast ligt het besluitgebied binnen een AMK-terrein met nummer 16.692. AMK staat hierbij voor Archeologische Monumenten Kaart en wijst op de gebieden die door het Rijk en de provincies zijn aangewezen. In het verleden (mei 2009) is in het kader van eerdere woningbouwplannen voor het besluitgebied echter een archeologisch inventariserend veldonderzoek met proefsleuven uitgevoerd, op basis waarvan de locatie is vrijgegeven voor ontwikkelingen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat indien tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht geldt bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, zijnde de gemeente Maasgouw.

4.3.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich in of in de directe omgeving van het besluitgebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten of overige cultuurhistorische waarden waarop de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben. Er zijn daarmee geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied geen leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

In het besluitgebied en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Grensmaas, ligt op circa 4,5 km afstand van het besluitgebied. Gezien deze grote afstand en de schaal en aard van het initiatief, zijn negatieve effecten op dit natuurgebied uitgesloten. Op het gebied van natuur en landschap zijn er daarom geen belemmeringen.

4.6 Flora en fauna

Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie een regelmatig bemaaid grasveld met slechts enkele kleinschalige groene opstanden betreft, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat zich beschermde flora en fauna in het besluitgebied hebben ontwikkeld. Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7 Verkeer en parkeren

De woning wordt vanaf de Doormanweg ontsloten. Deze weg zal de zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling goed kunnen verwerken.

Het parkeerbeleid van de gemeente Maasgouw is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'. In deze nota staat aangegeven dat parkeren in eerste instantie zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het kunnen parkeren van twee auto's. Hiertoe worden een oprit en een garage aangelegd. Hiermee kan aan de vigerende parkeernormen voldaan worden.

4.8 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving hiervan, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosystemen, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds nader op ingegaan.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied en zijn directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Ecosystemen

Het besluitgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het perceel zal worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de straat. De capaciteit van deze riolering is voldoende voor de afvoer vanuit de nieuwe woning. Voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering zal een aansluitvergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Hemelwater

Al het vrijkomende regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt middels de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van een grindinfiltratiekoffer. Op basis van het afkoppelbeleidsplan 'Afkoppelen in Maasgouw' dient een infiltratievoorziening een capaciteit te hebben van 30 mm (30 L waterberging per m²) als er een nood-

overloop aanwezig is op eigen terrein. Hierbij dient de infiltratievoorziening zodanig te worden ingericht dat deze na 24 uur volledig gelegeerd is en beschikbaar is voor een vervolgbui.

Het totale verhard oppervlakte dat met dit bouwplan wordt gecreëerd bedraagt circa 285 m², bestaande uit 204 m² dakoppervlak en 81 m² overige verhardingen. Op basis van het gemeentelijk afkoppelbeleidsplan is hiervoor een waterberging benodigd met een capaciteit van circa 8.550 L (ruim 8,5 m³). Het grindinfiltratiekoffer krijgt een inhoud van 17,1 m³. Tevens zal worden voorzien in een overstortvoorziening met een inhoud van 6 m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste bergingscapaciteit.

Overleg waterbeheerder

Gezien de ligging van het project en het feit dat de oppervlakte van het besluitgebied slechts circa 682 m² bedraagt, waarvan circa 285 m² wordt verhard, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig. De ondergrens voor het vooroverleg met het Waterschap Limburg is namelijk 2.000 m².

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Heel – Panheel', omdat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse ontbreekt en de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse gedeeltelijk ontbreekt, waardoor en hierdoor geen nieuwe woning gerealiseerd mag worden. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen woningbouw juridisch-planologisch geregeld. Buiten de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde woning goed op de locatie, aangezien het besluitgebied in een woonwijk ligt en in de huidige situatie braakliggend is. Daarnaast is er reeds sprake van een woonbestemming. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de lege plek in de woonwijk op een passende manier ingevuld.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. De woningen worden goed ontsloten en er zal geen schade wordt toegebracht aan cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Procedure

Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten

wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat er vanwege de ligging en de aard van het initiatief geen rijks-, provinciale en waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Rijk, de provincie en het waterschap niet noodzakelijk.

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt.

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied



