

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woning Boschlaan 3 te Maasbree

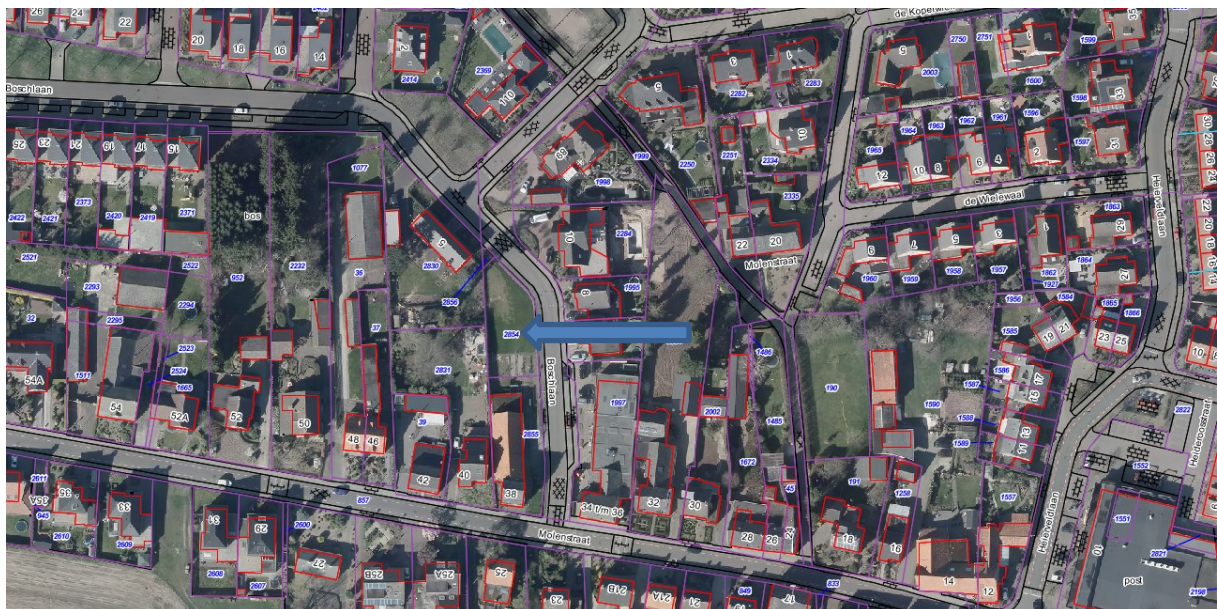
Gemeente Peel en Maas

INLEIDING

De heer J.P.M Boonen , woonachtig aan de Herikstraat 14 te Maasbree heeft op 22 maart 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas voor de bouw van één woning aan de Boschlaan 3 te Maasbree.

Het perceel Boschlaan 3 is gelegen in de voormalige achtertuin, behorende bij het perceel Molenstraat 38 te Maasbree. In deze achtertuin wenst de heer Boonen de woning te bouwen. De locatie van de beoogde woningbouwkveld valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. De planregels van dit bestemmingsplan staan echter de bouw van een nieuwbouwwoning niet toe. De beoogde woningbouw van de initiatiefnemer is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

