

Ruimtelijke onderbouwing Keizersbaan 13 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Ruimtelijke onderbouwing Keizersbaan 13 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x05564
Datum:	22 juni 2012 9 juli 2012 (aanpassingen GH)
Contactpersonen gemeente:	Mevrouw Mandy Meijer De heer Leonard Silva
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	VAB, sloop, herbouw, vrijstaande moderne woning, energieneutraal, cradle to cradle
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De voormalige bedrijfsbebouwing op het voormalig agrarisch bedrijf aan de Keizersbaan 13 te Kessel wordt gesloopt. Hiervoor wordt een nieuwe vrijstaande woning met een moderne architectuur teruggebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan Peel en Maas wordt dan ook een bestemming plattelandswoning opgelegd.

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

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en functionele inpassing	9
2.4 Landschappelijke inpassing	10
2.5 Toets voorwaarden beroep aan huis	12
3. BELEID	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. ONDERZOEK	29
4.1 Economische uitvoerbaarheid	29
4.2 Milieu-aspecten	29
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
4.2.2 Geluidhinder	29
4.2.3 Luchtkwaliteit	30
4.2.4 Milieuzonering	31
4.2.5 Geurhinder	32
4.2.6 Externe veiligheid	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	37
4.4 Natuur en landschap	38
4.5 Flora en fauna	39
4.6 Leidingen en infrastructuur	39
4.7 Verkeer en parkeren	39
4.8 Waterparagraaf	39
4.9 Duurzaamheid	42
5. AFWEGING BELANGEN	43

Separate bijlagen

- HMB bv, Verkennend bodemonderzoek Keizersbaan 13 Kessel, 27 januari 2012, 11257401A
- HMB bv, Berekening geluidbelasting wegverkeerslawaaï SRM2, Keizersbaan 13 Kessel, 11257402N, 2-3-2012
- Aeres Milieu bv, Briefrapport Indicatief infiltratieonderzoek en mogelijke infiltratievoorziening(en) Keizersbaan 13 Kessel, 22-6-2012

1. INLEIDING

Aan de Keizersbaan 13 in Kessel is een voormalige champignonkwekerij in 1993 beëindigd. De bestaande gebouwen zijn gedateerd en de kwekerij begint in verval te raken. In 2009 is op het zelfde perceel aan de Heldenseweg een oude boerderij gesloopt die in verval was geraakt. Hiervoor in de plaats is een nieuwe loods in aanbouw. De fundering van dit gebouw is gestort. De heer en mevrouw Hermans zijn voornemens om op de locatie de bestaande opstallen te slopen en vervolgens een nieuwe plattelandswoning en een kantoor te bouwen voor zijn beroep aan huis.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Helden staat deze functiewijziging echter niet toe. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat de gemeente in principe positief staat tegenover het initiatief.

De gemeente is bereid in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas een woonbestemming voor het perceel op te nemen, mits hiervoor een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat de bouw van de woning past binnen de geldende beleidskaders en er geen sprake is van overige belemmeringen.



Afbeelding 1: luchtfoto met globale aanduiding perceel Keizersbaan 13

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het perceel Keizersbaan 13 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, op circa 1200 meter ten noordwesten van de kern Kessel. De Heldense Bossen liggen op circa 800 meter ten noordwesten van het plangebied. Het perceel ligt op het kruispunt van de Heldenseweg en de Keizersbaan. Het grondgebruik in de omgeving is agrarisch, in de vorm van akkerbouw en veeteelt. Er zijn geen grote verkeersaders nabij het plangebied aanwezig.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving. De planlocatie is globaal aangegeven.

2.2 Planprofiel

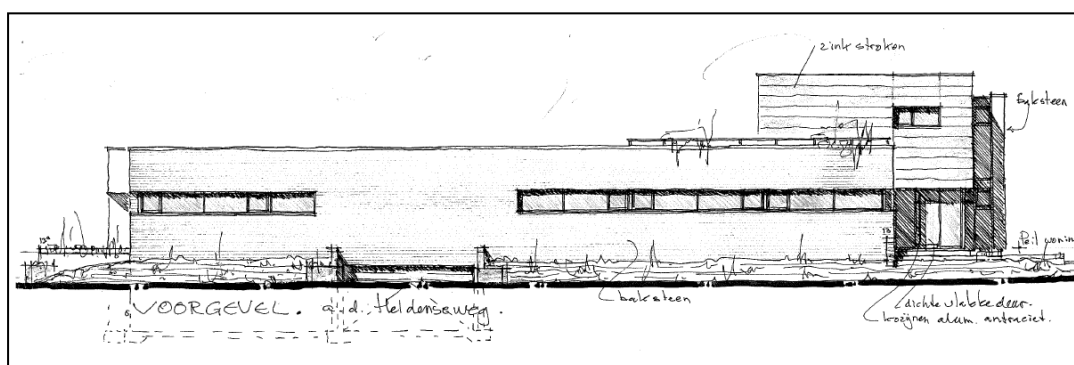
Het planvoornemen bestaat uit het afbreken van de bestaande opstallen (het bedrijfsgebouw en de voormalige bedrijfswoning) en uit het verwijderen van de bestaande terreinverharding op het perceel Keizersbaan 13 te Kessel. Tevens zal een in aanbouw zijnde loods niet worden afgebouwd. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe vrijstaande woning met een kantoor en een garage worden opgericht. De woning zal worden gebouwd als een zo veel mogelijk energie neutrale woning waarbij de principes van Cradle-to-Cradle zoveel mogelijk worden gevolgd.

Naast de woning wordt er een beroep aan huis gerealiseerd. Hier zal het bedrijf Gibb Holding BV worden gevestigd. Het betreft een managementadviesbureau met interim werkzaamheden. De oppervlakte van het bedrijf is maximaal 50 m². Zie ook paragraaf 2.5. De heer Hermans is het enige personeelslid. Aanloop van klanten wordt slechts sporadisch voorzien.

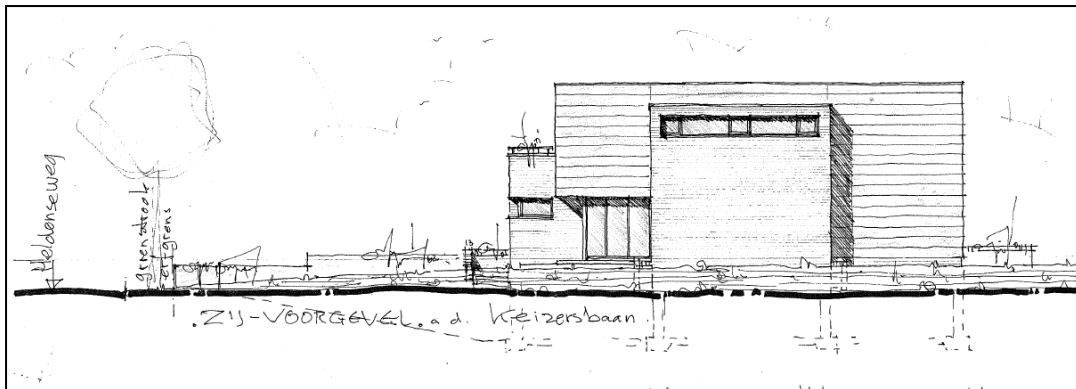
De voorgevel van de woning zal zijn gelegen op 13 meter van de op de Heldenseweg georiënteerde perceelsgrens (op 20 meter van de weg) en op 10 meter van de aan de Keizersbaan georiënteerde perceelsgrens. Zie ook de situatieschets van het woonperceel in afbeelding 7.

De nieuwe woning krijgt een moderne uitstraling. Het gebouw heeft een platte afdekking en zal over het grootste deel van de woning geen verdiepingvloer hebben. De woning wordt circa 35 meter breed en circa 12 meter diep, vanaf de Heldenseweg gezien. Aan de zijde van de Keizersbaan is de diepte circa 17 meter. De totale grondoppervlakte van de woning en bijgebouw is circa 325 m².

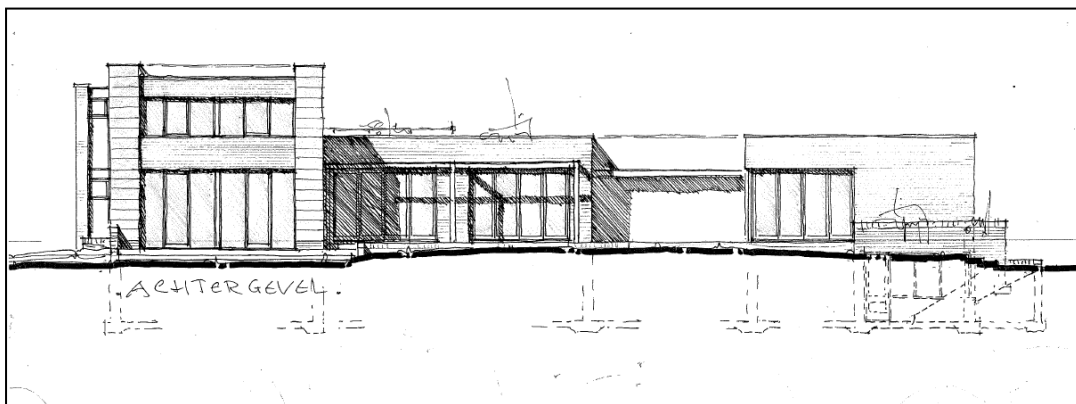
De bouwhoogte van het lagere bouwdeel is circa 4,5 meter boven peil. Het peil is gedefinieerd als 1,2 meter boven het niveau van de weg. Op het deel van de woning waar wel een verdieping zal worden gebouwd is het bouwhoogte circa 7 meter boven peil. De gehele woning zal worden onderkelderd tot een diepte van circa 3,2 meter onder het peil, dus tot circa 2 meter onder wegniveau.



