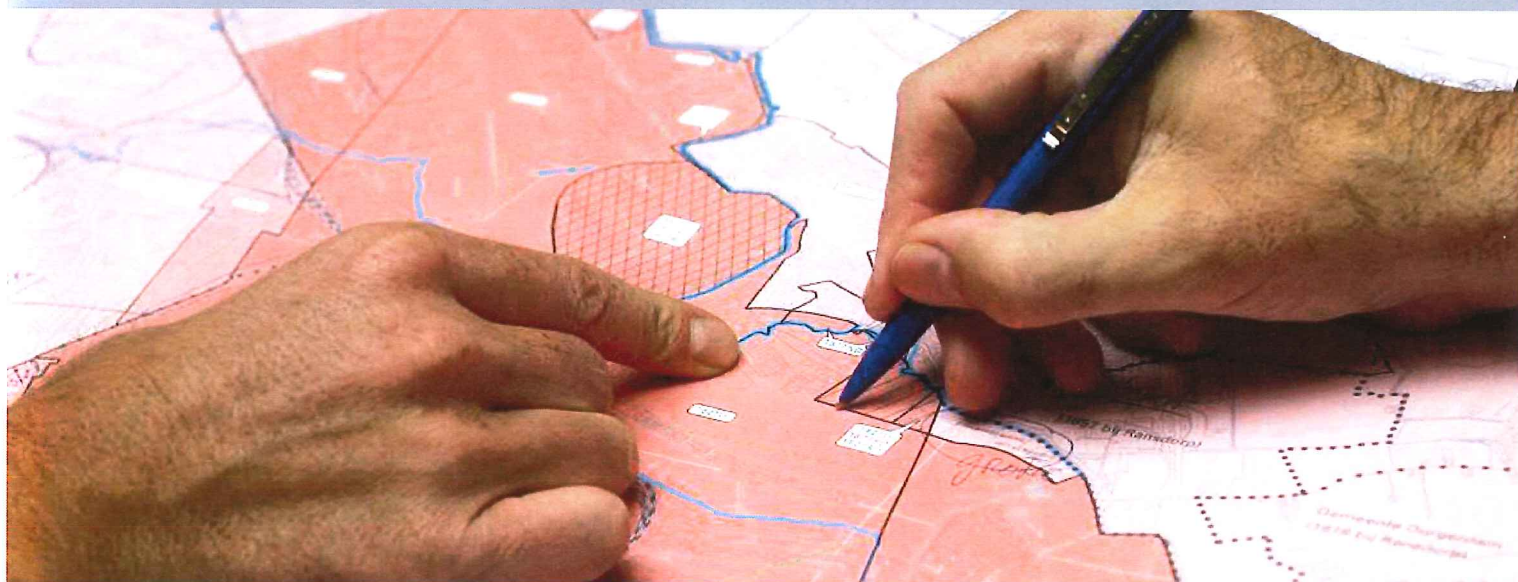


Ruimtelijke onderbouwing “Woning Sleestraat 19 te Thorn”

Gemeente Maasgouw



Ruimtelijke onderbouwing “Woning Sleestraat 19 te Thorn”

Gemeente Maasgouw

Rapportnummer BRO: 211x09258

Datum: 13 november 2018

Opdrachtgever: 

Projectteam BRO: Mevr. S. Driessen, MSc. en dhr. drs. M.S. Zonnenberg

Bron foto kapt: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van één woning aan de Sleestraat 19 te Thorn ter vervanging van een bestaande woning.

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

2020年12月

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Gebiedsprofiel	6
2.2 Besluitprofiel	7
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Afweging beleidskader	18
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieuaspecten	20
4.2.1 Bodem	20
4.2.2 Geluidhinder	21
4.2.3 Luchtkwaliteit	21
4.2.4 Externe veiligheid	22
4.2.5 Milieuzonering	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3.1 Archeologie	26
4.3.2 Cultuurhistorie	26
4.4 Leidingen en infrastructuur	27
4.5 Natuur en landschap	27
4.6 Flora en fauna	27
4.7 Verkeer en parkeren	29
4.8 Waterhuishouding	29
4.9 Besluit milieueffectrapportage	31
5. AFWEGING BELANGEN	32
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	33

BIJLAGE

1. Begrenzing besluitgebied

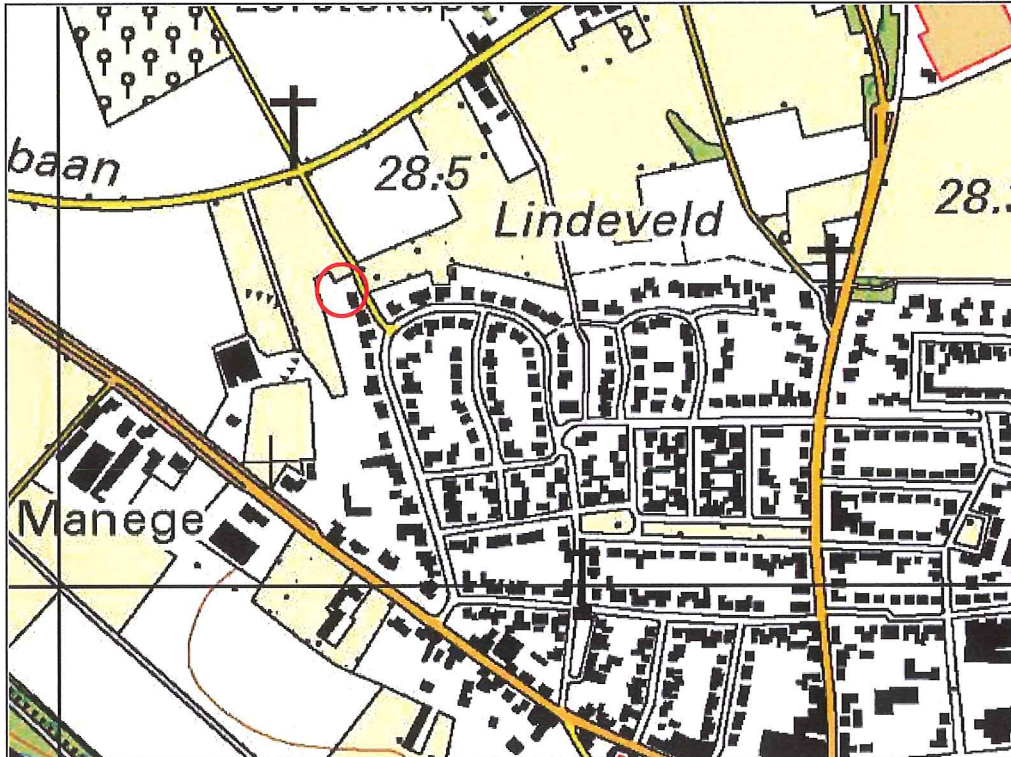
ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Sleestraat 19 te Thorn*, rapportnummer 4105.001, 4 mei 2017.
- BRO, *Quickscan flora en fauna Sleestraat 19 Thorn*, projectnummer 211x09258, 9 mei 2017.
- BRO, *Ecologisch onderzoek vleermuizen, Sleestraat 19, Thorn*, projectnummer 211x09258, 27 september 2017.