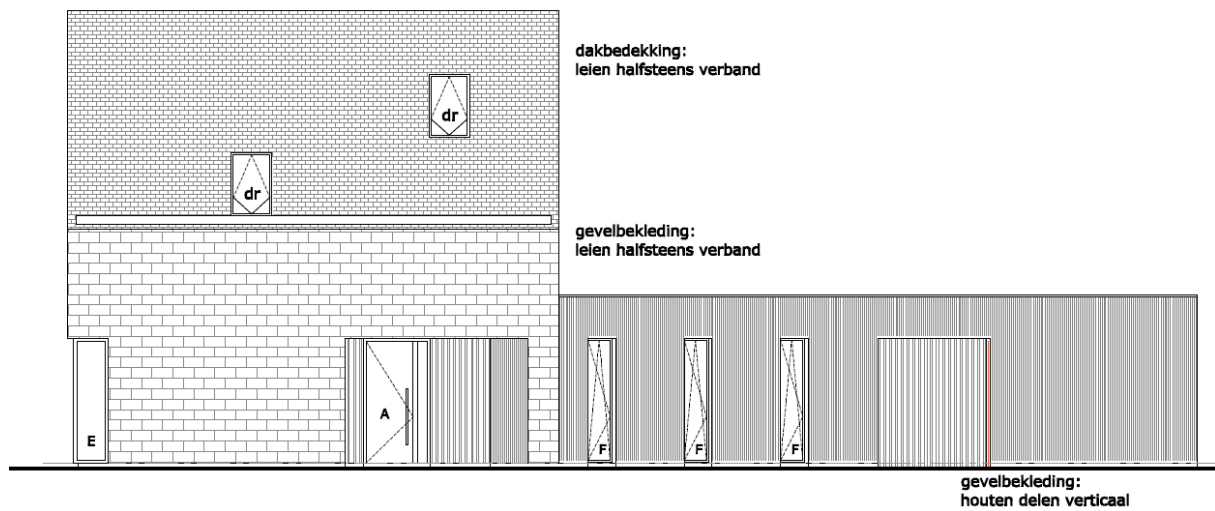
Op onderstaande luchtfoto is de bedoelde locatie weergegeven.



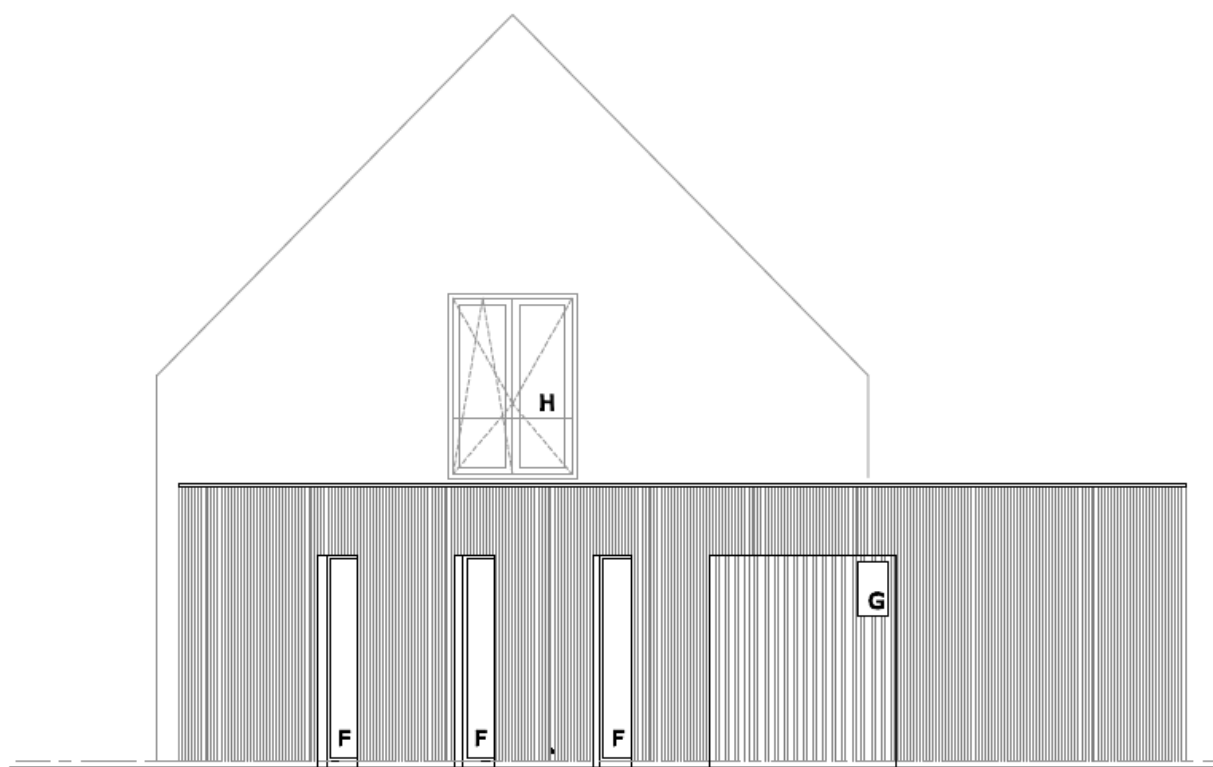
Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van de gemeente Peel en Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen evenals voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