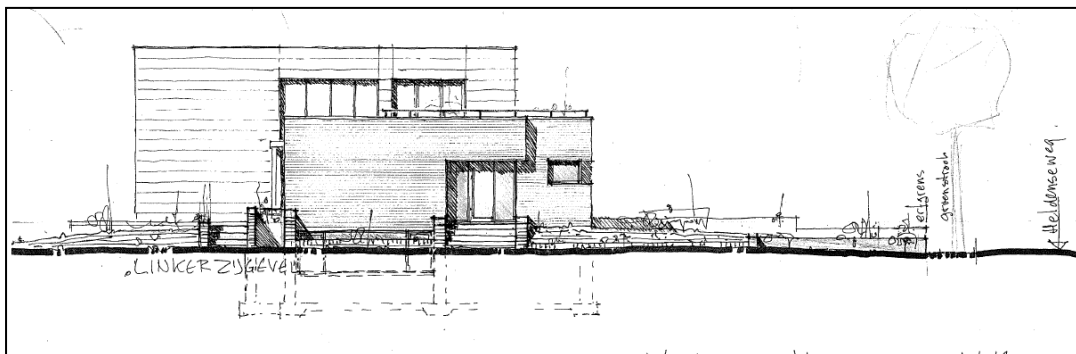
Afbeelding 3: impressie voorgevel (zijde Heldenseweg)



Afbeelding 4: impressie zijgevel (zijde Keizersbaan)

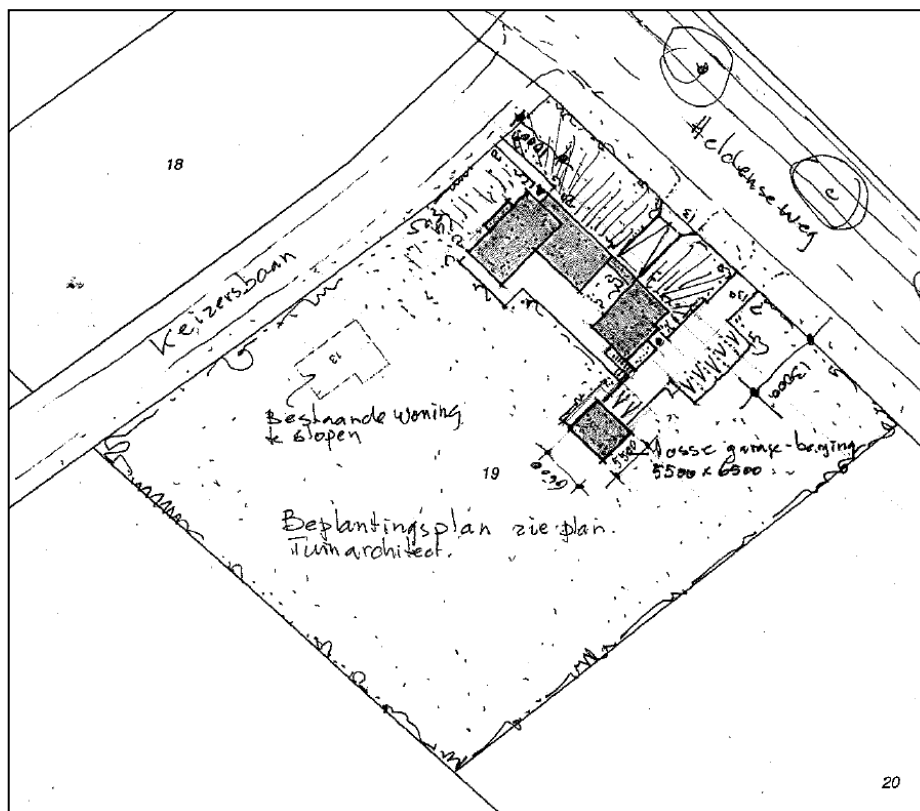


Afbeelding 5: impressie achtergevel



Afbeelding 6: impressie linker zijgevel (zuid)

Op het perceel stond in het verleden ook een tweede woning. Deze oude boerderij is in het verleden afgebroken. Er voor in de plaats zou een nieuwe loods worden gebouwd. Hiervan is de fundering gestort, maar de loods is nog niet afgebouwd. Indien dit plan verwezenlijkt wordt zal de loods niet meer gebouwd worden.



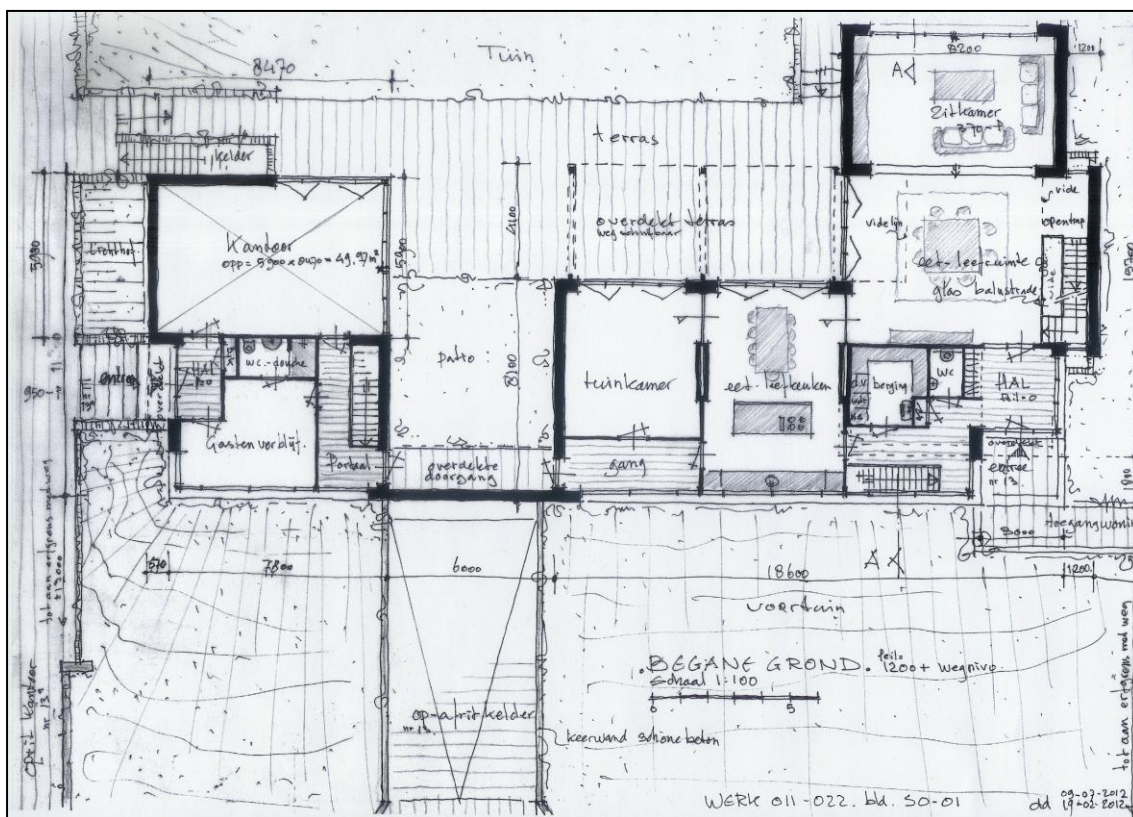
Afbeelding 7: begrenzing woonperceel met situatieschets woning en bijgebouw

Oppervlakte en inhoud te verwijderen bebouwing

	Oppervlakte	Inhoud
Woning (excl. kelder)	100 m ²	400 m ³
Champignonloods	306 m ²	1.335 m ³
Totaal	406 m²	1.735 m³

Oppervlakte en inhoud nieuw te bouwen woning

	Oppervlakte	Inhoud
Nieuwe woning	190 m ²	1.470 m ³
Kantoor	50 m ²	150 m ³
Garage	35 m ²	150 m ³
Totaal	325 m²	1.770 m³



Afbeelding 8: impressie plattegrond woning

2.3 Stedenbouwkundige en functionele inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De locatie betreft een ruim perceel aan de Heldenseweg en de Keizersbaan. Vanuit de Heldenseweg bezien is er ten zuiden van het perceel sprake van een zeer open lintbebouwing bestaande uit woningen en bedrijfsgebouwen in een ruime variatie. De ruime doorzichten bepalen het karakter van het landschap. Door de open structuur is de bebouwing niet aan elkaar gekoppeld qua uitstraling. Er is een duidelijk verschil tussen openbaar gebied (straten met voorkanten) en privé (tuinen met achterkanten). Vaak is er sprake van ondiepe voortuinen en diepe achtertuinten.

