



Ruimtelijke Onderbouwing

Reparatie wooncontingent Bong 73 te Baarlo

Status:	Ontwerp
Datum:	29 juni 2017
Zaaknummer:	1894/2016/877596
IMRO:	NL.IMRO.1894.OMG0078-VG01
Auteur:	P. Cuppen
Ontwerp:	Maart 2016
Vastgesteld:	Juli 2017
Onherroepelijk:	-

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Het plan	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal/regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Resultaten onderzoeken	9
Bijlagen:		
I.	Tijdelijke Omgevingsvergunning, dd. 8 september 2016	
II.	Brief Vervallen bouwkaavel Bong 73 Baarlo, dd. 9 april 2015	
III.	Overlegverslag omwonenden, d.d. 20 maart 2017	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het eerste kwartaal van 2015 is geconstateerd dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Baarlo de bouwkaavel naast het perceel Bong 71 te Baarlo niet is opgenomen op de verbeelding. Hierdoor is de mogelijkheid tot de bouw van een woning, ten onrechte, komen te vervallen.

April 2015 is de eigenaar van het betreffende perceel per brief op hoogte gesteld, dat bij een opvolgend veegbestemmingsplan voor de kern Baarlo, deze fout zal worden hersteld. Daarnaast is aangegeven dat op verzoek van de initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure kan worden gestart, waarbij in het onderdeel "Handelen in strijd met regels RO" het gebruik van het perceel voor de functie Wonen planologisch wordt gerepareerd.

In het kader van de voortgang van de verkoop van het perceel heeft de voormalige eigenaar verzocht tot het opstarten van een tijdelijke omgevingsvergunning, waarmee het gebruik ter plaatse voor een periode van max 5 jaar wordt geregeld. Deze procedure is op 13 juni 2016 opgestart en op 8 september 2016 verleend.

Met onderhavige procedure wordt daarmee niet een nieuwe woning toegevoegd, maar een reparatieplan opgestart waarmee de ten onrechte vervallen woning structureel planologisch wordt verankerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Baarlo, tussen de adressen Bong 71 en Bong 75 te Baarlo.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint richting de kern Baarlo. Het lint bestaat voornamelijk uit woningen, met incidenteel een aan huis gebonden bedrijf. Het is kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nr. 644. Het plangebied heeft een omvang van ca. 450 m².



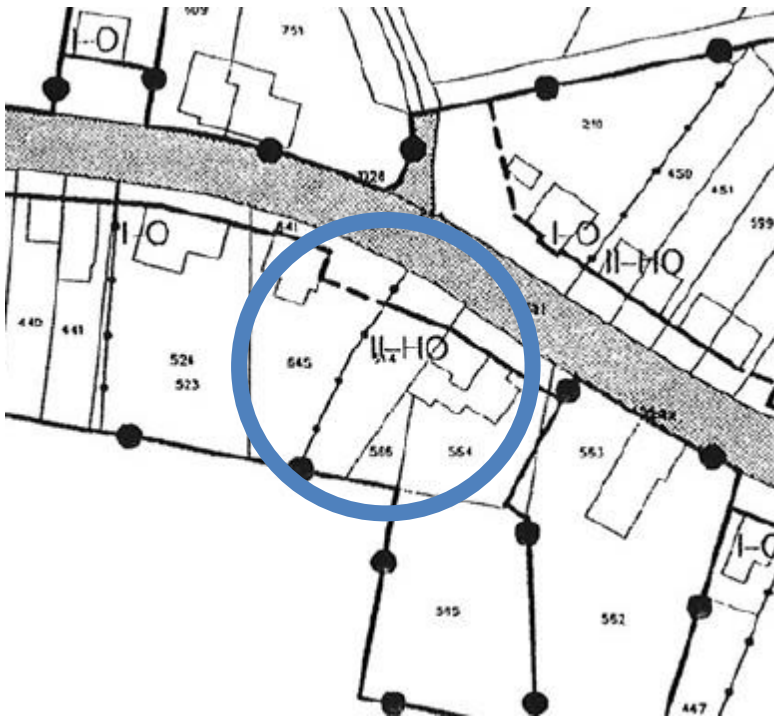
Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Planologisch kader

1.3.1 Voorgaand bestemmingsplan

De locatie lag binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Baarlo'. Dit bestemmingsplan is 19 september 2000 vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduidingen 'Goothoogte van 4-6 meter' en 'Halfopen bebouwing'.