1. INLEIDING

Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Sleestraat 19 in Thorn één woning te realiseren. In de huidige situatie is reeds een woning met een tuin aanwezig in het besluitgebied. Deze bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door de beoogde woning.



Topografische kaart met locatie besluitgebied (rood omcirkeld)

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Land van Thorn', zoals door de gemeenteraad van Maasgouw vastgesteld op 22 mei 2014. Voor het grootste deel van het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De te realiseren woning valt deels buiten deze aanduiding, waardoor het realiseren van de woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het besluitgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, waardoor het realiseren van een woning hier niet rechtstreeks is toegestaan.

Begrenzing besluitgebied

[illegible]

Leeswijzer

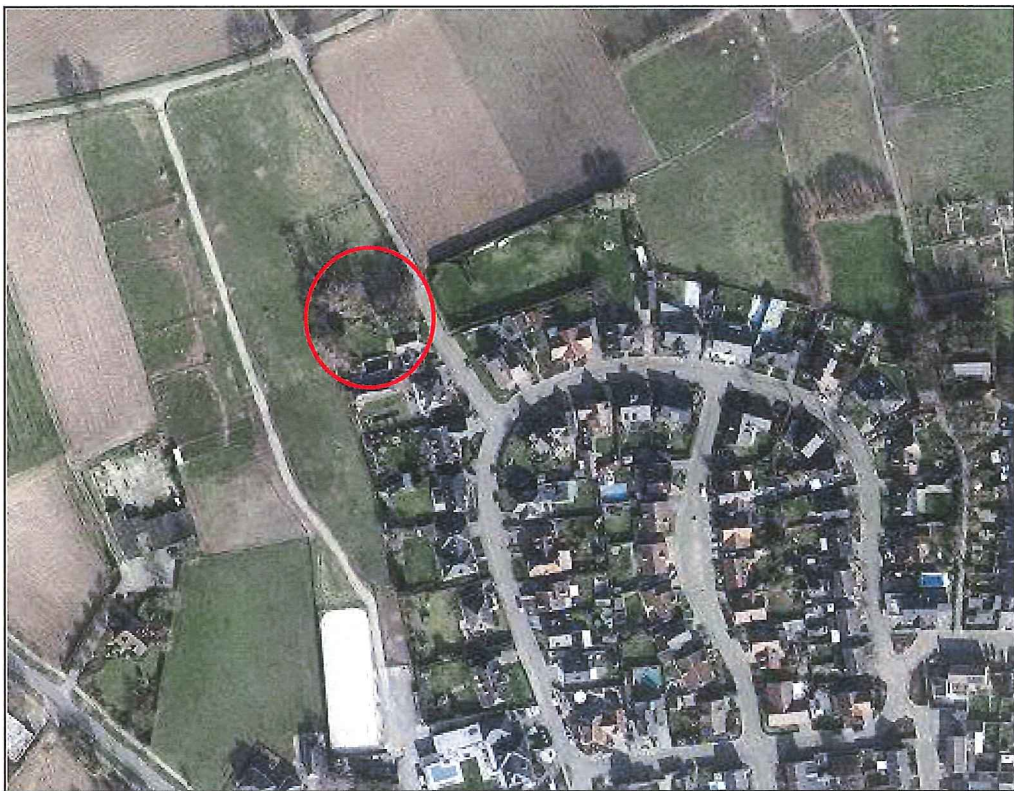
ВЯО 4

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

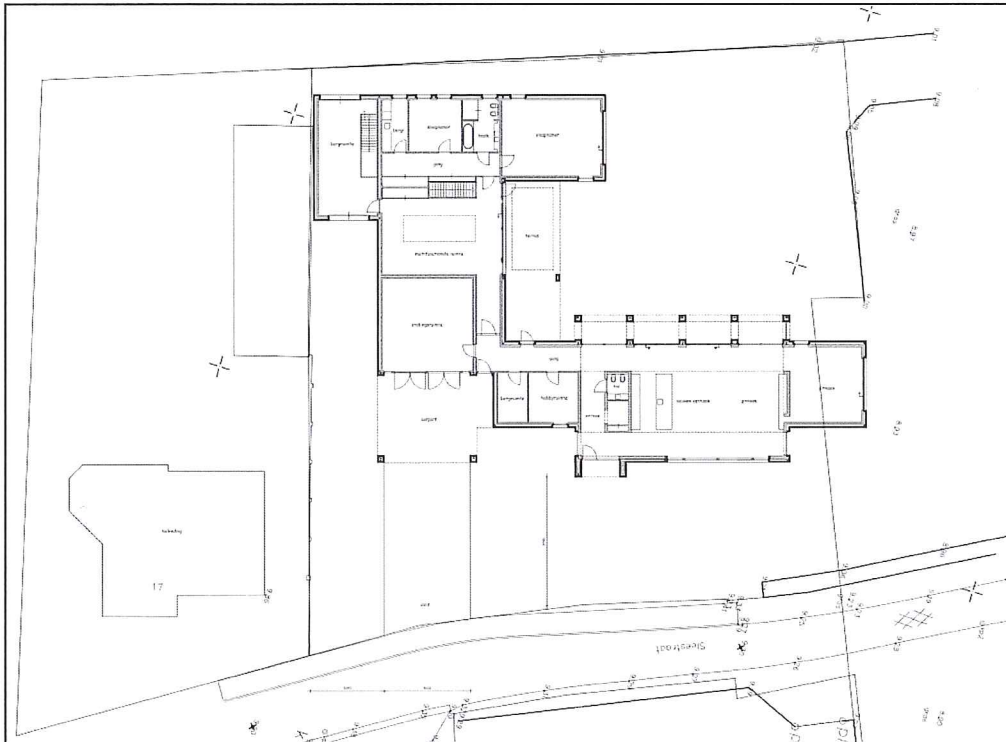
Het besluitgebied is gelegen in het noordwesten van de kern Thorn aan de Sleestraat 19. In de huidige situatie is het perceel bebouwd met een woning en is een tuin aanwezig. besluitgebied ligt op de overgang van het woongebied en het buitengebied. Direct ten noorden en westen van het besluitgebied liggen agrarische percelen. Aan de oostzijde ligt de Sleestraat met aan de overkant een tuin. Aan de zuid- en oostzijde van het besluitgebied ligt het woongebied.