In het voorheen geldende bestemmingsplan "woongebieden Maasbree" was aan het perceel wel de planologische mogelijkheid toegekend voor de bouw van een woning. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan is deze bouwmogelijkheid per abuis komen te vervallen. De gemeenteraad heeft een uitgangspuntennotitie vastgesteld die in acht dient te worden genomen bij de herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen van Peel en Maas. Een van deze uitgangspunten betreft dat de bestaande rechten blijven behouden. Hieruit volgt dat initiatiefnemer aanspraak kan maken op het laten herleven van de bouwtitel. Het college heeft dit bevestigd bij brief van 19 januari 2015 die als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd. Gelet op het feit dat in het voorheen geldende bestemmingsplan al een bouwtitel voor de bouw van een woning was opgenomen en de stedenbouwkundige en planologische situatie nadien niet is veranderd, is een nadere motivering omtrent de aanvaardbaarheid van deze woning niet aan de orde. Deze onderbouwing bevat derhalve alleen een kopie van de verbeelding van het oude bestemmingsplan met bijbehorende regels alsmede een weergave van het te realiseren bouwplan. Tevens is een besluitvlak toegekend en wordt aan enkele relevante onderdelen aandacht besteedt.

Impressie bouwplan en ligging



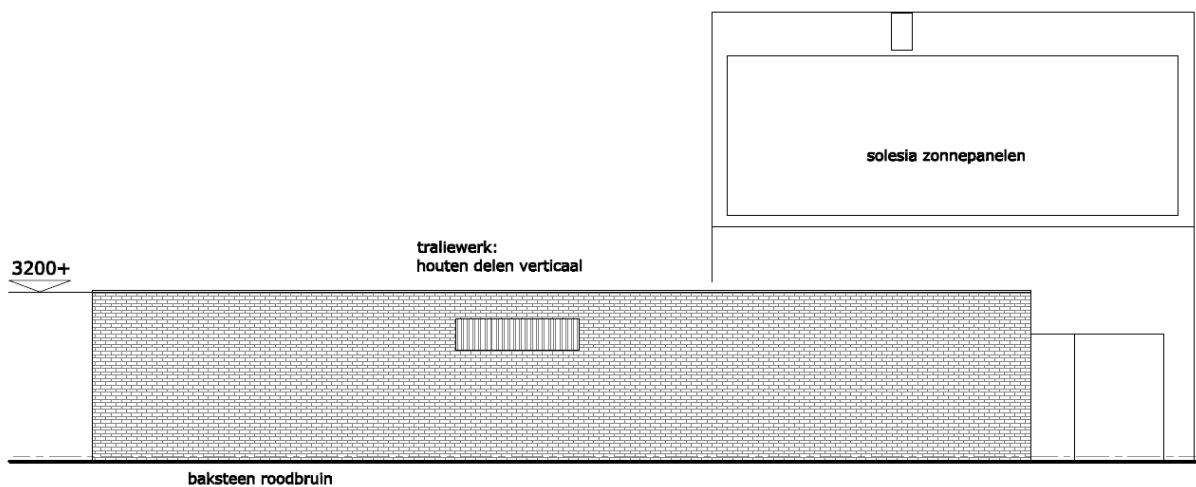
VOORGEVEL / STRAATBEELD



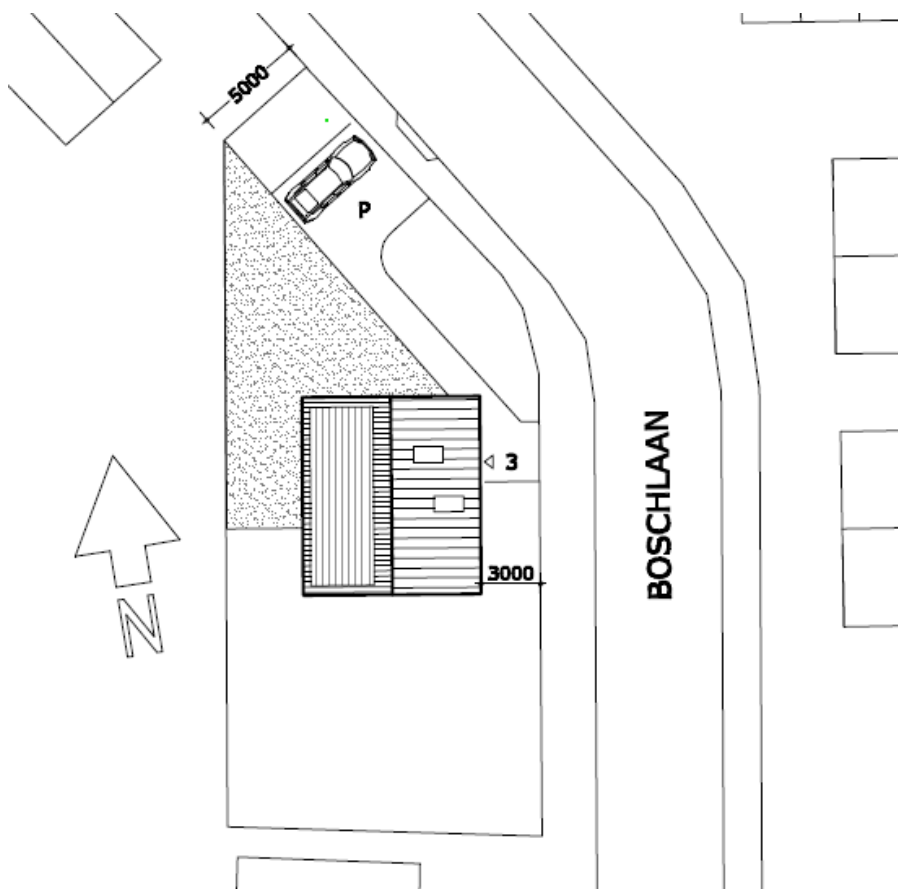
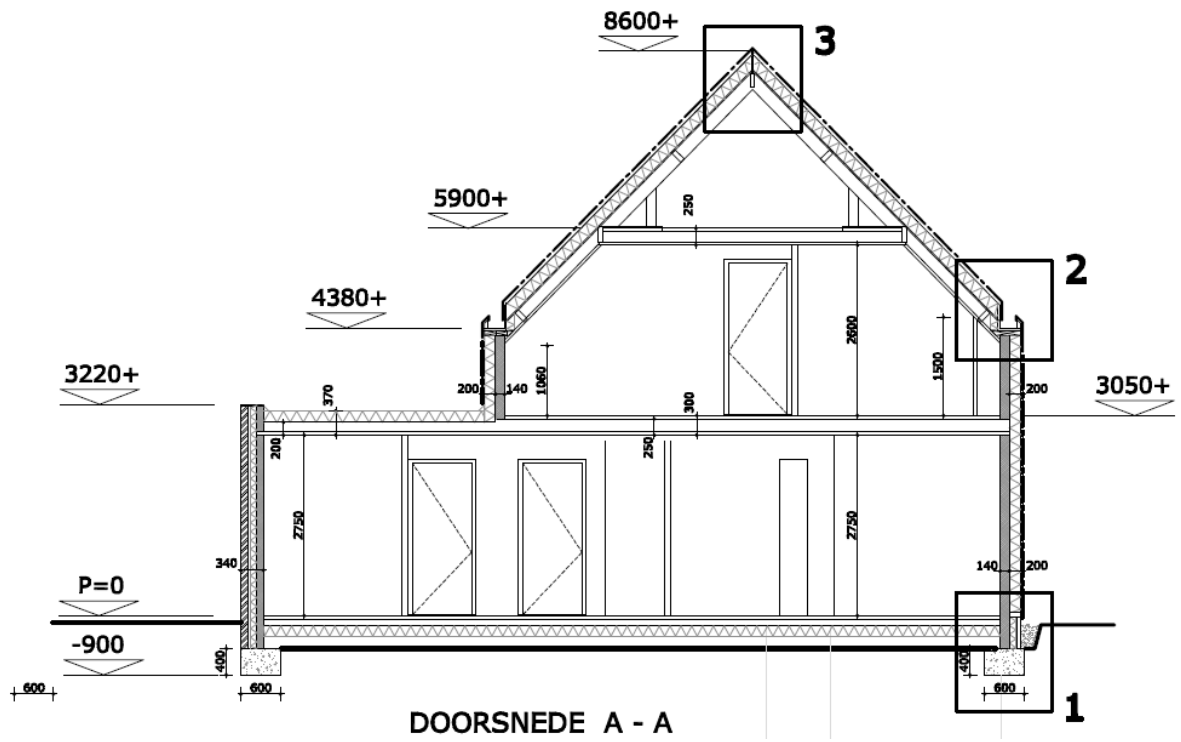
RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



Uit de voorgaande impressie kan worden afgeleid dat het bouwplan direct is georiënteerd naar de Boschlaan. De massa en type van de woning is afgestemd op de woningen in de directe omgeving. Met de situering en invulling wordt de bouwkegel optimaal benut. Het ontwerp van de woning is eveneens voor een vrijblijvend advies voorgelegd aan de dorpsbouwmeester die hierover een positief advies heeft uitgebracht.

Duurzaam bouwen

In de gemeente Peel en Maas wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw. Specifiek voor dit bouwplan worden onder meer zonnepanelen toegepast en zal het hemelwater afkomstig van bebouwing en verharding ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Boschlaan. De Boschlaan is een ontsluitingsweg van het achterliggende woongebied. Bewoners –en bezoekersverkeer van c.q. naar de beoogde woning kan op het woonperceel parkeren.

Bij nieuwbouw dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (CROW-publicatie 317). Maatwerk en lokale interpretatie is echter - gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik / aanwezigheidspercentages - soms nodig c.q. mogelijk. Voor woningen wordt normaal gesproken uitgegaan van een parkeernorm 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. In het kader van dit bouwplan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per (vrijstaande) woning. Het plan voorziet hierin.

Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige bouwproject worden binnen het besluitgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een woning. Voordat door middel van een omgevingsvergunning het huidige gebruik van het besluitgebied als 'Tuin' wordt veranderd in 'Wonen' en de beoogde woning gebouwd kan worden, zal er eerst inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

In opdracht van initiatiefnemer is door de HMB- groep heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Boschlaan 3 te Maasbree in de gemeente Peel en Maas.

Conclusie: de resultaten uit het onderzoek geven aan dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel. Het rapport en de bijbehorende bodemgeschiktheidsverklaring is aan deze onderbouwing toegevoegd.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. archeologische waarden
3. molenbiotoop

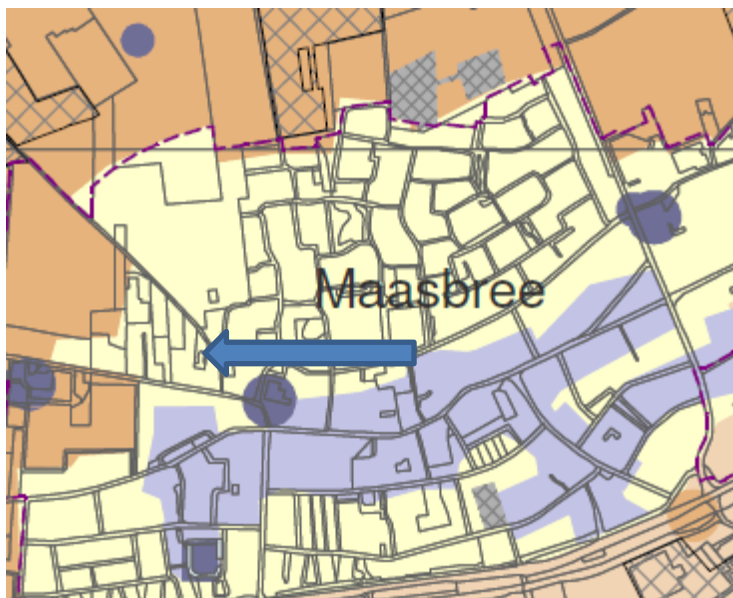
Ad 1 en 3.