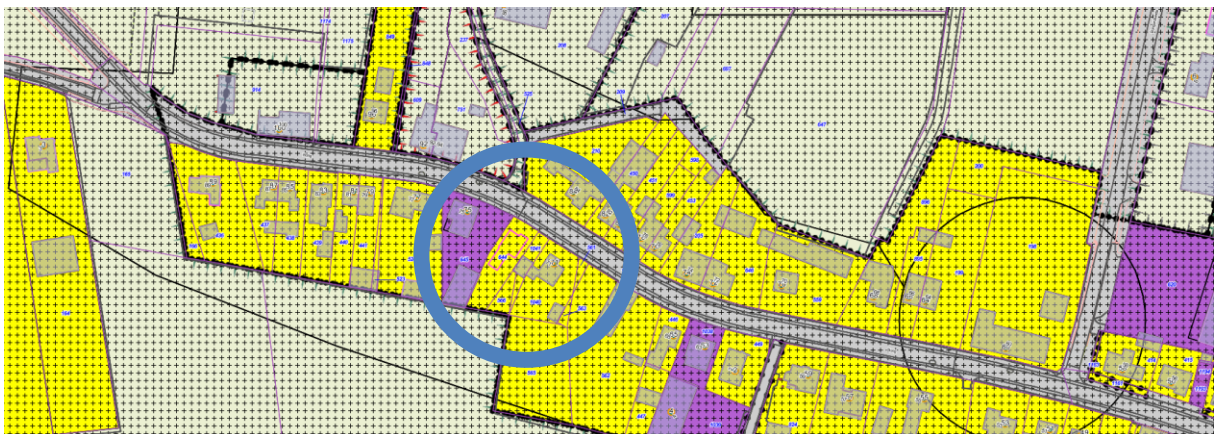
Ter plaatse van deze locatie was het toegestaan, onder bepaalde voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan, een nieuwe woning op te richten.



Afbeelding 2: Voorgaand bestemmingsplan "Kom Baarlo"

1.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Kern Baarlo", vastgesteld op 25 juni 2013.



Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan "Kern Baarlo"

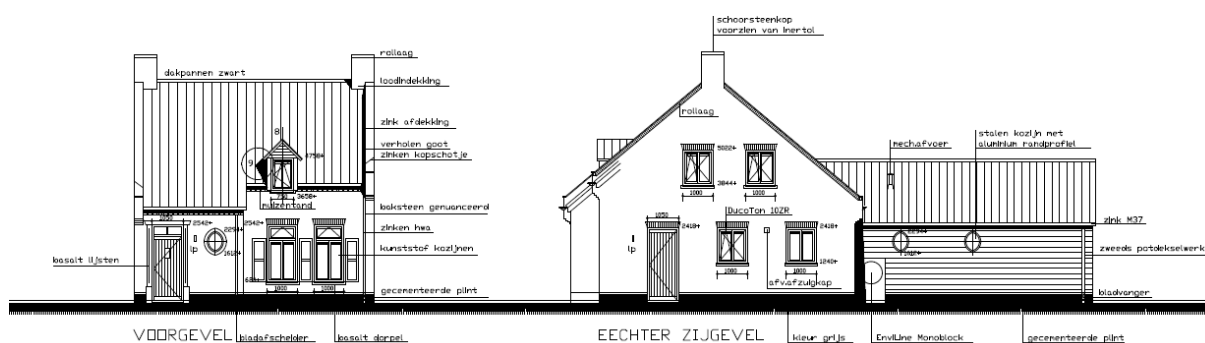
Binnen het plangebied geldt de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Deze gronden zijn bestemd voor Wonen., wat in lijn ligt met onderhavig verzoek. Echter artikel 17.2.1 lid a stelt dat uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan.

1.3.3 Tijdelijke omgevingsvergunning

Op 8 september 2016 heeft Burgemeester en wethouders medewerking verleend aan het toestaan van één wooncontingent op het perceel naast de Bong 71 te Baarlo, kadastraal bekend als MBE00 sectie M perceel nummer 644, voor een periode van maximaal 5 jaar of zoveel eerder als het (toekomstige) bestemmingsplan of omgevingsplan dat ten behoeve van deze ontwikkeling wordt voorbereid in werking treedt.

1.4 Het plan

Met onderhavige procedure wordt de tijdelijk vergunde (en ten onrechte vervallen) woningbestemming gerepareerd. Onderhavige omgevingsvergunning bevat eveneens het onderdeel "Bouw", waarmee onderstaande nieuwbouwwoning wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 4: Schets toekomstige woning.

2. Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ladder van Duurzame Verstedelijking

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten, dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen.

Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. indien bovenstaande niet kan worden voorzien, beoordelen of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien bovenstaande niet kan worden voorzien, beoordelen of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het onderhavig plan is gelegen in een bestaand lint tussen bestaande woningen. Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op het plan, kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan op de regionale en lokale woningmarkt, aangezien het slechts een reparatie van een ten onrechte gesaneerde woonbestemming gaat. Hierdoor kan gesteld worden dat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd. Immers het betreft het herstellen van een eerdere ten onrechte weggenomen bestaande bouwtitel. Daarnaast is de toekomstige woning gelegen op een inbreidingskavel, binnen de kern Baarlo.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal/Regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De 8 gemeenten binnen de regio Noord-Limburg hebben ter uitvoering van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op het vlak van Wonen in april 2016 in samenwerking met de provincie de regionale structuurvisie Wonen vastgesteld. Ten aanzien van vastgoed hebben de regiogemeenten een eerste inventarisatie uitgevoerd om te kijken hoeveel bestaand vastgoed er vrij komt. Eerste conclusie: de omvang van het leegstaande en vrijkomende aanbod verschilt sterk per gemeente, maar de algemene lijn is dat er behoorlijk wat aanbod vrij komt. Het roept een nieuw dilemma op. Zijn dit plekken die strategisch gezien (ligging) en financieel gezien (aanwezigheid bestaande infrastructuur (boven- en ondergronds) aantrekkelijker zijn dan de 'geplande' nieuwbouwlocaties? In hoeverre beïnvloedt het leegkomen van deze plekken direct de leefbaarheid?