Door te kiezen voor de oorspronkelijke verkavelingsrichting wordt de nieuw te bouwen woning de laatste woning van de open lintbebouwing aan de zuidwestelijke zijde van de Heldenseweg in noordwestelijke richting (richting Helden). De locatie leent zich door de ligging en de ruime opzet in die zin als een "landmark".

Door het open karakter zijn zowel de voor- als de zijgevels in de lintbebouwing beeldbepalend. Hierdoor ontstaat ruimte voor een zekere individualiteit. De gekozen stijl van de woning is ingetogen, eigentijds en modern qua uitstraling. Door de eenvoudige en com-

pacte rechthoekige hoofdopzet met relatief gesloten gevels aan beide straatzijden ontstaat een rustig gebouw dat zeer zeker opgemerkt zal worden maar geenszins zal detoneren met zijn omgeving. Er bestaat geen scherp contrast door de ruime afstand tussen de omliggende panden. Door te kiezen voor de juiste schaal, een zorgvuldige detaillering, traditionele materialen en de juiste verhoudingen sluit het nieuw te bouwen pand aan op haar omgeving waarbij de eigentijdse stijl en het moderne karakter zeker een extra dimensie toevoegen aan het palet van architectonische stijlen binnen de gemeente.

Door de noordelijke oriëntatie is de woning noord-zuid gericht waarbij de volledige achtertuin aan de zuidkant is gesitueerd. Dit geeft allereerst een mooie ligging van de woning waarbij de belangrijkste verblijfsruimtes zoals kamer, keuken, tuinkamer en kantoor aan de achterzijde zijn gesitueerd en volledig op het zuiden (zonzijde) zijn gericht. De noordelijk (schaduwzijde) gerichte straatzijden kunnen hierdoor relatief gesloten blijven ten behoeve van een optimale isolatie en energiehuishouding. Tevens draagt deze ligging bij aan een passende privacy in en rondom de woning en het kantoor alsmede een mooie uitstraling naar de omgeving.

Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met het duurzaam en energie neutraal bouwen. Het ontwerp, de situering en indeling van de woning maken het mogelijk om de principes van Cradle-to-Cradle zoveel mogelijk toe te passen.

Functionele inpassing

Voorheen was op de planlocatie een champignonkwekerij gevestigd. Dit bedrijf is beëindigd. Het perceel heeft echter nog steeds een agrarische bedrijfsbestemming. Aan de zuidoostzijde van het perceel zijn reeds twee burgerwoningen aanwezig. Door de bouw van de nieuwe woning worden geen (agrarische) bedrijven in hun functioneren belemmerd. Functioneel past de nieuwe woning dan ook goed in de omgeving.

2.4 Landschappelijke inpassing

Op dit moment is het perceel voor het grootste deel in gebruik als akker. Langs de Keizersbaan staan diverse eiken als laanbomen. Buiten deze ruim volwassen bomen zijn er geen noemenswaardige bomen of planten aanwezig op het perceel. Deze "lege bladzijde" biedt ruimte om een optimale landschappelijke inpassing mogelijk te maken. Na de realisatie van de nieuwbouw wordt er gestreefd naar een substantiële verhoging van de flora- en faunawaarde van het perceel. Daarvoor vinden op het perceel diverse inpassingmaatregelen plaats. Uitgangspunt daarbij is om de aangelegde tuin in de directe omgeving van de gebouwen een natuurlijke overgang te geven naar een aan te planten hoogstamboomgaard.

In de boomgaard zullen appels, peren, pruimen, kersen, walnoten en tamme kastanjes worden aangeplant. Zulke boomgaarden worden gepromoot door onder andere IKL (Instandhouding Kleine Landschapselementen in Limburg). Naarmate de boomgaard zal

groeien zal ook de vogelstand in en rond het perceel toenemen. De hoogstamboomgaard zal na de nodige jaren van groei en onderhoud een beeldbepalende factor van het perceel worden.

De perceelsgrenzen aan de zuidzijde van de woning worden afgezoomd met een gemengde haag (bijvoorbeeld haagbeuk, sleedoorn, hondsroos) om daarmee een natuurlijke erfafscheiding te bewerkstelligen. Traditioneel werden hoogstamboomgaarden ook afgezet door hagen. Ook hagen kunnen na verloop van tijd een scala aan flora en fauna herbergen.

Onder de hoogstambomen zal een soortenrijk extensief weidegras met bloemenmengsel worden ingezaaid.

Aanplant en onderhoud

De aanplant en het onderhoud van een hoogstamboomgaard vereist een zeker niveau van kennis. De initiatiefnemer wordt hierin geadviseerd en ondersteund door IKL bij zowel de aanplant als het onderhoud. De aanplant zal bij voorkeur plaatsvinden in het najaar. Het onderhoud bestaat uit het bemesten en snoeien van de bomen. Daarnaast zal na verloop van jaren ook het oogsten en ruimen van (gevallen) fruit een onderdeel zijn van het onderhoudsplan. Met name het ruimen van gevallen fruit is van belang om ziektes en schimmels in de bomen te voorkomen.

Voor de aanplant van de hagen geldt eveneens dat IKL wordt ingeschakeld om te bezien welke soorten haag het beste passen in de omgeving van het perceel. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de omliggende bedrijven. De meidoorn bijvoorbeeld staat (terecht of onterecht) bekend als een ziektedrager voor bepaalde plantenziekten. Gezien het in de nabijheid gelegen fruitteeltbedrijf zal goed gekeken worden naar een haag die past in de omgeving. Ook het onderhoud van de haag zal voornamelijk bestaan uit het bemesten en snoeien.

Met het uitvoeren van de bovenstaande maatregelen en de aanwezige groenstructuren en bosjes ontstaat er een goed landschappelijk ingepast erf. Door de maatregelen is het vrijwel zeker dat de flora en fauna op en rond het perceel zal worden verrijkt. De bebouwing op het erf zal na verloop van jaren steeds minder overheersen waardoor de inpassing een steeds groter effect zal sorteren.

Onderhoudsplan

- Hagen: Snoeien eind juli, bemesten in de winter ivm groeistop graszode met dierlijke mest
- Hoogstambomen. Snoeien: Afhankelijk van soort boom en groeisnelheid (winter, voorjaar of tijdens oogst). Bemesten 's winters ivm groeistop graszode met dierlijke mest. Kalk wordt aangebracht gedurende het groeiseizoen. Verzorgen: verwijderen en afvoeren van bladeren en gevallen fruit (ter voorkoming van ziektes).

Aanplant en onderhoud wordt te zijner tijd met IKL afgestemd.



Afbeelding 9: indicatieve weergave landschappelijke inpassing. Lichtgroen: aan te planten fruitbomen. Donkergroen: aan te planten hagen. Overige aangeduide bomen zijn bestaande bomen.

2.5 Toets voorwaarden beroep aan huis

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zijn de volgende voorwaarden opgenomen ten aanzien van een beroep of bedrijf aan huis. In deze paragraaf wordt getoetst aan de opgenomen randvoorwaarden.

Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeen-

stemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, met in achtneming van de onderstaande randvoorwaarden.

Het managementadviesbureau met interim werkzaamheden komt niet voor in bijlage 2 van de regels bij het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas, maar is gezien de aard van de activiteiten (adviesbureau) gelijk te stellen aan een beroep aan huis.

Om rechtstreeks deze functie toe te kunnen staan dient voldaan te worden aan de volgende randvoorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan gezien de maximale oppervlakte van 50 m² aan bedrijfsruimte.

- b. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan gezien de maximale oppervlakte van 50 m² aan bedrijfsruimte.

- c. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bewoner van het pand zal het beroep aan huis ter plaatse uitoefenen.

- d. maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan gezien de maximale oppervlakte van 50 m² aan bedrijfsruimte.

- e. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is nauwelijks verkeersaantrekkende werking voorzien aangezien bezoek van klanten slechts sporadisch zal voorkomen. Daarnaast zijn omliggende woningen op ruime afstand gelegen van de planlocatie.

- f. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is nauwelijks verkeersaantrekkende werking voorzien, aangezien bezoek van klanten slechts sporadisch zal voorkomen.

- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Op de oprit voor het bijgebouw is in ruime mate parkeergelegenheid aanwezig.

- h. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Een managementadviesbureau vindt in de regel niet plaats in winkelpanden of op een industrieterrein.

- i. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zal geen internetverkoop plaatsvinden.

- j. er geen buitenopslag plaatsvindt;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zal geen buitenopslag plaatsvinden.