Luchtfoto besluitgebied en omgeving, met het besluitgebied rood omlijnd

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om in het besluitgebied een vrijstaande woning te realiseren. De woning bestaat uit één bouwlaag, met hoogtes variërend van circa 3,5 tot 4,5 meter. In de woning is voorzien in onder meer een zithoek, keuken met eethoek, twee slaapkamers, een badkamer, een multifunctionele ruimte, een hobbyruimte en diverse bergruimtes. Tot slot wordt de woning deels voorzien van een kelder.



Situatietekening



Gevelbeelden

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 hier ook in de huidige situatie reeds een woning aanwezig is, welke wordt gesloopt en waarvoor de beoogde woning in de plaats komt.

De woning ligt aan de rand van de bebouwingsrand van Thorn. Deze bebouwingsrand wordt gekenmerkt door de ronde vorm van de Sleestraat en de Staten van Thornsingel. Door de aanwezige woningen wordt deze rand versterkt. De grenzen van de bouwvlakken volgen deze (logische) lijn. Om deze lijn te behouden, wordt de afstand van de nieuwbouwwoning tot de woning aan de Sleestraat 17 beperkt gehouden. Hiermee wordt voorkomen dat een aanzet tot lintbebouwing ontstaat en wordt aangesloten bij de overige woning aan de Sleestraat.

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

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijk e ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

In het voorliggende geval wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt. Er is dan ook sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² 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. Daarnaast is er sprake van vervanging van een bestaande woning,

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

waardoor er geen woning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

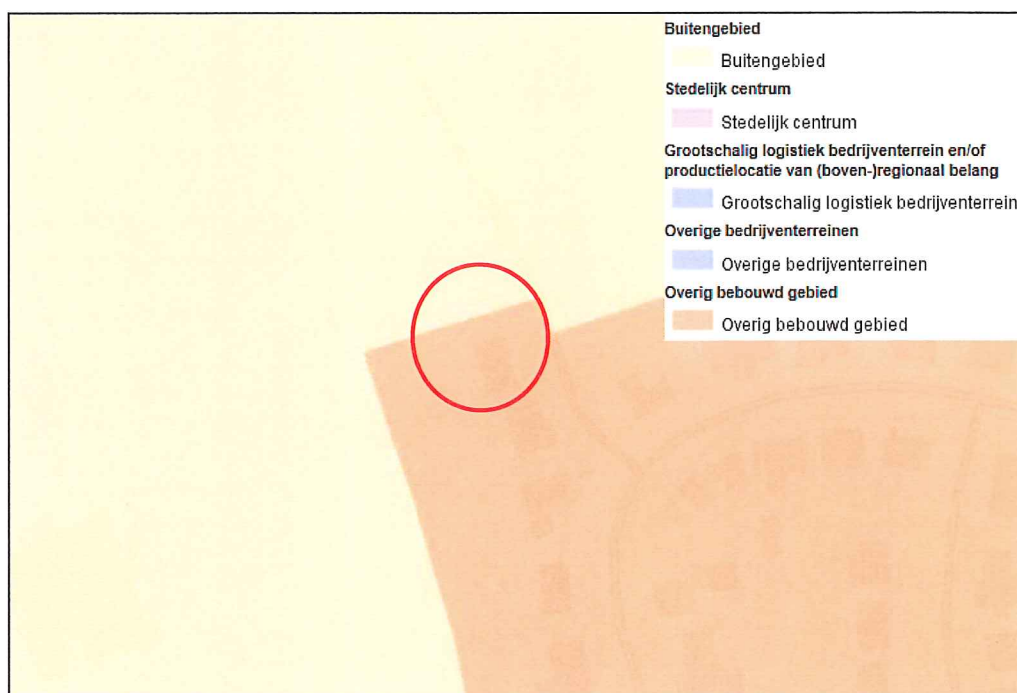
3.2 Provinciaal beleid

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.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied voor het grootste deel in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit is een gemengd woon-/werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten worden gelegd op:

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



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL2014 (bron: GIS-view er provincie Limburg)

Daarnaast ligt een gedeelte van het besluitgebied in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Met betrekking tot wonen zijn de beleidsopgaven in het buitengebied als volgt: balans in de woningvoorraad en behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met oog voor het op peil houden van de leefbaarheid en identiteit. In het buitengebied is geen plaats meer voor woningbouw (met uitzondering van noodzakelijke bedrijfswoningen). Nieuwbouw vindt alleen nog binnen bestaand bebouwd gebied plaats. Daarnaast mogen (voormalig agrarische) gebouwen in het buitengebied worden omgezet naar of vervangen door woningen.

Afweging

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 nieuwbouwers. 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.