Binnen het besluitgebied e.o. is geen gemeentelijk of rijksmonument aanwezig. Het besluitgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van

Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. De gemeente Peel en Maas heeft in 2011 een **Archeologisch beleidsplan** vastgesteld. Onderdeel daarvan is een **Archeologische beleidskaart**. Op deze beleidskaart is het besluitgebied gekwalificeerd als een gebied met slechts een **lage archeologische verwachting**. Nader archeologisch onderzoek is voor dit soort gebieden niet noodzakelijk.



Kaartbijlage III - Archeologische beleidskaart

Legenda Beleid

Waarde	Planologisch regime	Soort gebied
Waarde - archeologie 1	Verpunning RCE (Monumentenwet 1988)	Van rijkswege door ministerie OCW (RCE) beschermd archeologisch terrein
Waarde - archeologie 1	Oppervlakte >50 m2	Holden - Schramos: middels opgraving vastgestelde hoge waarde; gemeentelijk handhavingprotocol
Waarde - archeologie 2	Oppervlakte >100 m2	AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde; historische kernen
Waarde - archeologie 3	Oppervlakte >250 m2	Overige AMK-terreinen
Waarde - archeologie 4	Oppervlakte >250 m2	Hoge archeologische verwachting
Waarde - archeologie 5	Oppervlakte >2500 m2	Middelhoge archeologische verwachting
Waarde - archeologie 6	Oppervlakte >250 m2	Hoge archeologische verwachting met diopore agrarische bodembewerking
Waarde - archeologie 7	Oppervlakte >2500 m2	Middelhoge archeologische verwachting met diopore agrarische bodembewerking
Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften, eventueel voorschrijven begeleiding door lokale deskundigen	Lage of onbekende archeologische verwachting
Gebied met lage verwachting met diopore bodembewerking	Geen voorschriften, eventueel voorschrijven begeleiding door lokale deskundigen	Lage of onbekende archeologische verwachting met diopore agrarische bodembewerking
Ontruimd / onderzocht	Geen voorschriften	Vorstoorde of archeologisch vrijgegeven gebieden

**Archeologische
beleidskaart en
besluitgebied**

BELANGENAFWEGING

Dit project ziet op de bouw van één nieuwe vrijstaande woning aan de Boschlaan 3 in Maasbree (gemeente Peel en Maas). Het besluitgebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasbree'. De planregels van dit bestemmingsplan staan geen nieuwbouwwoningen toe. De beoogde woningbouw van de initiatiefnemer is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Zoals in de inleiding is aangegeven, is bij de vaststelling van het bestemmingsplan per abuis de planologische mogelijkheid tot de bouw van een woning komen te vervallen zodat deze vergissing conform raadsbeleid dient te worden gecorrigeerd. Niet is gebleken dat er momenteel planologische dan wel stedenbouwkundige bezwaren bestaan tegen de realisatie van de woning zodat medewerking kan worden verleend door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Peel en Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen evenals voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo). Medewerking wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

PROCEDURE

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de AwB. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Deze ter inzage legging heeft plaatsgevonden in de periode 30 april tot en met 10 juni 2015. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen:

- **Verbeelding en regels bestemmingsplan Kern Maasbree**
- **Verbeelding en regels bestemmingsplan Woongebieden Maasbree**
- **Brief gemeente Peel en Maas inzake herstel bouwtitel**
- **Bodem onderzoek inclusief bodemgeschiktheidsverklaring**
- **Besluitvlak**