- k. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Op dit initiatief zijn geen van deze belangen van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 zal het besluit worden aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Op dit initiatief zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De

POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

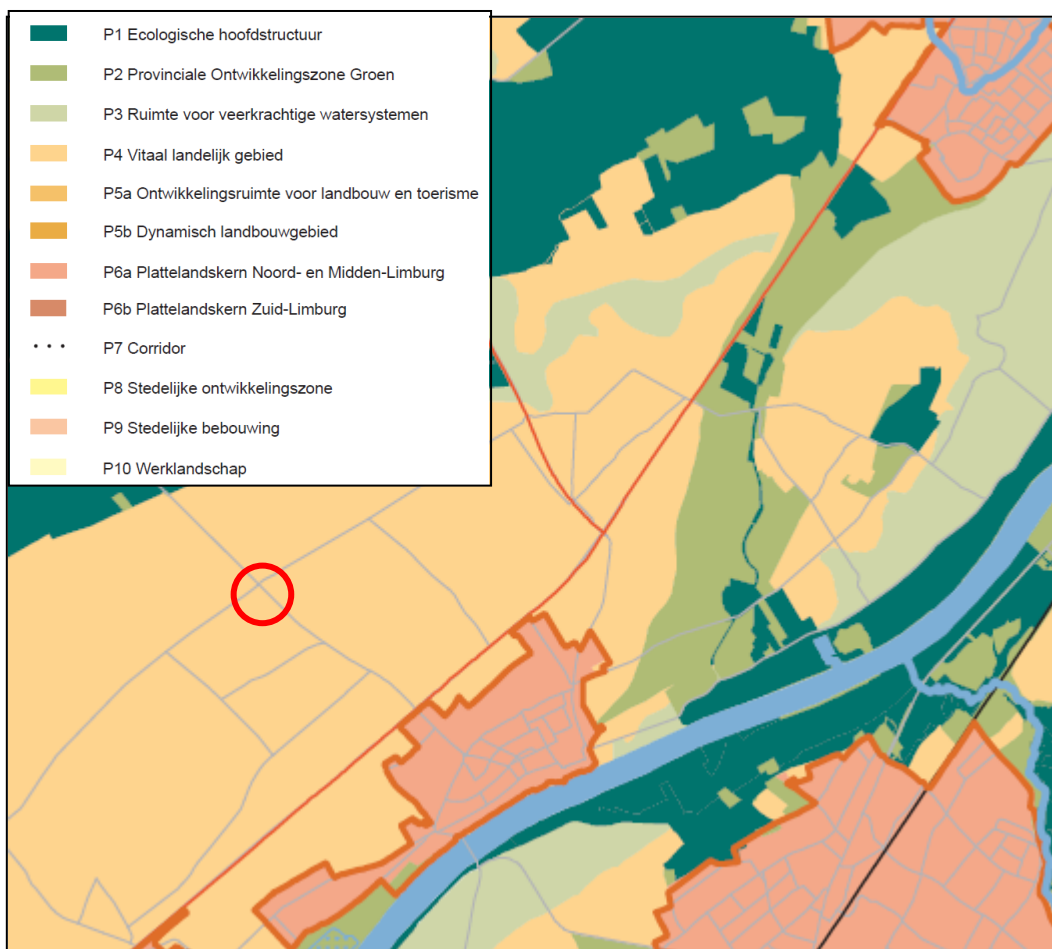
Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Beleidsregio Peelland

In de beleidsregio Peelland heeft de landbouw in al haar diversiteit goede ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de niet-grondgebonden landbouw geldt dit met name binnen de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw. Ook is er ruimte voor toerisme en natuur. Voor het gebied Peelland worden geen specifieke doelstellingen op het gebied van woningbouw genoemd.

Perspectievenbeleid

De locatie is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) gelegen binnen het perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'. De inrichting van deze gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en (onder voorwaarden), voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.



Afbeelding 10: Uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

Afweging perspectievenbeleid

Binnen perspectief P4 mag de ontwikkelingsruimte van landbouw niet worden aangetast. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter reeds meerdere burgerwoningen gelegen, op kortere afstand van de omliggende agrarische bedrijven dan de nieuw te realiseren woning aan de Keizersbaan. Het agrarisch bedrijf op het eigen perceel is reeds sinds jaar en dag beëindigd. De bestaande intensieve veehouderij ten zuidwesten van de planlocatie zal niet in de bedrijfsvoering worden aangetast. Zie hiervoor paragraaf 4.2.5 en 4.2.6. Doordat het bestaande bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en terreinverharding zullen worden verwijderd, treedt een verbetering op van de landschappelijke kwaliteiten. De hiervoor nieuw terug te bouwen plattelandswoning zal landschappelijk worden ingepast. De belangen van recreatie en toerisme zijn niet in het geding. Vanuit het beleid zoals omschreven in perspectief 4, is de voorgenomen realisatie van een woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie dan ook niet bezwaarlijk.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

Het plangebied is gelegen in Noord-Limburg. De bouw van nieuwe woningen is hier dan ook nog steeds mogelijk. Voor de goede orde wordt vermeld dat er netto geen toename zal zijn van het aantal woningen, aangezien een voormalige bedrijfswoning wordt afgebroken en een nieuwe plattelandswoning wordt teruggebouwd.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg 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.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

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 (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

De planlocatie is niet gelegen binnen een contour van een kern. Op deze ontwikkeling zou het Limburgs Kwaliteitsmenu, module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' dus van toepassing zijn. In het Limburgs Kwaliteitsmenu is echter aangegeven dat het beleid voor solitaire woningbouw niet van toepassing is op het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. De gemeente kan hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven. De gemeente Peel en Maas beschikt over een structuurvisie waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu is verankerd, de Structuurvisie Buitengebied. Zie hiervoor paragraaf 3.3

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In de provinciale woonvisie wordt aangegeven dat voor gebiedsontwikkelingen en hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen die als nieuwe plattelandswoningen (zonder geurnorm) op de markt komen), realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en nieuwe, op zichzelf staande clusters tezamen, in Noord- en Midden-Limburg tezamen nog ca. 1000 woningen kunnen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030.

De herinvulling van deze VAB locatie middels burgerbewoning is dan ook mogelijk in het kader van het beleid in de Provinciale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Een van de onderwerpen uit de Structuurvisie is Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Hiertoe is de 'Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied' opgesteld, in aanvulling op het beleid uit het Structuurplan. Deze beleidsnotitie biedt ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden voor vrijkomende bebouwing in het buitengebied. Het beleid uit de notitie wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008, is beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of plattelandswoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, wordt in deze notitie aanvullend beleid geformuleerd. Dat houdt in dat er ook mogelijkheden worden geboden, om na sloop van gebouwen, een nieuw gebouw te bouwen.

Voor het oprichten van een nieuw gebouw gelden de volgende voorwaarden:

1. nieuwbouw is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een (bedrijfs)woning aanwezig is.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bij het bedrijf aan de Keizersbaan 13 behoort een (voormalige) bedrijfswoning. Deze zal, net als de voormalige bedrijfsbebouwing worden afgebroken en worden herbouwd op de locatie van de voormalige bedrijfsbebouwing.

2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De woonfunctie wordt de enige functie op het perceel. Naast de woonfunctie wordt een beroep aan huis gerealiseerd, met bijbehorende kantoorruimte

3. er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van versterking en het slopen van oude vervallen bebouwing.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De (voormalige) bedrijfswoning zal, net als de voormalige bedrijfsbebouwing en de aanwezige verharding worden afgebroken. De in aanbouw zijnde loods zal niet worden afgebouwd. De nieuwe woning wordt geringer van omvang dan de huidige bebouwing en verharding.

4. er mag maximaal 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1500 m³.

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat in totaal 3466 m³ bebouwing wordt gesloopt of niet wordt afgebouwd. Hiervan zou maximaal 2/3 deel (2310 m³) mogen worden teruggebouwd voor de nieuwe woning, met een maximum van 1500 m³. De nieuwe woning inclusief kantoorruimte en garage meet echter 1770 m³. Aangezien dit project een kwaliteitsverbetering betreft kan het te veel aan m³ boven de 1500 m³ extra gecompenseerd worden door het betalen van € 15,- per m³. Aangezien het bedrag van de sloopbonusregeling hoger is dan het te betalen bedrag aan compensatie kan dit tegen elkaar worden weggestreept. Zie hiervoor ook onder het kopje 'Aanvullende kwaliteitsverbetering'.

5. het gebouw mag niet plat worden afgedekt

Er is gekozen voor een platte afdekking van de gebouwen op basis van de wens om een duurzaam en energie neutrale woning te realiseren. In de praktijk zijn woningen met hellende daken minder geschikt voor het energie neutraal bouwen. Dit heeft te maken met toepassing van sedumbepanting op de daken en het toepassen van zonnepanelen op (een deel) van de daken.

In de (nabije) omgeving zijn meer woningen die plat zijn afgedekt (Keizersbaan 16) en verschillende woningen aan de Kesselseweg (verlengde van de Heldenseweg).

Gezien de ruime afstanden tussen de locatie en de omliggende bebouwingen ontstaat er geen ongewenst contrast in de beeldkwaliteit. Het ontwerp van de bebouwing is in verhouding en harmonie met de omgeving. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de beeldkwaliteit.

6. er mag geen buitenopslag plaatsvinden

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats op het perceel waarvoor buitenopslag noodzakelijk is.

7. overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Alle voormalige (bedrijfs)bebouwing en verharding wordt verwijderd.

8. het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De woning krijgt een moderne uitstraling en wordt gebouwd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De woning wordt duurzaam en zo veel mogelijk energie-neutraal gebouwd.

9. het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De nieuwe woning wordt opgericht op de locatie van het huidige bedrijfsgebouw.

10. het onbenutte bouwvlak vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zal alleen een bouwvlak voor de nieuwe woning en voor bijgebouwen bij de woning worden opgenomen.

11. er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor de verschillende paragrafen in hoofdstuk 4.

12. in een (anterieure) overeenkomst wordt vastgelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

13. vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf is toegelaten in het bebouwingslint en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone).