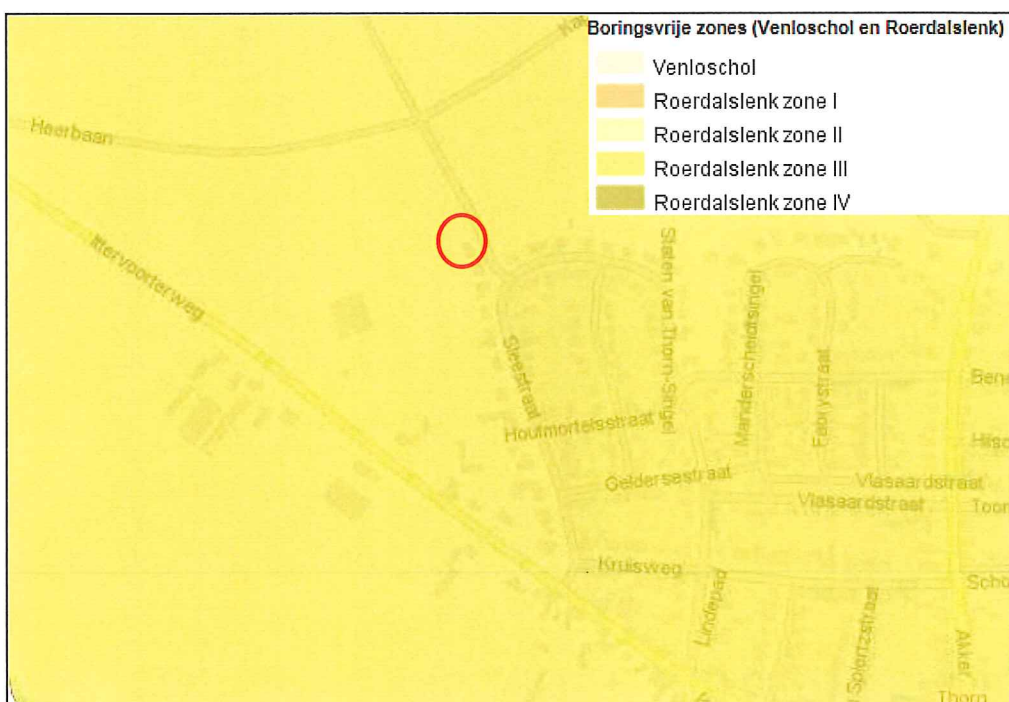
Voorliggende ontwikkeling betreft de sloop van een bestaande woning en herbouw van een nieuwe, grotere woning op dezelfde locatie, waarbij het bouwvlak in beperkte mate wordt uitgebreid naar de zone 'buitengebied'. Het besluitgebied ligt aan de rand van het dorp Thorn, binnen bestaand bebouwd gebied. Deze ontwikkeling is hiermee passend binnen de uitgangspunten van het POL2014.

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. Er is immers sprake van vervanging van een reeds bestaande woning.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III ligt. Binnen deze zone 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. Voor het overige ligt het besluitgebied niet binnen milieubeschermingsgebieden.



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

3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu wordt in handen van de gemeenten gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging

mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied. Aangezien het bouwplan gedeeltelijk in het buitengebied ligt, is het LKM op deze ontwikkeling van toepassing. De gemeente Maasgouw heeft het LKM 'vertaald' naar eigen beleid in de vorm van het 'Gemeentelijk KwaliteitsMenu'. Voor een nadere afweging hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

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 vinden 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 de gemeente Maasgouw een terughoudende opstelling ten aanzien van nieuwe woningbouwplannen innemen. De kern Thorn heeft op dit moment een planvoorraad van 80 woningen. Op basis van de kwaliteitsenvelop uit de structuurvisie kunnen er maximaal 45 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het voorliggende bouwplan heeft betrekking op de sloop van een bestaande woning en herbouw van een woning op dezelfde locatie. Hiermee is geen sprake van het toevoegen van een woning aan de planvoorraad. Het initiatief is daarom niet strijdig met 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 Land van Thorn) wordt gesteld dat behoud en versterking van de woningvoorraad kenmerkende doelen zijn voor de kern Thorn. De omvang van de woningbouw is beperkt en richt zich vooral op vernieuwing. De verandering van de leeftijdsopbouw van de bevolking wordt vooral opgevangen door transformatie van de bestaande woningvoorraad. Binnen de kern Thorn kan nog beperkt worden gebouwd op enkele transformatielocaties.

Afweging

Voorliggend initiatief betreft de sloop en herbouw van een woning in de kern Thorn. Dit wordt beschouwd als vernieuwing/transformatie en is daarom passend binnen de Structuurvisie Maasgouw 2030.

3.4.2 Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM)

Het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) is vastgesteld op 5 juli 2012 en heeft als doel om wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Aangezien voorliggend initiatief gedeeltelijk in het buitengebied is gelegen, is het GKM hierop van toepassing.

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep. In het GKM wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Hierbij zijn negen modules uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage op basis van deze zogenoemde negen "Modules van ontwikkelingen" worden als volgt ingezet:

1. Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).
2. Op verzoek van initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1. ten behoeve van realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van B&W). Tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbete-

rende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.

3. Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

Het bouwplan heeft betrekking op het uitbreiden van het bouwvlak richting het landelijk gebied, ten behoeve van de bouw van een grotere woning. Hierop is module 7 'Nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing. De gemeente heeft bij de beoordeling van het principeverzoek aangegeven dat voor de landschappelijke inpassing de aanwezige beukenhaag in stand dient te worden gehouden. De omgevingscommissie MER heeft op 28 maart 2017 advies uitgebracht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

De commissie constateert dat de locatie de uiterste begrenzing vormt van een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Dit gebied, het Lindenveld genaamd, is vernoemd naar de op enige afstand gelegen Kapel onder de Linden, een rijksmonument. Deze is, met de omliggende bebouwing, solitair in het veld gelegen. Er is altijd acht op geslagen, dat de bebouwing van de uitbreidende kern Thorn niet te nadrukkelijk in de richting van de kapel opschoof en de landelijke positie van het ensemble van Kapel en bebouwing aantastte. Ook ten aanzien van de Sleestraat geldt de richtlijn om niet nadrukkelijk "in te breken" in het Lindenveld. In het licht hiervan hecht de commissie grote waarde aan een "natuurlijk goed verzorgde" overgang van woonkern naar agrarisch land.

