
Ruimtelijke Onderbouwing omgevingsvergunning voor het Slopen, herbouwen en uitbreiden
woning, naar 3 appartementen op de locatie Graetheide 38,38 A en 38 B 6121RP Born

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	2
1.1.	Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing	2
1.2.	Doel	2
1.3.	Plangebied en begrenzing	2
2.	Beoogde situatie	2
3.	Beoordeling ruimtelijk Beleidskader	3
3.1.1	Stedenbouwkundige aspecten	3
3.1.2	Laddertoets	4
3.1.3	Rijksbeleid	4
3.1.4	Provinciaal beleid	4
3.1.5	Regionaal beleid	5
3.1.6	Gemeentelijk beleid	6
4.	Milieuaspecten en archeologie	7
4.1.	Inleiding	7
4.1.1.	Milieueffectrapportage	7
4.1.2.	Geluid	7
4.1.3.	Luchtkwaliteit	7
4.2.	Archeologie	7
4.3	Bodem	8
4.4	Parkeren en verkeer	8
4.5	Ecologie	8
5	Conclusie	8

Adviesdatum 28 november 2023

Revisie 11 april 2024

Opsteller: W. Eilering

Bijlagen: Rapport Spider Monkey Consultancy;
Notitie BOUW 230403 Graetheide 36 Born – akoestisch onderzoek
warmtepompen

PIUS FLORIS BOOMVERZORGING
Flora & Fauna quickscan

RETAILPLAN B.V. - TORENSTRAAT 23 A - 9203 BD DRACHTEN - 06-21712567 - WWW.RETAIL-PLAN.NL
INFO@RETAIL-PLAN.NL

RETAILPLAN B.V. IS INGESCHREVEN BIJ DE KVK ONDER NUMMER 54468930

1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Graetheide heeft het een omgevingsvergunning aangevraagd voor het Slopen, herbouwen en uitbreiden van een woning naar 3 appartementen op de locatie Graetheide 38, 38 A en 38 B 6121RP Born

Het plan is in strijd met de planvoorschriften

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Alhoewel aanvrager er van overtuigd is dat de procedure kan worden gevolgd met gebruikmaking van de kruimelgevallenregeling is door het bevoegd gezag toch gevraagd om een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt daarom (mede) de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het beoogde plan.

1.2. Doel

Het doel van een ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het project past binnen het geldende ruimtelijke beleid en regelgeving.

1.3. Plangebied en begrenzing

Het plangebied is de locatie Graetheide 38,38 A en 38 B 6121RP Born zoals op de situatietekening hieronder is de locatie aangegeven.



2. Beoogde situatie

Het beoogde bouwplan behelst het Slopen, herbouwen en uitbreiden woning, naar 3 appartementen

3. Beoordeling ruimtelijk kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kern Graetheide”. Volgens de verbeelding geldt op de locatie van het bouwplan de enkelbestemming ‘wonen’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie -2’. Het toevoegen van wooneenheden is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Volgens artikel 16.4 van het bestemmingsplan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat:

- Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan reeds is gebouwd of waarvoor op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen ('maximum aantal wooneenheden'), waarbij het in het betreffende bouwvlak genoemde aantal woningen niet mag worden overschreden.
- Op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kan worden gebouwd op basis van een reeds verleende bouwvergunning.

Door het toevoegen van twee wooneenheden wordt in strijd met het bestemmingsplan gehandeld.

Het bestemmingsplan voorziet niet zelf in een mogelijkheid bovengenoemde strijdigheid op te heffen. Het Bor biedt die mogelijkheid vanuit het toepassingsbereik van artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor. Hiervoor vinden wij steun in de uitspraak van 7 februari 2018 ECLI:NL:RVS:2018:378 (Bodegraven) waarin de Afdeling van oordeel is dat het bouwplan dat voorziet in

- 1) de uitbreiding van een gebouw met een dakkapel,
 - 2) een gedeeltelijke functiewijziging van winkelruimte naar bergruimte op de begane grond en
 - 3) het vergroten van het aantal woningen op het perceel kan worden vergund op basis van artikel 4, aanhef en negende lid, van bijlage II van het Bor:
- Het onderhavige plan vertoont daarmee grote gelijkenis.

3.1.1 Stedenbouwkundige aspecten

De kern Graetheide wordt gekarakteriseerd door de zogenaamde lintbebouwing langs de weg Graetheide. De bebouwing omvat hoofdzakelijk woonbebouwing. De woningen zijn voornamelijk van het type vrijstaand, maar er zijn ook enkele twee-onder-één-kap-woningen, rijwoningen en een kleinschalig appartementencomplex met 6 appartementen. Vrijwel allemaal bestaan ze uit 2 lagen met kap. Gelet op het meest voorkomende type bebouwing (vrijstaand) is er sprake van een ruime stedenbouwkundige opzet.

De locatie betreft een reeds bebouwd gebied waar de gemeente streeft naar transformatie en verduurzaming. De desbetreffende woning is in zeer slechte staat, wat een negatieve impact heeft op het omliggende dorpsgezicht van Graetheide. Door deze woning te transformeren en te verbeteren, ondersteunt dit project de gemeentelijke doelstellingen voor herontwikkeling en draagt het bij aan de verfraaiing van het dorpslint.

3.1.2 Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuw stedelijk project in de zin van dit artikel duidt op een ruimtelijke ontwikkeling die leidt tot de creatie van nieuwe stedelijke functies of een significante uitbreiding van bestaande stedelijke functies. Dit kan betrekking hebben op onder meer de bouw van woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, en andere voorzieningen die een stedelijk karakter hebben. De essentie van een 'nieuw stedelijk project' is dat het gaat om ontwikkelingen die een aanzienlijk ruimtebeslag hebben en invloed hebben op de stedelijke structuur en het ruimtegebruik binnen een gebied.

Van een nieuw stedelijk project is in het onderhavige plan geen sprake.

In onderhavige situatie is sprake van een project binnen bestaand stedelijk gebied zonder functiewijziging (wonen blijft wonen) en van een significante (toename van) het ruimtegebruik is geen sprake. Het project hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Rijksbeleid

Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015)

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit uit 2015 richt zich op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit binnen een bepaald gebied. Het kernidee is om een evenwichtige ontwikkeling te stimuleren die esthetische, functionele, en duurzame aspecten integreert. De nota biedt kaders en richtlijnen voor de inrichting van de ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met landschappelijke, cultuurhistorische, en ecologische waarden. Het doel is om een hoogwaardige, leefbare, en aantrekkelijke omgeving te creëren die bijdraagt aan de welzijn en economische vitaliteit.

Toetsing aan de nota omvat een evaluatie van hoe het plan bijdraagt aan de verbetering van de fysieke leefomgeving, rekening houdend met landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Het project respecteert de gemeentelijke doelstellingen voor herontwikkeling en draagt het bij aan de verfraaiing van het dorpslint.

Daarmee geeft de nota geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.1.4 Provinciaal beleid

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Het onderhavige plan is hiermee in overeenstemming.

Voor het vigerend beleid op het gebied van wonen is voor de Omgevingsvisie gebruik gemaakt van het POL (2014),

Het voorliggende project is hiermee in overeenstemming.

3.1.5 Regionaal beleid

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Door de regiogemeenten is in 2007 gestart met het opstellen van een regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Deze strategische beleidsvisie is in mei 2008 vastgesteld door de deelnemende regiogemeenten.

De kern Graetheide wordt in de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek getypeerd als een 'landelijk wonen' woonmilieu (zie onderstaande afbeelding). Dit type is herkenbaar aan haar buurtschappen en verspreid wonen. Voorzieningen zijn er vrijwel niet, de bedrijvigheid is voornamelijk agrarisch. Huurwoningen zijn hier nauwelijks te vinden. Voor dit type woonmilieu geldt handhaven met hoogstens enkele beperkte inbreidingen met woningen. Vanwege zeer beperkt aanbod c.q. het ontbreken van voorzieningen geen woningbouw die bestemd is voor zorgbehoevenden. Geen toevoeging excellente woonmilieus. Respecteren contouren van het POL.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg benadrukt de noodzaak van een zorgvuldig afgestemde woningmarktontwikkeling, waarbij nieuwe woningbouwinitiatieven worden afgewogen tegen de huidige en toekomstige behoeften van de regio. Het legt de focus op het verdunnen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad, in plaats van het toevoegen van grote aantallen nieuwe woningen. Voor nieuwe initiatieven gelden strikte compensatiemaatregelen, zoals het vereiste van financiële bijdragen aan een sloopfonds of het schrappen van plannen, om overaanbod en negatieve effecten op de huidige woningmarkt te voorkomen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Voor de toepassing van deze beleidsregel worden criteria benoemd wat onder een goed plan moet worden verstaan. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.
 - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.

3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

De beleidsregel onder 1a is ingevuld waarbij het om inbreiding gaat.

Onder 1b wordt in vulling gegeven aan verbetering van de leefbaarheid omdat het, zoals eerder is verwoord, het een locatie betreft binnen een reeds bebouwd gebied waar de gemeente streeft naar transformatie en verduurzaming. De desbetreffende woning is in zeer slechte staat, wat een negatieve impact heeft op het omliggende dorpsgezicht van Graetheide. Door deze woning te transformeren en te verbeteren, ondersteunt dit project de gemeentelijke doelstellingen voor herontwikkeling en draagt het bij aan de verfraaiing van het dorpslint.

Voor zover het beleidsregel 2 betreft is onder 3.1.2 reeds aangegeven dat het project niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende plan past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Meerjaren Prestatieafspraken Westelijke Mijnstreek 2016-2018

In deze regionale afspraak wordt gestreefd naar voldoende, goede en passende sociale huurwoningen voor de mensen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien.

Onderhavig project heeft hiermee geen relatie en is derhalve niet in strijd met deze afspraken.