Deze voorwaarde is niet van toepassing op deze ontwikkeling. Er wordt slechts een woonfunctie met een beroep aan huis gerealiseerd.

14. er mogen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden die in 'Bijlage 1: referentielijst van bedrijven' genoemd zijn, of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het beroep aan huis is inpasbaar in de woonomgeving en heeft een maximale milieucategorie 2.

15. er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Doordat een voormalige bedrijfswoning wordt afgebroken en wordt herbouwd als plattelandswoning treedt geen toename op van het aantal verkeersbewegingen.

16. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Deze voorwaarde is niet van toepassing op deze ontwikkeling. Er wordt slechts een woonfunctie met een bedrijf (kantoor) aan huis gerealiseerd.

17. er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan.

Deze voorwaarde is niet van toepassing op deze ontwikkeling. Er wordt slechts een woonfunctie gerealiseerd.

18. het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is van toepassing.

Voor de toets aan het kwaliteitskader, zie de volgende paragraaf.

19. er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. In de situatie na de bouw van de woning is slechts sprake van een burgerwoonfunctie zonder voormalige bedrijfsbebouwing.

Aanvullende kwaliteitsverbetering

In het kader van de beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied dient voor de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming een aanvullende kwaliteitsverbetering te worden gedaan.

Oppervlakte en inhoud te verwijderen bebouwing:

	Oppervlakte	Inhoud
Woning (excl kelder)	100 m ²	400 m ³
Champignonloods	306 m ²	1.335 m ³
Totaal	406 m²	1.735 m³

Oppervlakte en inhoud nieuw te bouwen woning

	Oppervlakte	Inhoud
Nieuwe woning	190 m ²	1.470 m ³
Kantoor	50 m ²	150 m ³
Garage	35 m ²	150 m ³
Totaal	325 m²	1.770 m³

De te slopen bedrijfsbebouwing (inclusief woning) heeft een oppervlakte van circa 406 m². Dat betekent dat er een bedrag van $406 \times \text{€ } 25,00 = \text{€ } 10.150$ als compensatie geleverd wordt door de oude gebouwen te slopen. Bij een woonbestemming geldt dat er een bedrag van € 15,00 per m³ boven de 1.000 m³ (inhoud woning + bijgebouwen) geleverd moet worden. De inhoud van de nieuwe bebouwing is circa 1.770 m³. Dat betekent een compensatie voor een bedrag van $770 \text{ m}^3 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } 11.570$ dient te worden geleverd. In het kader van aanvullende kwaliteitsverbetering dient er derhalve een aanvullende compensatie van € 1.420 geleverd te worden. De compensatie van de sloop (€ 10.150,-) is immers kleiner dan de te leveren bijdrage van 11.570 euro.

Daarnaast geldt de basiskwaliteit, dus dat betekent dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden. Zie hiervoor de paragraaf 'Kwaliteitskader buitengebied'.

Kwaliteitskader Buitengebied

Volgens het Kwaliteitskader Buitengebied dient voor deze herinvulling van een VAB locatie te worden voldaan aan de basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is onderdeel van de te realiseren basiskwaliteit. De basiskwaliteit bestaat altijd minstens uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de nieuwe functie, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De af te breken bebouwing betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader wordt voldaan. Minimaal 10% van het deel van het perceel dat wordt bebouwd zal worden ingericht ten behoeve van groen. Daarnaast wordt alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de voormalige bedrijfswoning afgebroken. Tevens worden voorzieningen getroffen ten aanzien van het voorkomen van problematiek met hemelwater. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8

Woonvisie + 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie + 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

De provincie reserveert in totaliteit 1.000 woningen in de regio's Noord- en Midden-Limburg voor de periode 2010-2030 voor op zichzelf staande clusters als onderdeel van gebiedsontwikkelingen, hergebruik van vrijkomende gebouwen in het buitengebied (transformatie van een agrarische functie naar een woonfunctie), en/of realisatie van incidentele nieuwe woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing.

Circa 700 woningen van de huidige plancapaciteit van Peel en Maas behoren tot locaties die buiten de bebouwingscontour liggen. Het kan gaan om plannen die behoren tot de zogenaamde RvR-plannen (ca. 150 woningen) of de zogenaamde kwaliteitsmenulocaties (ca. 550 woningen).

Dit initiatief (de herinvulling van een VAB locatie middels wonen) kan worden aangemerkt als kwaliteitsmenulocatie. Het initiatief kan dan ook als passend binnen de Woonvisie+ worden beschouwd.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Kessel heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b). Op grond van artikel 2.02 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Ter plaatse mogen alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf, waaronder bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.



Afbeelding 11: uitsnede plankaart

Het gebruik van de gronden ten behoeve van burgerbewoning is strijdig met het beoogd gebruik als agrarisch bedrijf. Om gebruik als plattelandswoning mogelijk te maken, is dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader nodig.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van deze woning zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Deel van deze overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door HMB bv is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie¹. In het onderzoek is uit gegaan van drie deellocaties. Deellocatie A betreft de locatie van de voormalige champignonloods. Hier zal de toekomstige woning worden opgericht. Ter plaatse is een lichte mate van verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Deellocatie B betreft de locatie van de voormalige HBO tank. Hier zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Deellocatie C betreft de locatie van de voormalige beerput en bezinkput. Dit terreindeel (achter de voormalige bedrijfswoning) is niet onderzocht. Aan de bodemkwaliteit op dit terreindeel kunnen dan ook geen conclusies aan worden verbonden. De woning zal echter niet op dit deel van het terrein worden opgericht.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object 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.

¹ HMB bv, Verkennend bodemonderzoek Keizersbaan 13 Kessel, 27 januari 2012, 11257401A

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. 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.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door HMB bv, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de bouw van de woning². Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van de ligging aan de Keizersbaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Ten aanzien van de ligging aan de Heldenseweg, wordt aan alle zijden van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, met uitzondering van de achtergevel van de woning. Tevens wordt voor deze gevels de maximale hogere grenswaarden van 53 dB ver overschreden.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze gevels daarom als dove gevel zullen worden uitgevoerd. Er zullen geen te openen delen worden aangebracht, met uitzondering van de voordeur. De hal is echter niet aan te merken als geluidgevoelige ruimte.

Er zal een nader onderzoek naar de te nemen maatregelen voor de gevelwering worden uitgevoerd ten aanzien van het kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde-eis van 33 dB.

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). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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;

² HMB bv, Berekening geluidbelasting wegverkeerslawaai SRM2, Keizersbaan 13 Kessel, 11257402N, 2-3-2012

- c. een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM₁₀ ter plaatse circa 25 µg/m³, en is de concentratie NO₂ in 2010 ter plaatse circa 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook ruim voldoende voor de realisatie van de woning.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid één woning op te richten. Daarvoor in de plaats zal een woning worden afgebroken. Netto draagt deze ontwikkeling dan ook niet bij aan de luchtkwaliteit.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. 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 die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in 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.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een intensieve veehouderij, een champignonkweker en een fruitteiler aanwezig.

Voor de nabijgelegen intensieve veehouderij aan de Keizersbaan wordt een richtafstand aangehouden van 200 meter in het kader van geur, 30 meter in het kader van stof en van 50 meter in het kader van geluid. De nieuwe woning zal worden opgericht op circa 300 meter van de nabijgelegen intensieve veehouderij aan de Keizersbaan. Aan de genoemde richtafstanden wordt dan ook ruimschoots voldaan. Voor wat betreft het aspect 'geurhinder' gaat het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij boven de normering in de VNG brochure. Hiervoor worden dan ook verwezen naar de volgende paragraaf.

Voor de nabijgelegen champignonkwekerij aan de Heldenseweg wordt een indicatieve richtafstand aangehouden van maximaal 100 meter in het geval van geur, 10 meter in het

kader van stof en van 30 meter in het kader van geluid. De nieuwe woning zal worden opgericht op circa 110 meter van de nabijgelegen champignonkweker. Aan de genoemde richtafstanden wordt dan ook voldaan.

Voor de fruitteler aan de Dijk wordt een indicatieve richtafstand aangehouden van maximaal 10 meter in het geval van geur, 10 meter in het kader van stof en van 30 meter in het kader van geluid. De nieuwe woning zal worden opgericht op meer dan 300 meter van het bouwperceel. Aan de genoemde richtafstanden wordt dan ook ruimschoots voldaan.