De commissie adviseert daarom de haagbeuk langs de Sleestraat door te trekken en deze (indien de eigendomssituatie dit toelaat) ook voort te zetten langs de Heerbaan en langs de veldweg, die weer terug leidt naar de locatie Sleestraat 19. Hierbij kan het bestaande hekwerk worden gehandhaafd en kan de aanplant geschieden aan de buitenkant van het bestaande hekwerk. Bovendien adviseert de commissie om de bestaande boomgaard nabij de locatie Sleestraat 19 een volwaardig karakter te geven (en hoogstamfruitbomen naar keuze bij te planten op een plantafstand van maximaal 10 x 10 meter). Op deze wijze wordt – in aansluiting op het bestaande landschappelijke karakter van het Lindenveld – een aanzienlijke opwaardering van de overgang van bebouwing naar agrarisch landschap verwezenlijkt. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het advies van de Omgevingscommissie.

De kwaliteitsbijdrage voor de compensatie bedraagt € 100 per vierkante meter woonbestemming voor module 7 'Nieuwe (solitaire) woningen'. In dit geval wordt de kwaliteitsbijdrage toegepast op de uitbreiding van het bouwvlak buiten de provinciale contour minus de omwisseling van de woonbestemming naar agrarische bestemming. Het één en ander wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

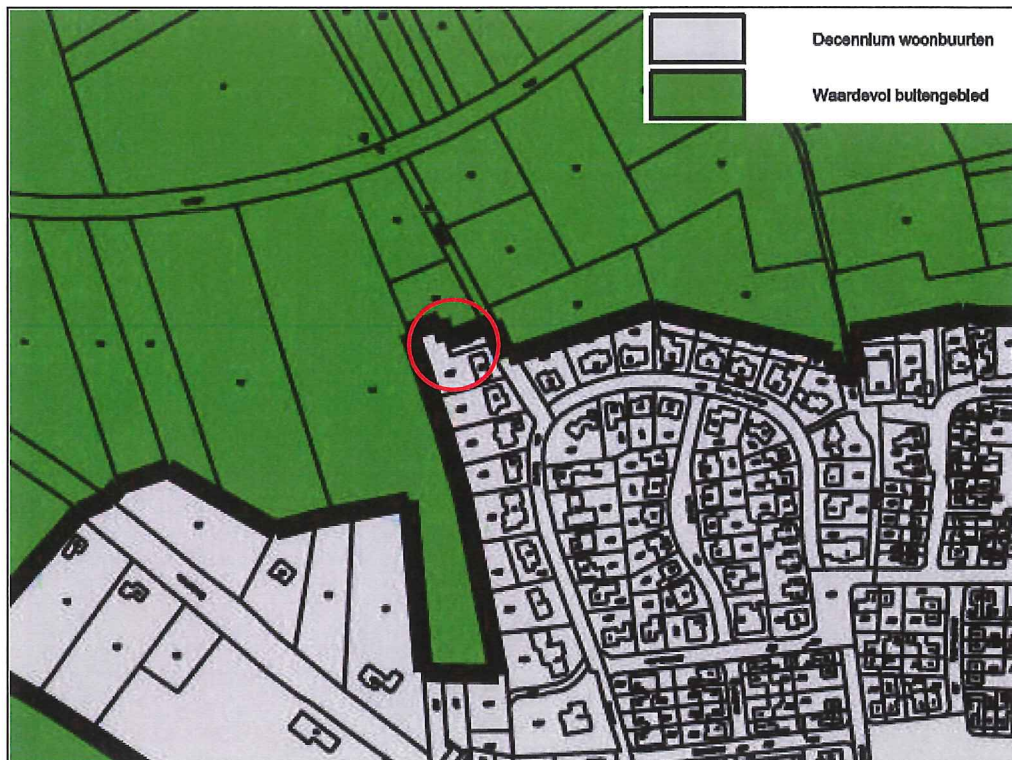
3.4.3 Welstandsnota gemeente Maasgouw

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 uitgangs-

punt 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 deels in het gebied 'Decennium woonbuurten' en deels in het gebied 'Waardevol buitengebied'. Het welstandsbeleid in het gebied 'Decennium woonbuurten' is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het open of minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. Het welstandsbeleid in het gebied 'Waardevol buitengebied' is gericht op het beschermen en in stand houden van de bestaande opzet binnen de bestaande landschappelijke gegevens met bijzondere zorg voor randzones bij bestaande kernen. Voor het buitengebied Thorn is de grote openheid van het landschap voor het kleinstedelijke profiel van Thorn van belang.



Uitsnede welstandskaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

De Omgevingscommissie MER heeft op 28 maart 2017 onder voorwaarden positief geadviseerd over het voorliggende initiatief. De commissie heeft geconstateerd dat het besluitgebied de uiterste begrenzing vormt van een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. Dit gebied, het Lindenveld genaamd, is vernoemd naar de op enige

afstand gelegen Kapel onder de Linden, een rijksmonument. Deze is, met de omliggende bebouwing, solitair in het veld gelegen. Er is altijd acht op geslagen, dat de bebouwing van de uitbreidende kern Thorn niet te nadrukkelijk in de richting van de kapel opschoof en de landelijke positie van het ensemble van Kapel en bebouwing aantastte. Ook ten aanzien van de Sleestraat geldt de richtlijn om niet nadrukkelijk “in te breken” in het Lindenveld. In het licht hiervan hecht de commissie grote waarde aan een “natuurlijk goed verzorgde” overgang van woonkern naar agrarisch land.