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan op de regionale en lokale woningmarkt, gezien het slechts een reparatie van een ten onrechte gesaneerde woonbestemming gaat. Hierdoor kan gesteld worden dat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het herstellen van de mogelijkheid om een woning te realiseren op de beoogde locatie past binnen de structuurvisie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Perspectievennota

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is de perspectievennota "Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas" opgesteld en gezamenlijk door de afzonderlijke gemeenten vastgesteld. Het ruimtelijk beleid voor de kernen wordt onder andere gevormd door deze nota.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van

zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente.

Met betrekking tot het ruimtelijk beleid van de gemeente zijn voornoemde kaders als volgt geformuleerd:

Diversiteit

- Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering;
- Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.

Duurzaamheid

- Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid;
- Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen;
- Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie.

Zelfsturing

- Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen;
- Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

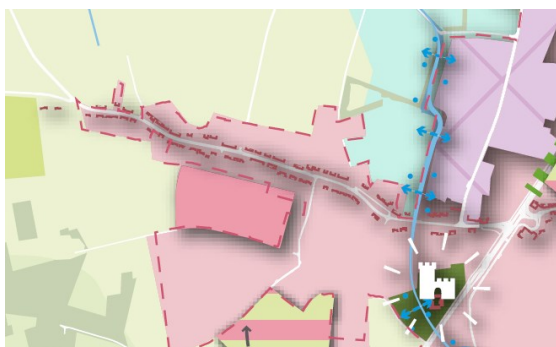
2.3.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een nieuwe structuurvisie vastgesteld op 31-03-2016. Deze structuurvisie behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebiedsgerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

De ontwikkeling vindt plaats in de kern en de woning wordt levensloopbestendig gebouwd. In de visie wordt gesteld dat de Baarlo een woningbehoefte kent. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in voornoemde structuurvisie.



Afbeelding 5: Uitsnede Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen.

3. Resultaten onderzoeken

Een plan dient inzicht te geven in de aspecten die effect kunnen hebben op de omgeving. Hierbij kunnen we denken aan de effecten die een plan heeft op bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat in de omgeving. Voorliggend plan heeft echter maar een beperkte impact.

Aspect	Beoordelingsaspect	Toelichting
Bodem	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie en mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	De locatie is onderzocht op een wijze zoals aangegeven in de NEN 5725. Op 7 december 2016 is door gemeente Peel en Maas een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico	Nabij de locatie aan de Bong 36 ligt een LPG tankstation. Deze is gelegen op +/- 470m. Daarbij is gesteld dat de plaatsgebonden risico (PR 10-6) is gesteld op 110m en het invloed gebied groepsrisico op 150m. Derhalve kan gesteld worden dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.
Archeologie	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' stelt dat enkel onderzoek noodzakelijk is wanneer het bouwen van gebouwen dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte groter is dan 250 m². Gezien de oppervlakte van de bebouwing 140 m² bedraagt is onderzoek niet noodzakelijk.
Water	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	Door het toevoegen van (140 m²) verhard oppervlakte dient op locatie te worden geïnfiltreerd. De benodigde capaciteit is 7000 liter, welke door de aanleg van 24 infiltratiekratten op locatie worden geïnfiltreerd.
Verkeer	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	Het toevoegen van één enkele woning heeft geen tot nauwelijks effect op het aanwezige verkeerssysteem.
Parkeren	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
Milieuzonering	Zijn er bedrijven in de nabijheid welke voor een belemmering kunnen zorgen?	De onderneming B.F.R. Sound is gevestigd op Bong 75 te Baarlo en is actief in de branche Verhuur van overige consumentenartikelen. De locatie heeft daardoor de bestemming "Bedrijf". Het bedrijf is bij de kamer van koophandel geregistreerd onder kvk nummer 12028539. Bij B.F.R. Sound is 1 persoon werkzaam. Het bedrijf vormt daarbij een minimale vorm van opslag met aan huis een kantoorfunctie. Derhalve wordt deze functie geschaald onder de VNG milieucategorie 1, waar een

		minimale afstand van 10 meter geld. Het hoofdgebouw en de garage van Bong 75 staan op een afstand van +/- 13m van de hoofdbebouwing van de nieuw op te richten woning op locatie Bong 73. Derhalve kan worden gesteld dat aan de voorwaarden kan worden voldaan.
Luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Het betreft een project wat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook zijn er geen omliggende bedrijven welke belemmerd worden door de ontwikkeling. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de omgekeerde werking is de locatie gelegen in de categorisering "zeer goed".
Ecologie	Is er sprake van significant negatieve effecten? Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten?	Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. Uit de gemeentelijke natuurwaardenkaart blijkt dat er ter plaatse geen beschermde flora of fauna aanwezig is.
Kabels en leidingen	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Binnen en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.