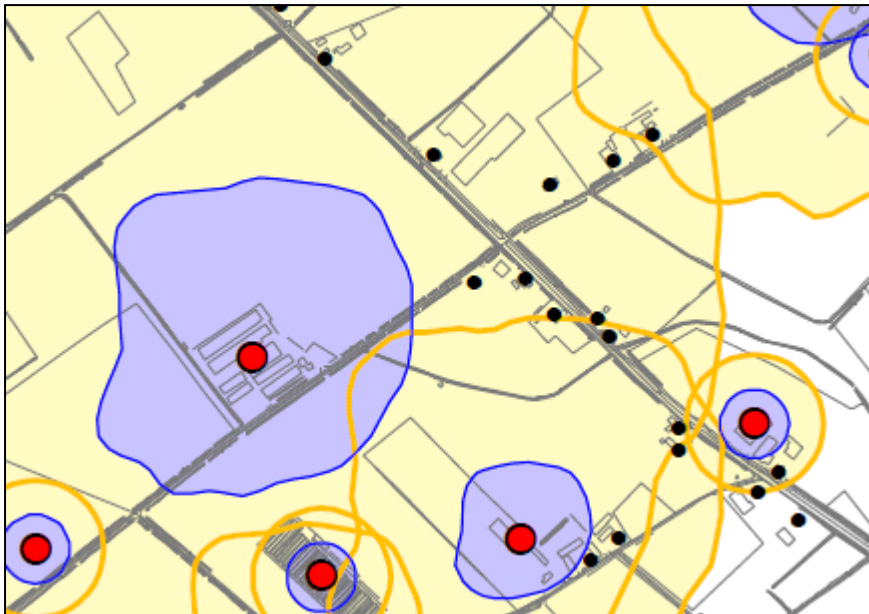
Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er plaats is voor de te realiseren woning geen belemmeringen zijn in het kader van milieuzonering.

4.2.5 Geurhinder

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Volgens de indicatieve kaart achtergrondbelasting geur (worst case) uit de MER / Structuurvisie Intensieve veehouderij een glastuinbouw blijkt dat voor de achtergrondbelasting sprake is van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat. In de Structuurvisie Buitengebied is aangegeven dat in het 'overig buitengebied' de streefkwaliteit voor de achtergrondwaarden 'matig' is. De achtergrondgeurbelasting ter plaatse wordt dan ook voldoende geacht voor het oprichten van de woning.

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour, aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen en gezien de acceptabele achtergrondgeurbelasting worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woning niet belemmerd.



Afbeelding 11: uitsnede kaartbeeld indicatieve geurcontouren 14 ou/e m³ (blauw) en 3 ou/e m³ (geel)



Afbeelding 12: kaart indicatieve achtergrondbelasting (worst case)

4.2.6 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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op 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).

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁴ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woning is een kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In een omtrek van 1000 meter van het plangebied is slechts één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft de intensieve veehouderij Hendriks aan de Keizersbaan. Deze heeft een bovengrondse opslagtank met een plaatsgebonden risiciocontour van 30 meter. De tank is gelegen op enkele honderden meters van het plangebied en daarmee is de woning ver buiten de plaatsgebonden risiciocontour gelegen. Gezien de grote afstand tot de tank en gezien het zeer beperkte aantal mensen dat aan het plangebied wordt toegevoegd zullen de effecten op het groepsrisico verwaarloosbaar zijn.

⁴ **Invloedsgebied:**
Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.
cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1200 meter van de N273. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Door de brandweer wordt dan ook aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt. De weg wordt ook niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

Het plangebied is verder gelegen aan de Heldenseweg en de Keizersbaan. Deze wegen wordt eveneens niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze wegen hebben dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere (Rijks)wegen gelegen waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee dient te worden gehouden.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden. Gezien de grote afstand tot de N273 hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De planlocatie is direct aan de Heldenseweg en de Keizersbaan gelegen. Naar verwachting zal over deze wegen slechts zeer beperkt risicovol transport plaatsvinden.

De bouw van de woning vindt verder plaats in een gebied met een lage dichtheid inwoners per hectare. De combinatie van de zeer lage vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt naar verwachting niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Doordat ten aanzien van de huidige situatie één beperkt kwetsbaar object wordt afgebroken en er één weer wordt teruggebouwd, zal het groepsrisico niet toenemen. Het groepsrisico hoeft dan ook niet te worden verantwoord.

Risicovol transport over het water

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden, gelet op de invoering van het Basisnet. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2000 meter van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten op of direct aan de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering, en hoeft er geen verantwoording te worden afgelegd over het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op een afstand van circa 700-800 meter ten oosten en ten zuidoosten van het plangebied zijn hogedruk aardgastransportleidingen van de NV Gasunie gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu het afbreken van één bedrijfswoning en het terug bouwen van één plattelandswoning, zal het aantal personen in het plangebied feitelijk niet toenemen. Aangezien het plangebied niet is gelegen in een plaatsgebonden risicocontour en er geen invloed wordt uitgeoefend op de hoogte van het groepsrisico behoeft de verantwoordingsplicht niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft het archeologiebeleid vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Blijkens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas ligt het perceel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (Waarde archeologie 5). Indien de oppervlakte van het te verstoren gebied niet groter is dan 2.500 m² en de diepte niet meer dan 40 cm. is in dergelijk gebied geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De oppervlakte van de te slopen bebouwing bedraagt circa 766 m². De nieuw op te richten bebouwing op deze locatie zal circa 325 m² bedragen. Dit betekent dat de oppervlakte van de versterking beduidend lager is dan 2.500m² en dat voor dit project geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bovendien wordt de nieuwe bebouwing opgericht ter plaatse van de bestaande en/of voormalige bebouwing. Daardoor is de bodem al zodanig verstoord dat geen sprake meer zal zijn van archeologisch waarden.

Cultuurhistorie

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Volgens de kaart van de Kennisinfrastructuur cultuurhistorie (Kich) is er in de nabijheid geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Wel is de Keizersbaan en de opgaande beplanting lang deze weg aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Dit geldt ook voor de Heldenseweg. Aan het profiel van deze wegen en aan de beplanting zal echter niets wijzigen als gevolg van het bouwplan. Cultuurhistorische aspecten werken dan ook niet belemmerend voor het plan.

4.4 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' (actualisatie 2011) blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 700 meter afstand liggen de Heldense Bossen, die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur.

Volgens de POL-kaart 'Blauwe Waarden' (actualisatie 2011) zijn er geen beken of andere blauwe waarden in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Ten noordwesten van het plangebied, tegen de Heldense Bossen aan, ligt een beekdal of laagte, met daarin een hydrologisch gevoelig natuurgebied. Binnen een afstand van 3 kilometer zijn geen Natura2000 of beschermde natuurmonumenten gelegen.

Gezien de grote afstand tot gebieden met natuur- of landschapswaarden zal het bouwplan geen afbreuk doen aan de waarden van deze gebieden.

4.5 Flora en fauna

Door de heer Smets is een korte notitie geschreven ten aanzien van eventueel aanwezige flora en fauna op het perceel (zie bijlage 1). Geconcludeerd wordt dat in de bedrijfsbebouwing geen vleermuizen aanwezig zijn. In het woonhuis zijn geen geschikte locaties voor vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen kan dan ook worden uitgesloten. Tevens is aangegeven dat er geen beschermde flora aanwezig is. Dit heeft mogelijk te maken met het feit dat de locatie waar de nieuwe woning zal worden opgericht (vrijwel) volledig is verhard.

4.6 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risico-kaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woning belemmeren.

4.7 Verkeer en parkeren

De woning en de kantoorruimte zullen worden ontsloten langs de voorliggende Heldenweg. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

De ASVV normen gaan voor een stedelijke locatie uit van circa 3 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Het beroep aan huis zal maximaal 50 m² beslaan. Hiervoor zijn dan ook maximaal 2 parkeerplaatsen benodigd.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiertoe bestaan ruime mogelijkheden op het pad naar het bijgebouw en op de inrit voor de garage in de kelder. Hiermee wordt in ruime mate voorzien in parkeermogelijkheden voor de bewoners en voor het beroep aan huis.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

4.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken

van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. 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 driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen

zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), 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 en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

De bodem ter plaatse bestaat uit zand, matig fijn, zwak tot sterk siltig. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is circa 2 tot 2,50 m – mv.

Hemel- en afvalwater

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De infiltratievoorziening dient ruim boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te worden aangelegd, dus op maximaal 2 meter – mv.

In totaal zal circa 290 m² aan dakoppervlak voor het hoofdgebouw en 35 m² voor eventuele bijgebouwen worden toegevoegd. Daarnaast zal circa 350 m² aan terreinverharding worden aangelegd.

In totaal dient dan ook (675x50 mm=) 33,8 m³ te worden geborgen op het eigen terrein. Bij een bui van t=100 dient (675x 84=) 57 m³ te worden geborgen.

Door Aeres Milieu bv is een indicatief infiltratie-onderzoek uitgevoerd voor de planlocatie⁶. Op basis van de opbouw van het bodemprofiel en op basis van de indicatieve kaarten van het Waterschap Peel en Maasvallei wordt een (beredeneerde en behoudende) K-waarde van 0,45 meter per dag gegeven. Geconcludeerd wordt dat infiltratie van hemel-

⁶ Aeres Milieu bv, Briefrapport Indicatief infiltratieonderzoek en mogelijke infiltratievoorziening(en) Keizersbaan 13 Kessel, 22-6-2012

water op het perceel goed mogelijk is, maar dat een voldoende grote voorziening dient te worden gerealiseerd.

In het briefrapport wordt tevens is een aantal mogelijke infiltratieoplossingen aangegeven, waaronder enkele opties die goed aansluiten bij het Cradle to Cradle principe. Bijvoorbeeld hergebruik van hemelwater voor toiletspoeling en het toepassen van een sedumdak past goed bij het ontwerp van de woning. Voor welke optie uiteindelijk zal worden gekozen zal in later stadium worden uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning.