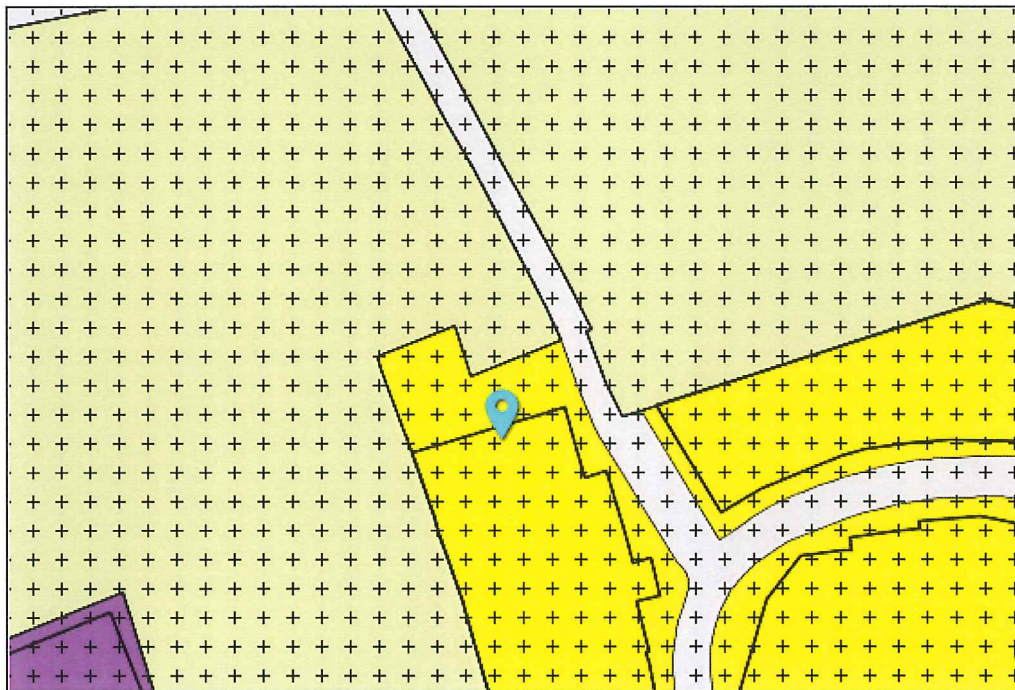
Zoals reeds is beschreven in paragraaf 3.4.2, adviseert Omgevingscommissie MER adviseert daarom de haagbeuk langs de Sleestraat door te trekken en deze (indien de eigendomssituatie dit toelaat) ook voort te zetten langs de Heerbaan en langs de veldweg, die weer terug leidt naar de locatie Sleestraat 19. Hierbij kan het bestaande hekwerk worden gehandhaafd en kan de aanplant geschieden aan de buitenkant van het bestaande hekwerk. Bovendien wordt geadviseerd de bestaande boomgaard nabij de locatie Sleestraat 19 een volwaardig karakter te geven (en hoogstamfruitbomen naar keuze bij te planten op een plantafstand van maximaal 10 x 10 meter). Op deze wijze wordt – in aansluiting op het bestaande landschappelijke karakter van het Lindenveld – een aanzienlijke opwaardering van de overgang van bebouwing naar agrarisch landschap verwezenlijkt.

Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarden van de Omgevingscommissie MER en wordt op deze wijze goed ingepast in de overgang van de kern Thorn naar het agrarisch buitengebied.

3.4.4 Vigierend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Land van Thorn’, dat door de gemeenteraad van Maasgouw is vastgesteld op 22 mei 2014. Voor het grootste deel van het besluitgebied geldt de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming mag alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’. De te realiseren woning valt deels buiten deze aanduiding, waardoor het realiseren van de woning hier niet rechtstreeks is toegestaan. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het besluitgebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en gebruik ten behoeve van woondoeleinden is evenmin toegestaan, waardoor het realiseren van een woning hier niet rechtstreeks 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 'Land van Thorn'

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit beleidsmatig oogpunt enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Omdat de aanduiding 'bouwvlak' voor een deel van het besluitgebied ontbreekt en het bouwplan voor een deel gelegen is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', mag geen nieuwe woning worden gebouwd op deze locatie. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggende 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).

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op de herbouw van reeds bestaande bebouwing. Er is dus wel sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, echter zijn er geen verhaalbare kosten, waardoor volgens artikel 6.2.1a, aanhef en onder b van het Bro geen verplichting tot kostenverhaal geldt. Er wordt uitsluitend een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en 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. De kosten van de omgevingsvergunningprocedure worden daarnaast geregeld via gemeentelijke leges.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Nota Bodembeheer Maas & Roer, gemeente Maasgouw

Met uitzondering van de voorwaarden genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer, dient voor een bestemmingswijziging of een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen. Hieromtrent zijn enkele uitzonderingen. De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie gedeeltelijk een perceel met een agrarische bestemming betreft en hier een woning is voorzien, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Econsultancy heeft in april/mei 2017 een historisch bodemonderzoek³ uitgevoerd in het besluitgebied. Dit onderzoek bestond uit een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanwijzingen zijn gevonden dat er een asbestverontreiniging in het besluitgebied is te verwachten. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen in het besluitgebied. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek, dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

³ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Sleestraat 19 te Thorn*, rapportnummer 4105.001, 4 mei 2017

Conclusie

Op grond van de gegevens van het vooronderzoek kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie gelegen onverdacht is ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging. In aansluiting op het gemeentelijk beleid vormt dit vooronderzoek tezamen met de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Maasgouw, voldoende bewijsmiddel over de status van de bodem bij bestemmingswijziging.

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 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 niet binnen de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder. De Sleestraat is een 30 km/uur weg, die geen geluidszone heeft in de zin van de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit is dermate laag dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Een nader akoestisch onderzoek voor deze weg is dan ook niet noodzakelijk.