3.1.6 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Sittard-Geleen (2016)

Een significant element uit de gemeentelijke structuurvisie is dat de kern Graetheide in de structuurvisie wordt aangeduid als "Landelijk wonen" met om de kern "dorpsrandgroen". Dit houdt in dat de bebouwing binnen de contour dient te blijven. Omdat de bebouwing binnen de contour blijft is er sprake van overeenstemming met dit deel van de structuurvisie.

Deze kleine ontwikkeling in het hart van Graetheide voegt netto twee woningen toe aan het huidige gebouw, waarvan al een bovenwoning deel uitmaakt. Deze toevoeging zorgt voor een positieve transformatie van een verwaarloosd gedeelte in het dorpslint door het realiseren van het gewenste woningtype (levensloopbestendig) op een passende locatie. Hoewel er geen expliciete behoefte is aan een extra woning op de verdieping, vormt de huidige woning geen hinder. Per saldo worden 2 woningen toegevoegd waarbij deze 2 nieuwe woningen op begane grond liggen en het huisnummer van bestaande woning op de verdieping blijft. De 2 nieuwe woningen zijn daarmee levensloopbestendig.

Conclusie: Dit project is een waardevolle ontwikkeling die bijdraagt aan de opwaardering van het dorpslint, met twee woningen die beantwoorden aan een kwalitatieve nood.

Voor het overige zijn er geen beleidsplannen of beleidsregels welke relevant of strijdig met het voorliggende plan zijn te kwalificeren.

Milieuaspecten en archeologie

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig initiatief is geen milieueffectrapportage vereist; het plan heeft niet een dusdanige omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.2. Geluid

Voor het aspect Geluid is van belang dat geen geluidsgevoelig object wordt toegevoegd. Geluidsonderzoek kan hierdoor achterwege blijven. Een onderzoek met gegevens waaruit blijkt dat de airco's onder de maximale toegestane geluidsbelasting zullen blijven is bij de stukken gevoegd.

Uit het onderzoek volgt dat het geluid vanwege de buitenunits van de warmtepompen voldoet aan de grenswaarde van 40 dB van artikel 3.8 lid 2 en 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit. De warmtepomp van appartement 1 dient te worden voorzien van een omkasting, zoals hierboven onder paragraaf 3.1 beschreven of gelijkwaardig.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het plan zijn geen aanvullende onderzoeken nodig.

De luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor het project.

De plaatselijke concentratie fijnstof in de lucht (2021) bedraagt 9 µg PM_{2,5} / m³

De plaatselijke concentratie stikstofdioxide in de lucht (2021) bedraagt 12 µg NO₂ / m³

4.2. Archeologie

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming. Het bouwplan wijzigt de bodemsituatie niet, zodat geen archeologisch onderzoek nodig is.

4.3 Bodem

Voor de locatie dient volgens het bevoegd gezag in eerste instantie een vooronderzoek conform de NEN5725 strategie te worden verricht omdat op en direct grenzend aan de locatie gebouwen aanwezig zijn die voorzien zijn van (mogelijk) asbesthoudende dakplaten, waarbij een locatiebezoek dient plaats te vinden. Mocht de locatie uiteindelijk als onverdacht worden beschouwd, dan is vanuit het publiekrechtelijke spoor voldaan aan de onderzoeksplicht. Mocht sprake zijn van een verdachte locatie en/of terreindelen dan zal aanvullend een chemisch analytisch bodemonderzoek conform de NEN5740 strategie uitgevoerd moeten worden. Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of -stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in de NEN 57074.4

4.4 Parkeren en verkeer

Omdat er sprake is van uitbreiding van het aantal woningen zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. Deze bedraagt 1,7 parkeerplaats per wooneenheid. Ter plaatse zijn 3 wooneenheden geprojecteerd zodat 5,1 (afgerond 5) parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Het plan kan daarin voorzien.

4.5 Ecologie

Het betreft de sloop van een al langer leegstaand pand en het kan zijn dat zicht daarin vleermuizen hebben genesteld. Een quick scan inzake soorten is daarop uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

De conclusies van het onderzoek tonen aan dat;

- De geplande werkzaamheden geen negatief effect hebben op jaarrond beschermde vogels en of jaarrond beschermde nesten.
- Binnen het werkgebied er geen potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Negatieve effecten van de voorgestelde werkzaamheden op vleermuizen kunnen derhalve worden uitgesloten.
- Een geschikte biotoop voor wettelijk beschermde grondgebonden zoogdieren afwezig is.
- Er geen negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling, ontheffing en/of nader onderzoek zijn niet noodzakelijk.
- De negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden binnen het projectgebied op wettelijk beschermde planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde kunnen worden uitgesloten.

5. Conclusie

De initiatiefnemer heeft als doel een plan te realiseren dat voorziet in het slopen, herbouwen en uitbreiden van een woning naar 3 appartementen op de locatie Graetheide 38, 38 A en 38 B 6121RP Born. Voor deze ontwikkeling wordt een planologische procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.