Voor de goede orde wordt vermeld dat als gevolg van deze ontwikkeling de hoeveelheid verharding sterk af zal nemen ten aanzien van de huidige situatie. Dit als gevolg van het afbreken van de huidige bebouwing en het verwijderen van de huidige terreinverharding.

Overleg waterbeheerder

In het briefrapport van Aeres (zie de separate bijlagen) wordt in gegaan op het wateradvies van het Waterschap Peel en Maasvallei. Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft het aspect 'infiltratie van hemelwater' in deze ontwerp ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan aan het beleid van het Waterschap Peel en Maasvallei.

4.9 Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woning zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt. De woning zal duurzaam en zo veel mogelijk energieneutraal worden gebouwd. Zie ook paragraaf 2.3.

5. AFWEGING BELANGEN

De bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de Keizersbaan nabij nr 13 te Kessel is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Kessel.

Tegen de bouw van de woning bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Als gevolg van het afbreken van de bestaande bedrijfsbebouwing en door het verwijderen van de bestaande terreinverharding treedt een verbetering op voor het landschap.

Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw.

De voorgenomen locatie aan de Keizersbaan nabij nr. 13 te Kessel is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen. Door het afbreken van de bedrijfsbebouwing en door het uitvoeren van de landschappelijke inpassing treedt een verbetering op ten aanzien van de landschapswaarden.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gelegaliseerd kan worden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen kan de bouw van deze woning mogelijk gemaakt worden in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de bouw van deze woning niet bezwaarlijk is.

Bijlage 1: Waarnemingen flora en fauna

Waarnemingen



Aan college van B&W Peel en Maas
t.a.v. mevr. Ingrid Korten

Betreft: Vleermuizen, Flora en Fauna onderzoek
Locatie: Keizersbaan 13, 5995 SE te Kessel
Contactpersoon/opdrachtgever: Dhr. Gieb Hermans

Koningslust, 1-3-2012

Geacht college,

Op de datum 28-2-2012 heb ik de champignoncellen en woonhuis onderzocht op eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Hier zijn geen vleermuizen aangetroffen.

De champignoncellen

De muren zijn opgetrokken uit gasbetonblokken. Geen spouwen aanwezig.

Het ketelhuis is opgetrokken door een enkelsteense muur.

Het plafond bestaat uit golfplaten en bovenop afgedekt met isolatiemateriaal (steen/glaswol)

Het woonhuis

De zolder is afgetimmerd met houtvezelplaat. De platen schieten over de spouwmuren heen.

Hierdoor zijn alle spouwen afgedicht. De oversteken zijn afgedicht met latten. Op het dak

liggen betonpannen waar geen vleermuizen onder kunnen vertoeven.

Flora en Fauna

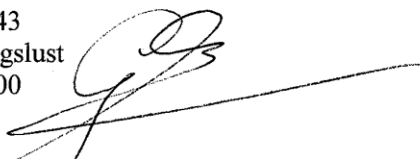
Flora is niet van toepassing.

Fauna is niet van toepassing.

Hoogachtend,

Gieb Hermans
Roggelseweg 39
5988 BN Helden
Tel: 06-20611221

Grad Smets
Schenskenweg 43
5984 NR Koningslust
Tel: 077-4651300





Afbeelding 9: indicatieve weergave landschappelijke inpassing. Lichtgroen: aan te planten fruitbomen. Donkergroen: aan te planten hagen. Overige aangeduide bomen zijn bestaande bomen.

BRO
t.a.v. de heer N. Paree
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen

Roermond : 22 juni 2012
Ons kenmerk : AM12226
Behandeld door : Michiel Vrolix
Betreft : Indicatief infiltratieonderzoek en mogelijke infiltratievoorziening(en)

Geachte heer Paree,

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing (rapportnummer 211x05564) voor een voormalige champignonkwekerij en bedrijfswoning aan de Keizersbaan 13 te Kessel (gemeente Peel en Maas) is op basis van beschikbare data, het beleid en de toekomstige inrichting bepaald of infiltratie mogelijk is. Voorts zijn enkele mogelijk toepasbare infiltratievoorzieningen en de bijhorende randvoorwaarden bepaald. De resultaten hiervan zijn opgenomen in dit briefrapport.

1. INLEIDING

De voormalige champignonkwekerij is in 1993 beëindigd. Ter plaatse is het voornemen de bestaande woning en opstallen te slopen en vervolgens een nieuwe burgerwoning te bouwen. Op hetzelfde perceel stond in het verleden een oude boerderij. Deze is reeds gesloopt.

Samenvatting

Kadastrale registratie : I, nr. 19
Coördinaten : X = 199.965 / Y = 368.125
Oppervlakte : circa 8.400 m²
Aanleiding: Bestemmingswijziging
Opdrachtgever : BRO

De gemeente Peel en Maas en het waterschap Peel en Maasvallei hebben de voorkeur tot het afkoppelen en ter plaatse bergen en/of infiltreren van hemelwater in de bodem. Hieronder is de systematiek van het afkoppelen kort toegelicht.



Afkoppelen is het scheiden van twee waterstromen: 'schoon' hemelwater en 'vuil' afvalwater. In de meeste straten in de gemeente Peel en Maas ligt nu nog een gemengd rioleringsstelsel. Daar komt zowel hemelwater als afvalwater in terecht. De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied waardoor ter plaatse een (gescheiden) drukrioolsysteem aanwezig is. Door dit drukriool wordt het water meteen afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

De voorkeur gaat uit naar afkoppeling en het ter plaatse bergen en/of infiltreren in de bodem. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige bebouwing. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het nieuwbouwplan kleinschalig is, wordt hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft geen binding met de opdrachtgever en/of de onderzoekslocatie anders dan als onafhankelijk onderzoeksbureau.

Opgemerkt dient te worden dat de resultaten slechts een indicatie geven voor een infiltratievoorziening op de onderzoekslocatie. Aeres Milieu B.V. is niet verantwoordelijk voor eventuele gevolgen van een onvoldoende uitgewerkte infiltratiesysteem. Geadviseerd wordt om voldoende berging te voorzien of het laten uitvoeren van nadere metingen en berekeningen.

2. INFILTRATIEONDERZOEK

Het infiltreren van hemelwater heeft bij ontwikkelingen altijd de voorkeur. Dit wordt in Nederland steeds vaker toegepast. Door praktijkervaringen en gegevens uit andere landen is vastgesteld dat een infiltratiesnelheid (k_f) van $1 - 5 \cdot 10^{-6}$ m/s (ca. 0,09 - 0,43 m/d ofwel 3,6 - 18 mm/uur) vereist is voor het succesvol toepassen van regenwaterinfiltratie. Bij een lagere doorlatendheid kunnen reducerende omstandigheden optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen ervan. Daarnaast is er bij een lagere doorlatendheid veel ruimte nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, wat onwenselijk kan zijn in een woonomgeving.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriënkanaal en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad, en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Hieruit kan worden afgeleid dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

In dit geval zijn geen veldmetingen uitgevoerd maar is de infiltratiesnelheid indicatief bepaald door middel van reeds beschikbare data. De uitwerking van een mogelijke infiltratievoorziening dient voldoende ruim ontworpen te worden om wateroverlast op eigen terrein en bij derden uit te sluiten.

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens een eerder uitgevoerd verkennend bodemonderzoek ter plaatse (Verkennend bodemonderzoek Keizersbaan 13 te Kessel, HMB B.V. d.d. 27 januari 2012; rapnr. 11257401A) blijkt dat de bodem (<4,2 m–mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig. Plaatselijk is een matig siltige laag waargenomen in de ondergrond (1 - 2,5 m–mv.).

De grondwaterstand is tijdens dit verkennend bodemonderzoek aangetroffen op circa 3,3 meter beneden maaiveld. Uit het grondwateranalyseresultaat blijkt het freatisch grondwater licht verontreinigd is met barium. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De globale bodemopbouw wordt schematisch weergegeven in tabel 1 voor de onderzoekslocatie.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie	Geohydrologie
0 - ±7	zand, zeer fijn, zwak tot matig siltig	Formatie van Boxtel	matig tot goed doorlatend
±7 - 15	Kleilaag, matig zandig fijn tot uiterst grof zand, zwak siltig	Formatie van Beegden	deklaag en watervoerend pakket
23 - 28	zand, zwak tot matig siltig	Formatie van Breda	goed doorlatend

Tabel 1: Geo(hydro)logische indeling [bron: Dinoloket]

De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in zuid-oostelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 3,3 m-mv.. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen een attentie of beschermingsgebied behorend tot een waterwingebied.

Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats.

Langs het plangebied liggen twee watergangen. Dit zijn twee watergangen in beheer bij het waterschap. Langs de Heldenseweg (overzijde plangebied) ligt de Leegheide en ten zuiden van het plangebied ligt de Eijkenpeelsloop. Het plangebied ligt buiten de beschermingszones van beide watergangen. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand ter plaatse is volgens het waterschap Peel en Maasvallei circa 2 - 2,5 m-mv. Het plangebied ligt in het stroomgebied van het Zuidwestelijk Maasterras.

Volgens de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap (afbeelding 2) is de bodemdoorlatendheid ter plaatse circa 0,45 tot 0,75 m/dag. Dit is een matig tot goede infiltratiesnelheid. De realisatie van een infiltratievoorziening ter plaatse van het plangebied is op basis van de bekende gegevens mogelijk.