De Heerbaan (ten noorden van het besluitgebied) is ter hoogte van de Sleestraat een 30 km/uur weg en bovendien mogen op deze weg geen motorvoertuigen op meer dan 2 wielen rijden behalve tractoren. De IJtervoortweg (ten westen van het besluitgebied) is ter hoogte van het besluitgebied ook een 30 km/uur weg. De afstand tot de Heerbaan en de IJtervoortweg is zo groot dat er voor deze wegen geen sprake zal zijn van een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

Vanuit het aspect geluid zijn er daarom geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

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.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van de nieuwbouw van een woning ter vervanging van een te slopen bestaande woning, zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast voldoet de huidige luchtkwaliteit in het besluitgebied en de omgeving blijkens de concentratiekaarten van het planbureau voor de leefomgeving ruimschoots aan de daarvoor geldende normen. Er is dan ook geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. In het Besluit NIBM is verder vastgelegd dat ontwikkelingen tot 1.500 woningen, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Aangezien het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt, kan dan ook worden geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op basis van artikel 5.16 Wm lid 1, sub a en c, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

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 onbeschermde 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 externe veiligheidsaspecten 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.

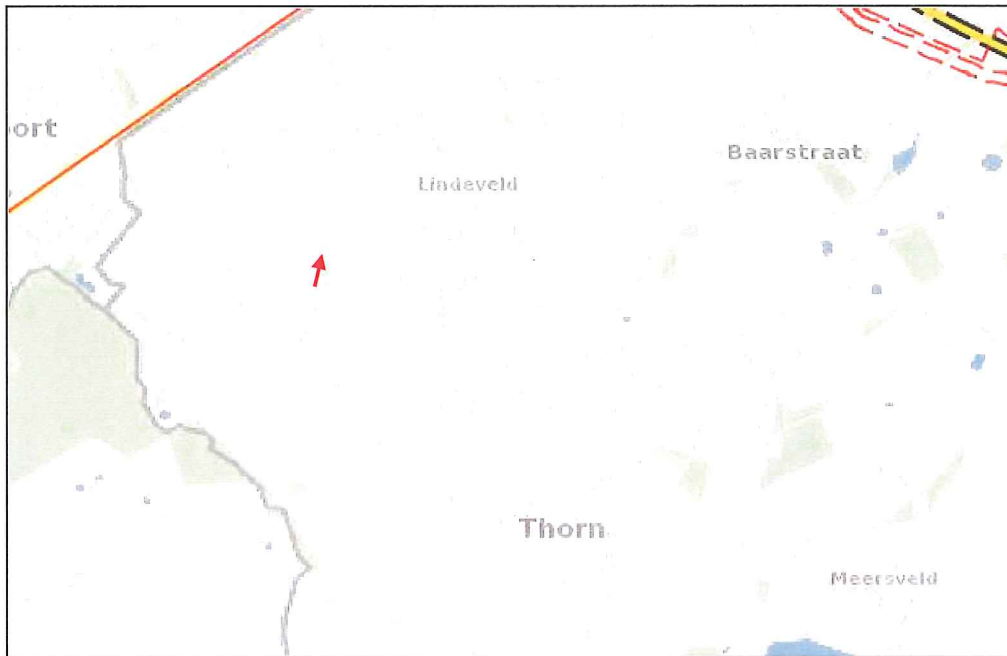
Risicovolle bedrijvigheid

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 520 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt de N273, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risico-

contour 10^{-6} van deze weg reikt niet tot het besluitgebied. Het invloedsgebied van brandbare en toxische vloeistoffen en brandbare gassen reikt evenmin tot het besluitgebied. Over de N273 vindt geen vervoer van toxische gassen plaats, het besluitgebied ligt daarom niet binnen het invloedsgebied van de N273.



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rode pijl)

Daarnaast ligt de A2 op circa 1.400 meter ten noorden van het besluitgebied. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De A2 heeft ter hoogte van het besluitgebied een veiligheidszone van 14 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de weg reikt niet tot het besluitgebied. Het groepsrisico bedraagt ter hoogte van het besluitgebied minder dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Gezien de afstand ligt het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de A2.

Op basis van artikel 7 van het Bevt dient in een ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning, 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 te worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- voor zover dat plan of 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.

Op basis van artikel 8 van het Bevt geldt verder dat kan worden volstaan met de verantwoording als bedoeld in artikel 7, aangezien het besluitgebied op meer dan 200 meter van de A2 ligt.

Wat betreft de verantwoording als bedoeld onder artikel 7 onder a, bestaan er geen feitelijke mogelijkheden om middels het voorliggende plan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten. De verantwoording onder b is bij de voorliggende ontwikkeling niet aan de orde, aangezien deze ontwikkeling geen betrekking heeft op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten. In het besluitgebied is namelijk al een kwetsbaar object aanwezig in de vorm van een woning, welke enkel wordt vervangen door een nieuwe woning, waardoor er in functioneel opzicht geen wijzigingen plaatsvinden. Samengevat vormt de ligging ten opzichte van deze weg geen belemmering voor het initiatief.

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, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

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 75 meter van het besluitgebied ligt een bedrijfsbestemming waar bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 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 deels gelegen binnen een zone die wordt betiteld als 'afgegraven / verstoord'. Voor dit gebied geldt geen onderzoeksverplichting. Een deel van het besluitgebied is gelegen binnen een zone met een hoge archeologische verwachting. Dit gebied kent een archeologische onderzoeksverplichting bij een verstoring van de bodem vanaf een oppervlakte van 1.000 m² en een diepte van 50 cm. Het bouwplan ligt gedeeltelijk binnen het bouwvlak van de bestaande woning, waarbij ervan uitgegaan kan worden dat hier reeds verstoring heeft plaatsgevonden. Het oppervlak van het bouwplan dat buiten het bouwvlak valt, is kleiner dan 1.000 m², waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.3.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich in of in de directe omgeving van het besluitgebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten waarop de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben. Wel markeert het besluitgebied de rand van de bebouwing van de kern van Thorn met het agrarische buitengebied, Lindenveld geheten. Dit gebied is vernoemd naar de Kapel onder de Linden en vertegenwoordigt een cultuurhistorisch belang. De kapel en het naastgelegen Kapelhuis hebben een solitaire, landelijke ligging, welke behouden dient te blijven. De woningbouw langs de Sleestraat mag hiertoe niet te nadrukkelijk "inbreken" in het Lindeveld. De suggestie van het ontstaan van een bebouwingslint mag niet worden gewekt, want dit zou een aantasting betekenen van de cultuurhistorische entiteit van Kapel en omgevende gebouwen. De scheiding tussen de bebouwing langs de Sleestraat en het agrarische land moet daarom worden behouden. Het bouwplan aan de Sleestraat 19 is weliswaar mogelijk met het oog hierop, maar er moet enerzijds worden voorkomen dat het idee wordt gewekt van het ontstaan van een lint en anderzijds moet

het nieuwe bouwvlak logisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Door middel van de landschappelijke inpassing van het bouwplan zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 wordt hier invulling aan gegeven. Hiermee zijn er 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 2,5 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

Het besluitgebied betreft in de huidige situatie een bestaande woning met een tuin waarin groene opstanden aanwezig zijn. Omdat deze woning gesloopt wordt en het groen gedeeltelijk wordt verwijderd, kan niet worden uitgesloten dat zich beschermde flora en fauna in het besluitgebied hebben ontwikkeld.