Afbeelding 2: Bodemdoorlatendheidskaart gemeente Helden [bron: Waterschap Peel en Maasvallei]

3. OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Door het Watertoetsloket Peel en Maasvallei is een vooradvies op het plan afgegeven. Dit advies is echter niet afgestemd met het waterbeleid van de gemeente Peel en Maas (i.v.m. verlof van de heer Krouwel). Omdat in dit plan geen sprake is van directe belangen, aandachtsgebieden of groot bebouwd oppervlak (<2.000 m²), voldoet het plan aan de zogenoemde ondergrens voor de watertoets.

Aandachtspunten uit het vooradvies van het watertoetsloket (kenmerk 2012.12199):

- Onze inschatting is dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 250 cm – mv. wordt aangetroffen. Wij adviseren u een infiltratieonderzoek te laten uitvoeren naar de waterdoorlatendheid van de bodem tot op deze diepte.
- In het plan is rekening gehouden met circa 350 m² erfverharding. U kunt ervoor kiezen om gebruik te maken van half-open verhardingen, zoals grind of grastegels. Dit scheelt ongeveer de helft in de wateropgave voor dit initiatief.
- Tot slot verzoeken wij u na te gaan wat de risico's zijn van een extreme neerslaggebeurtenis (84 mm in 48 uur). Er mag in dat geval geen wateroverlast voor derden optreden.

Wij vertrouwen erop dat u het plan nader uitwerkt en afstemt met de heer Krouwel. Behoudens onze opmerkingen zijn wij (voorzichtig) positief gestemd over dit initiatief.

In verband met dit vooradvies is indicatief onderzocht of infiltratie mogelijk is en zijn enkele mogelijke infiltratievoorzieningen voor het plangebied toegelicht. De keuze voor de uiteindelijk aan te leggen voorziening(en) zal (in overleg met het bevoegd gezag) bij de stedenbouwkundige invulling vastgelegd worden.

4. SAMENVATTING, CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Het volgende wordt opgemaakt uit het beschreven infiltratieonderzoek:

Het Gemiddeld Hoogste Grondwaterpeil binnen de locatie is circa 2- 2,5 meter onder maaiveld. Hierdoor is het mogelijk om bovengronds of ondergronds te infiltreren (eigen voorkeur). Het waterschap geeft de voorkeur aan een bovengrondse infiltratievoorziening.

Uit de boringen die eerder ter plaatse zijn uitgevoerd, blijkt dat het bodemtraject de bodem (<4,2 m–mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig. Plaatselijk is een matig siltige laag waargenomen in de ondergrond (1 - 2,5 m–mv.). Dit bodemprofiel vertoont een matige tot goede doorlatendheid.

Er zijn geen veldmetingen uitgevoerd. De bevindingen zijn gebaseerd op reeds bekende data en literatuurwaarden. Geconcludeerd wordt dat de bodemdoorlatendheid op de locatie ongeschikt is voor *snelle* infiltratie van neerslag. Een infiltratievoorziening in combinatie met berging voor excessievere buien is in principe haalbaar, zeker gezien de grootte en ligging in het buitengebied.

Het hemelwater zal op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Naar aanleiding van de geschatte infiltratiesnelheid van 0,45 meter per dag is het nodig om een voldoende grote berging te creëren binnen het plangebied.

De hoeveelheid afgekoppelde neerslag, afkomstig van het verhard oppervlak die totaal binnen het plangebied geïnfiltreerd en/of afgevoerd moet worden, is berekend in de Ruimtelijke Onderbouwing van BRO.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Peel en Maasvallei dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te zijn op een bui van 50 mm (T=10) en mag een bui van 84 mm geen overlast veroorzaken bij derden (T=100). Voor het totaal toekomstig verhard oppervlak van circa 675 m² dient een infiltratievoorziening minimaal een volume van 33,8 m³ te bergen. Voor een bui van 84 mm bedraagt het te bergen volume circa 57 m³. Dit is mogelijk binnen het plangebied. Opgemerkt wordt dat door de sloop van enkele bestaande gebouwen en door afname van de terreinverharding in totaal verhard oppervlak wordt verwijderd (hydrologisch gezien positieve ontwikkeling).

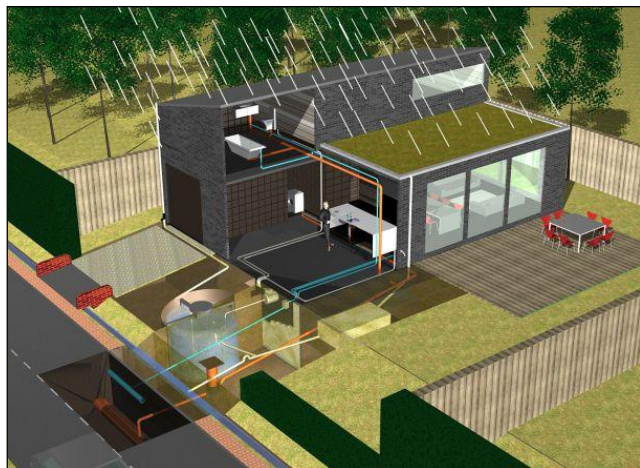
Door de voorziening(en) op een bui van T=100 te dimensioneren, is geen wateroverlast (op eigen terrein en bij derden) te verwachten.

De keuze voor de infiltratievoorziening/ bergingsvoorziening binnen dit plangebied wordt door de volgende factoren bepaald:

- de beschikbare ruimte binnen het plangebied;
- het grondoppervlak binnen het plangebied dat verhard zal gaan worden;
- beleid van het bevoegd gezag;
- eigen voorkeur.

De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse voorziening zoals een infiltratiegreppel of infiltratieveld (zie verder). Ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn ook mogelijk maar hebben niet de voorkeur (moeilijk onderhoud, dichtslibben wanden,...).

Hiernaast is een schematische voorstelling weergegeven van een woning waarvan het hemelwater is aangesloten op een hemelwaterput met voorfiltering (hergebruik voor tuin of toiletspoeling) en overloopt naar een infiltratievoorziening. Hergebruik voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht en de kleinschaligheid van de woning niet aangeraden. Voor het besproeien van de tuin is hergebruik zeker haalbaar.



Het is het overwegen waard om de hoeveelheid afstromende neerslag te verminderen door een open bestrating of half-verharding van bv. grind of dolomiet aan te brengen in plaats van een gesloten verharding.

Een wadi is een bovengrondse infiltratievoorziening dat bij voldoende oppervlak aan verlaagd terrein toepasbaar is. Het water infiltreert via een humusrijke laag (bodemfilter) in de bodem. Naast gras kan het oppervlak bedekt zijn met bijvoorbeeld grind of schelpen. De toplaag van de wadi (mulden) heeft een zuiverende werking. Na infiltratie door de toplaag komt het water eventueel in een ondergrondse infiltratievoorziening zoals een grind- of lavakies-koffer verpakt in een geschikt geotextiel. Vanuit deze grindkoffer infiltreert het water verder de bodem in. Een verlaagd terreingedeelte kan al volstaan. Bij slechts een lichte verlaging van een groter terrein staat er enkel bij hevige buien water op het maaiveld (zie afbeeldingen hieronder).

De vorm van de wadi is niet zo relevant als de minimale benodigde berging maar gerealiseerd wordt. Het ontwerp van een infiltratievoorziening wordt mede bepaald door de "landschappelijke" inpassing binnen het plangebied.

Het infiltrerend oppervlak of de bodem kan worden voorzien van een bedding met grind of lavakies op een geschikt geotextiel, om een goed hydraulisch contact met de ondergrond te realiseren. Bij het gebruik van een grindkoffer, infiltratiekrat of iets vergelijkbaars, wordt extra water geborgen en wordt het infiltratieoppervlak verhoogd (minder ruimte noodzakelijk). Hieronder is een grindvijver aangelegd waar het hemelwater in geborgen en geïnfiltreerd wordt.



Als aanvullende maatregel kan overigens overwogen worden om zgn. "groendaken" of vegetatiedaken op de nieuwe woningen aan te leggen, welke voor een verminderde en vertraagde afvoer (tot 60%) van neerslag zorgt.



Voorbeelden van gebruik van een regenton, een groendak, een daktuin en een grindtuin.

Opgemerkt dient te worden dat dit rapport gebaseerd is op literatuurwaarden en aangeleverde data. Voorts zijn andere types van voorzieningen ook mogelijk.

Geadviseerd wordt om minimaal de benodigde berging in de voorziening te voorzien of een nader infiltratieonderzoek te laten uitvoeren. Verder is het aangeraden om bij de definitieve uitwerking het bevoegd gezag te raadplegen (gemeente Peel en Maas en het Waterschap; de heer Krouwel).

Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening(en) goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. Het is aan te bevelen een noodoverlaat op het systeem op te nemen om excessieve neerslag toch af te kunnen voeren.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden. Een (nood)overloop dient niet voorzien te worden indien de voorziening gedimensioneerd wordt voor een neerslaggebeurtenis van T=100.

In **geen** geval mag de **afvalwaterriolering** op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. De afstromende neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Het is aan te bevelen de kwaliteit van de afgekoppelde neerslag in de loop van de tijd, te monitoren.