Verkenkend flora en fauna onderzoek

In mei 2017 is daarom een verkennend flora- en faunaonderzoek⁴ uitgevoerd, waarbij een beoordeling is gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden in het besluitgebied. De conclusies van dit onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Het besluitgebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht. Binnen het besluitgebied zijn geen strenger beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht. Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal een zeer beperkt onderdeel van mogelijk foerageergebied voor de huismus, eekhoorn en steenmarter verloren gaan. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van deze soorten

⁴ BRO, *Quickscan flora en fauna Sleestraat 19 Thorn*, projectnummer 211x09258, 9 mei 2017

worden hierdoor niet verwacht, in de omgeving en naar verwachting ook binnen het besluitgebied blijft voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Negatieve effecten voor deze strenger beschermde soorten worden hierdoor uitgesloten.

Als gevolg van de werkzaamheden kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in en nabij de opgaande tuinbeplanting buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een uitvoeringslocatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Het besluitgebied biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) onder het dak, met name via inkruipruimten onder de nokpannen en de opgaande beplanting binnen het plangebied biedt foerageergebied voor vleermuizen. Met de sloop van de bebouwing en het (eventueel) weghalen van opgaande vegetatie kunnen negatieve effecten op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen en foerageergebied voor vleermuizen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar het functionele gebruik van het plangebied door vleermuizen (met name gewone dwergvleermuis en laatvlieger) is noodzakelijk.

Tot slot is het noodzakelijk om in het kader van de algemene zorgplicht voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn binnen het plangebied geen specifieke maatregelen nodig.

Ecologisch onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van het bovenstaand beschreven verkennend flora en fauna onderzoek, is een nader ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten vleermuizen⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in het huis geen kraamverblijf, paarverblijf, zomerverblijf of winterverblijf is aangetroffen. Ook zijn in de bomen rondom het huis geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

De omgeving van het plangebied is als foerageergebied in gebruik door vleermuizen, er zijn zowel gewone dwergvleermuizen als een ruige dwergvleermuis foeragerend aangetroffen.

⁵ BRO, *Ecologisch onderzoek vleermuizen, Sleestraat 19, Thorn, projectnummer 211x09258*, 27 september 2017.

Het besluitgebied zelf, dat wil zeggen, de achtertuin wordt in het voorjaar als foerageergebied gebruikt voor laatvlieger en gewone dwergvleermuis. De bomen achterin de tuin worden gebruikt als vliegroute voor laatvlieger. Er is duidelijk vleermuisactiviteit, met name aan de achterzijde van het huis. Het gaat hier echter niet om essentieel foerageergebied. Essentieel foerageergebied is gebonden aan een vaste verblijfplaats, en die is binnen het besluitgebied niet aanwezig. Daarnaast is in de omgeving voldoende foerageergebied aanwezig. De fruitboomgaard, en de bomen in het achterste deel van de tuin, daar waar de meeste foerageeractiviteit plaatsvond, blijven daarnaast intact. Er gaat geen essentieel foerageergebied of vliegroute verloren.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan kortom geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan.

4.7 Verkeer en parkeren

Het besluitgebied wordt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze worden ontsloten als in de huidige situatie, vanaf de Sleestraat. De herbouw van de woning zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

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. Wat betreft parkeren zal de situatie niet wijzigen als gevolg van de herbouw van de woning. Parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein aan de voorzijde van de woning en onder de carport. 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 Kader-

richtlijn 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 de boringsvrije zone Roerdalslenk III. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds nader op ingegaan. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt geen belemmering.

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

De gemeente Maasgouw hanteert een afkoppelbeleid volgens de principes van de Voorkeurstabel afkoppelen uit de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Dit betekent dat hemelwater op het perceel moet worden opgevangen in een bergings- of infiltratievoorziening. Uitgangspunt is dat hierbij minimaal 30 mm waterberging per m² verhardingsoppervlak wordt gerealiseerd en dat de voorziening binnen 24 uur kan leeglopen. Hiertoe moet de infiltratiecapaciteit van de bodem hoog genoeg zijn. Daarnaast ad-

viseert de gemeente een noodoverloop op de infiltratievoorziening te realiseren die overtollig regenwater via het maaiveld naar de straat kan laten stromen.

Aan deze bovengenoemde uitgangspunten zal worden voldaan.

Overleg waterbeheerder

Gezien de ligging van het project en het feit dat de toename van het verhard oppervlak in het besluitgebied minder dan 2.000 m² bedraagt, 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.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft slechts de nieuwbouw van één woning, ter vervanging van een bestaande te slopen woning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Land van Thorn', omdat de aanduiding 'bouwvlak' voor een deel van het besluitgebied ontbreekt en het bouwplan voor een deel gelegen is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor op deze locatie 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 in het besluitgebied reeds een woning aanwezig is, welke wordt vervangen door de nieuwe woning. Door een goede (landschappelijke) inpassing van de woning wordt voorkomen dat een aanzet tot lintbebouwing ontstaat en wordt een passende overgang van het bebouwd gebied naar het agrarisch landschap gecreëerd.

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 woning wordt goed ontsloten en er zal geen schade worden 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 initiatief 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



BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl