

**Ruimtelijke onderbouwing
Donk 24
Kessel**

***Afwijkingsbesluit
artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
t.b.v. de uitbreiding van een woning***



Opdrachtgever:
De heer Velmans
Donk 24
5995 PM KESSEL

Status:
Vastgesteld 15 januari 2018
NL.IMRO.1894.OMG0092-VG01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Ligging projectgebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
1.4.	Opdrachtverlening en opzet rapportage	3
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Projectbeschrijving	4
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Het gemeentelijk beleid	10
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	12
4.1.	Inleiding	12
4.2.	Milieuwetgeving	12
4.3.	Externe veiligheid	14
4.4.	Verkeer en parkeren	15
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.6.	Natuur en landschap	15
4.7.	Watertoets	16
4.8.	Flora- en faunatoets	16
4.9.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	17
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	18
5.1.	Procedure	18
5.2.	Resultaten vooroverleg	18
5.3.	Zienswijzenprocedure	18
6.	CONCLUSIES	19
6.1.	Inleiding	19
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	19
6.3.	Conclusie	19

BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van de heer J. Velmans (hierna: initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld t.b.v. het uitbreiden van de bestaande woning op het adres Donk 24 te Kessel met een Wabo-projectbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Per brief van 2 mei 2016 is door de gemeente Peel en Maas een principe-medewerking verleend voor de bouw van een carport/garage van circa 88 m² ter plaatse van het souterrain bij de woning. Uit de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 21 december 2016 is gebleken dat tevens voorzien wordt in de uitbreiding van de woning op de begane grond, ter plaatse van een bestaande slaapkamer, met circa 34 m² boven op de carport/garage.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en heeft de bestemming “Wonen” volgens artikel 27 van de regels. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5”. In de bouwregels is onder 27.2.3. bepaald dat de inhoud van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, maximaal 1.000 m³ mag bedragen. Het voorliggende plan is op dit punt in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid.

Na overleg met de gemeente Peel en Maas is door de initiatiefnemer besloten dat het plan met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld zal worden. De aanvraag omgevingsvergunning omvat de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening”.

Voor een afwijkingsprocedure met een uitgebreide omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) dient een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd te worden, waarbij de effecten van het project op de omgeving onderzocht en afgewogen worden. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project op de locatie dient dus getoetst te worden. In de ruimtelijke onderbouwing zullen de diverse aspecten die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderbouwd worden. Hierbij zal gebruik gemaakt worden van het vigerende bestemmingsplan en de overige beleidskaders van de gemeente Peel en Maas.

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie is gesitueerd in het buurtschap Donk in het buitengebied van Kessel, op de grens met Baarlo tussen de N277 (Middenpeelweg) en de N273 (Napoleonsbaan).



Figuur 1: Ligging projectgebied Google en fragment Gisviewer

1.3. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het perceel Donk 24 Kessel valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas, met de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5”. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgesteld op 5 februari 2013 en op onderdelen opnieuw vastgesteld op 5 november 2013.



Figuur 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

De enkelbestemming ingevolge artikel 27 “Wonen” bepaalt dat de gronden zijn aangewezen voor wonen. In artikel 27.2.3 van de bouwregels is onder c. opgenomen dat de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken maximaal 1.000 m³ bedraagt.

De uitbreiding van de woning is in strijd met het bestemmingsplan. De inhoud van de woning wordt uitgebreid boven de toegestane 1.000 m³. Er dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden wegens het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4. Opdrachtverlening en opzet rapportage

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Overleg met de opdrachtgever/architect en de gemeente Peel en Maas.
- Het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het project.
- Het opstellen van een schriftelijke rapportage in de vorm van deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Project- en gebiedsprofiel.

Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.

Hoofdstuk 5. Procedure en overleg.

Hoofdstuk 6. Conclusies.

De bijlagen zijn separaat opgenomen.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

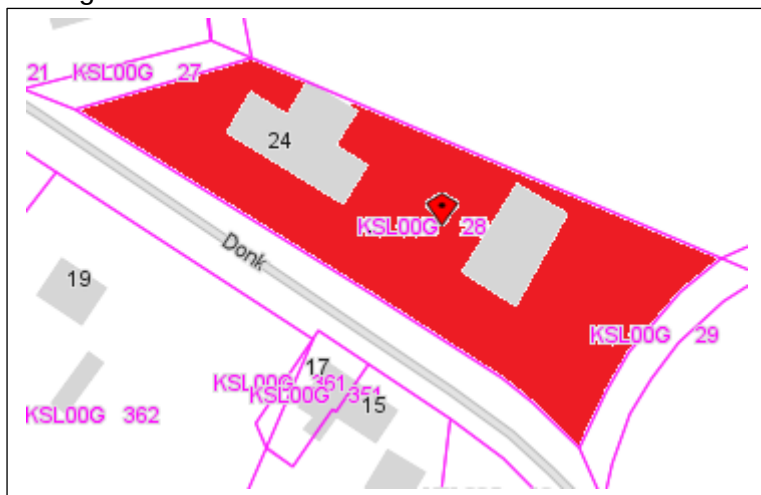
2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Omschrijving object Donk 24 Kessel

Het perceel, kadastraal bekend als Kessel sectie G nummer 28, is bebouwd met een vrijstaande woning in drie bouwlagen en bijgebouwen. De woning wordt omgeven door een tuin op een perceel van circa 2,5 ha. De woning is gebouwd in 2010 in het kader van de regeling "Ruimte voor ruimte", met een landschappelijke inpassing aan de achterzijde van de woning.



Figuur 3: Ligging perceel Kessel sectie G nr.28 Gisviewer

Toekomstige situatie

De situatie na realisering van het bouwplan kan als volgt beschreven worden:

De woning wordt in het souterrain uitgebreid met een carport van 88 m² voor de bestaande garages met daar bovenop een uitbreiding van de woning van 34 m² aansluitend op een bestaande slaapkamer op de begane grond. De bruto-inhoud van de totale uitbreiding bedraagt 429,7 m³. De bestaande situatie met de uitbreiding is weergegeven in *bijlage 1*.

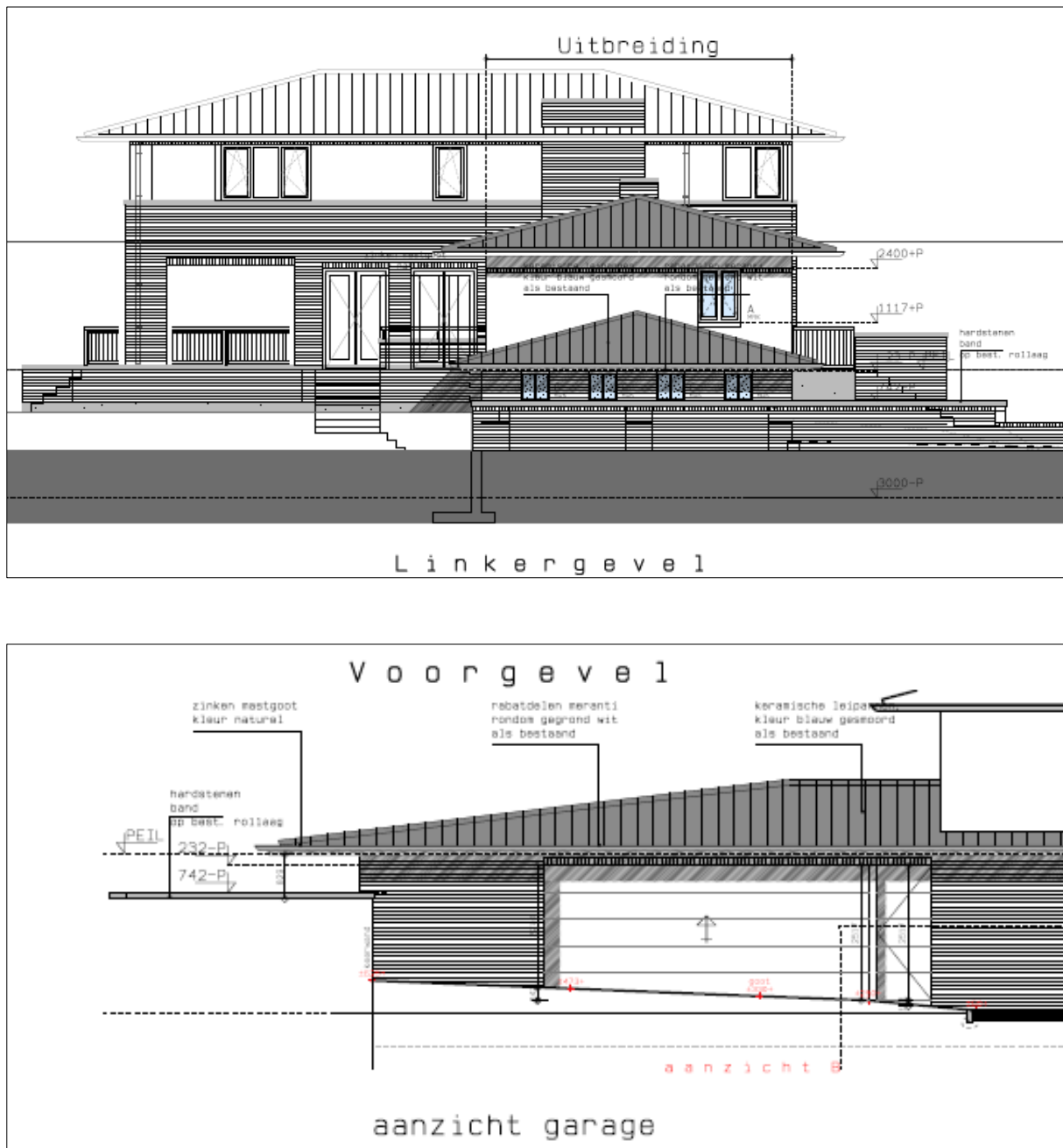


Figuur 4: Voorzijde woning

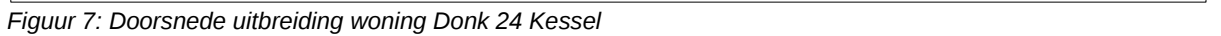


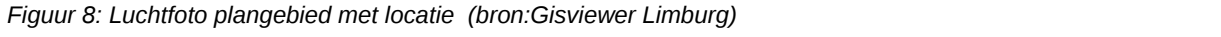
Figuur 5: Locatie uitbreiding linkervoorzijde

Onderstaand zijn de gevelbeelden van de uitbreiding weergegeven op basis van de ontwerptekening van Janssen Wuts Architecten d.d. 20 december 2016.



Figuur 6: Gevelbeelden uitbreiding woning Donk 24 Kessel





De provincialeweg N277 (Middenpeelweg) ligt op een afstand van 450 meter ten westen van de locatie en de provincialeweg N273 (Napoleonsbaan) ligt op een afstand van circa 800 meter ten zuidoosten van het plangebied.

De Donk als buurtschap kan worden gekarakteriseerd als een lintbebouwing, met daarlangs hoofdzakelijk burgerwoningen op ruime percelen. De Donk is een 60 km weg in in het buitengebied.

Huidig grondgebruik in omgeving project

De gronden/panden in de omgeving van het project zijn in gebruik ten behoeve van de burgerwoningen Donk 15, 19, 28 en een agrarisch bedrijf (rundveefokbedrijf Donk 23).



Figuur 9: Zicht op Donk richting agrarisch bedrijf Donk 23

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), en de beleidsplannen van de gemeente Peel en Maas.

3.2. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd, met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Om zorgvuldig ruimtelijk gebruik te bevorderen, heeft het Rijk de “ladder voor duurzame verstedelijking” opgenomen in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw.

Een omgevingsvergunning voor een planologisch strijdig gebruik, waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is, valt onder het bereik van de Ladder.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Het voorliggende project wordt gerealiseerd in een bestaande woning in het buitengebied binnen een woonbestemming. De beperkte uitbreiding van de woning met 34 m² is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de ontwikkeling van het plan.

3.3. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld.

Daarnaast is de vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014 relevant. Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen. De Omgevingsverordening omvat regels en een toelichting o.a. ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen. Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dient het initiatief nader te worden gemotiveerd in het kader van de Ladder duurzame verstedelijking, welke als een provinciaal (ruimtelijk) belang aangemerkt dient te worden.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

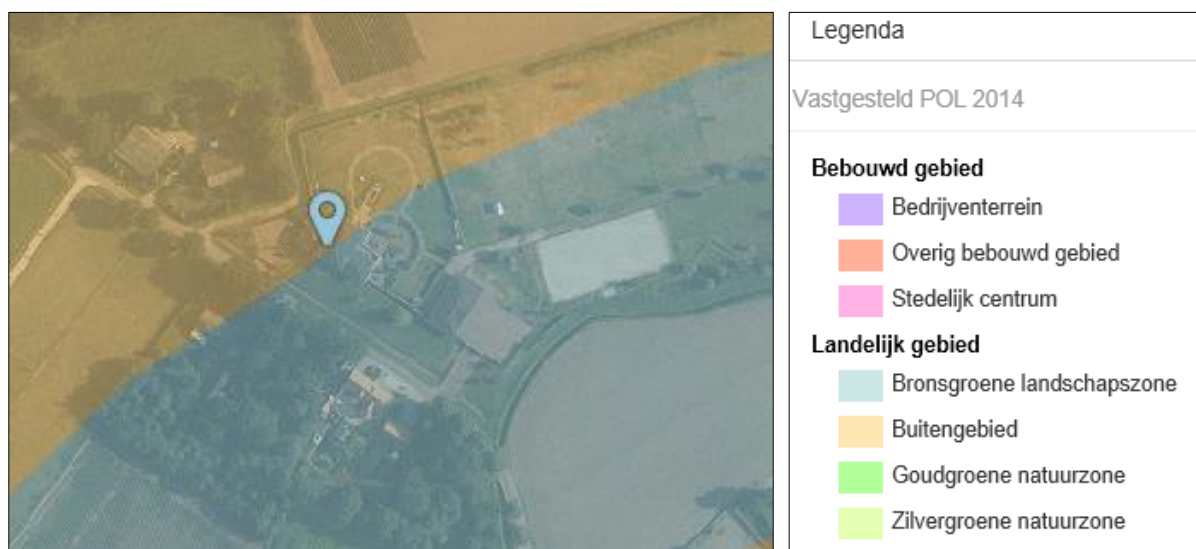
Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 onderscheidt globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het POL wordt allereerst onderscheid gemaakt tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone;
- zilvergroene natuurzone;
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied.

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 de zone “Buitengebied” binnen het landelijke gebied. Dit betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het overige deel van de woning is gesitueerd in de bronsgroene landschapszone. Dit betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap.



Figuur 10: Uitsnede POL-viewer 2017 met locatie Donk 24 binnen de zone Buitengebied

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgelegd. Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het buitengebied van Kessel. Het plan is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling met een extra ruimtebeslag in de zin van de ladder.

Alle provinciale regelingen terzake ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgelegd in een provinciaal instrument, het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), dat op 12 januari 2010 is vastgesteld. Doel van het LKM is om met een instrumentarium noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met een gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het LKM is doorvertaald in het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de "Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas. In de paragraaf gemeentelijk beleid zal dit aspect nader gemotiveerd worden.

Provinciaal belang

Het plan betreft een bestaande woning met een uitbreiding binnen een bestaande woonbestemming buiten het "bestaand bebouwd gebied".

Geconcludeerd moet worden dat er een provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan vanwege het thema "Wonen" met een ligging buiten het bestaand bebouwd gebied.

3.4. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas.
2. Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas.

Ad. 1.

Dit in december 2011 door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgestelde plan omvat een visie op het gehele buitengebied van de voormalige gemeenten Kessel, Helden, Maasbree en Meijel, om samen tot één beleid voor het buitengebied te komen. De Structuurvisie kent een grote mate van gedetailleerdheid en was tevens de basis voor het bestemmingsplan "Buitengebied" in de gemeente Peel en Maas.

De Structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied.
- Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008.
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw.
- Het kwaliteitskader (uitwerking LKM).
- Het archeologiebeleid.

De locatie Donk 24 te Kessel is volgens de Structuurvisie gesitueerd op de grens van de gebiedstypologieën "Beekdalen/Riverdal" en "Grootschalige open ontginningslandschappen" met de aanduiding "ontwikkeling bebouwingslinten". Dit zijn twee van de zes deelgebieden in het kader van een gebiedstypologie. Binnen het bebouwingslint is de woning Donk 24 onder de "Ruimte voor Ruimte" regeling gerealiseerd in 2010, vóór de vaststelling van de Structuurvisie Buitengebied in 2011. De afweging voor de bouw van de woning vond plaats via de "Ruimte voor Ruimte" regeling, welke gekoppeld was aan het Provinciaal Omgevingsplan 2006, met o.a. als voorwaarde een goede landschappelijke inpassing.

De voorgenomen uitbreiding van de bestaande woning in het souterrain en op de begane grond is als zodanig niet in strijd met de Structuurvisie Buitengebied.

Ad. 2.

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met een gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied.

Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is vastgesteld in de raadsvergadering van 20 december 2011 (gelijktijdig met de Structuurvisie Buitengebied). Vooruitlopend hierop heeft de raad op 28 juni 2011 de uitgangspunten voor het kwaliteitskader vastgesteld. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Ten aanzien van het aspect tegenprestatie kan het volgende gesteld worden. De Structuurvisie hanteert het principe van een kwaliteitsbijdrage bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen het basispakket met basiskwaliteiten (B), het pluspakket (B+) en een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK).

Voor het plan is een tegenprestatie opgesteld door Janssen Wuts Architecten d.d. 27 september 2017 conform het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas. Dit plan bevat 2 elementen:

- Reeds aangelegde compensatie natuur op het perceel met een oppervlakte van 2.400 m², zie *bijlage 2*
- Aanvullende tegenprestatie van € 15 per m³, (15 x 429 m³)= € 6.435,- storting in het gemeentelijk groenfonds.

3.5 Afwijkingen t.o.v. van het vigerend bestemmingsplan

Resumerend kan gesteld worden dat het project niet rechtstreeks past binnen het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” met de bestemming “Wonen”, doordat de bouwregels m.b.t. de maximale inhoud van de woning overschreden wordt.

Om de beoogde planologische situatie mogelijk te maken zal met een artikel 2.12 lid sub onder 3 van de Wabo medewerking worden verleend aan de realisering van het project.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient, conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De bodemkwaliteit is destijds beoordeeld bij de realisering van de woning.

Gezien het feit dat in onderhavig plan geen (bodem-)functiewijziging plaatsvindt, geen vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er geen bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 40 cm, wordt in dit kader geen nieuw bodemonderzoek noodzakelijk geacht. Daarnaast is de carport geen verblijfsruimte en is een nieuw bodemonderzoek dan ook niet nodig. Bij de uitbreiding van de slaapkamer op de begane grond is er geen bodemcontact.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Geluid

In principe dient een woning aangemerkt te worden als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (wgh) en dient er derhalve rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Voor de Donk blijkt uit gemeentelijke verkeersgegevens dat de etmaalintensiteit maximaal 107 motorvoertuigen/etmaal voor 2021 bedraagt. Bij de realisering van de woning in 2010 is geen hogere waarde procedure gevolgd, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden werd.

De uitbreiding van de woning is verder gesitueerd op een afstand van 15 meter tot de as van de Donk, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ook nu niet overschreden zal worden.

Op basis van artikel 76, lid 3 van de Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen met een woonbestemming niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De woning is bestaand en gesitueerd binnen de geluidzone van de Donk (60 km weg). Derhalve hoeft er geen nadere toets plaats te vinden en voldoet het bouwplan aan de Wgh.

Het plangebied valt niet in de geluidzones van spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

Geurwetgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. In de omgeving van het plangebied komt een grondgebonden veehouderij voor aan de Donk 23 (categorie 3.2), dit op basis van de indeling in de categorie "Fokken en houden van rundvee". Voor dit type veehouderij geldt een richtafstand van 100 meter tussen het bedrijf en geurgevoelige objecten, zoals woningen. In de onderhavige situatie is er een afstand van circa 90 meter tussen de woning en het agrarische bedrijf aan de Donk 23 en wordt aan de richtafstand niet voldaan.

Bij de realisering van de woning in 2010 vormde geur van het agrarisch bedrijf Donk 23 geen belemmering. Daarnaast zijn de bestaande burgerwoningen Donk 19, 28 en 30 op kortere afstand gelegen van het agrarisch bedrijf dan de geplande uitbreiding van de woning aan de Donk 24.

De uitbreiding van de woning wordt niet belemmerd door de geurwetgeving als gevolg van veehouderijen en/of inrichtingen.

Wet luchtkwaliteit

De wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De Amvb en regeling "niet in betekenende mate" bevat de criteria waarmee kan worden bepaald of een project van bepaalde omvang wel of niet als in betekenende mate moet worden beschouwd. Wanneer sprake is van een woningbouwlocatie die netto niet meer dan 1500 woningen omvat is het project niet in betekenende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarde. De uitbreiding van de woning is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

Milieuzonering

De uitbreiding van de woning zelf heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving van het projectgebied.

Verder dient nagegaan te worden of in de omgeving van het projectgebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die door de gebruikswijziging van de woning belemmerd kunnen worden.

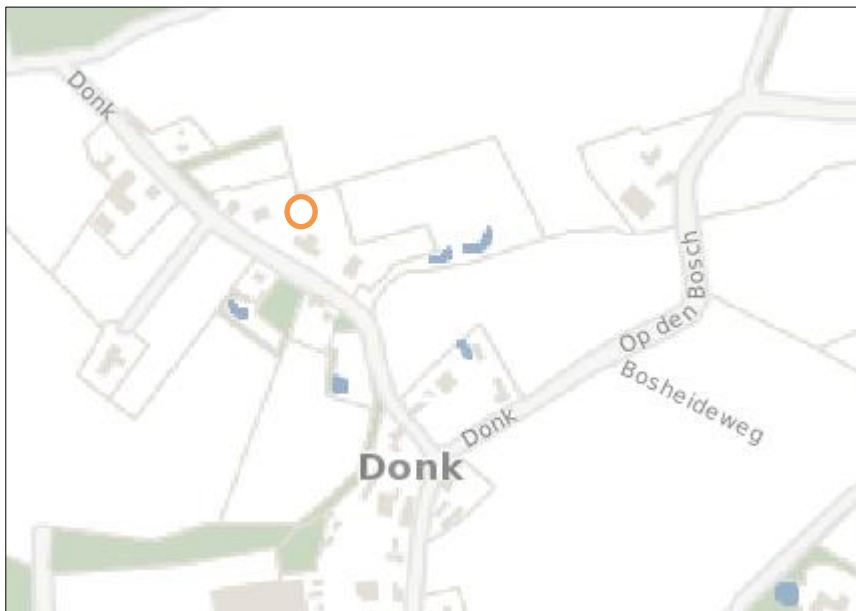
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, uitgezonderd het grondgebonden veehouderij aan de Donk 23. Volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" dient bij dit bedrijfstype voor de aspecten geluid, stof en gevaar een richtafstand van 30 meter gehanteerd te worden.

Gezien deze richtafstand, en de werkelijke afstand van circa 90 meter, is geen belemmering te verwachten op het bedrijf aan de Donk 23. Op basis daarvan kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de uitbreiding van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het project geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen en anderzijds worden de bestaande bedrijven en inrichtingen niet beperkt.

4.3. Externe veiligheid

Voor het aspect externe veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 6) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 11: Fragment risicokaart Limburg

Het plan gaat uit van een uitbreiding van een bestaande burgerwoning zonder dat de personendichtheid toeneemt, die wijzigt niet. Gezien de ligging buiten de invloedsgebieden van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitbreiding van de woning.

4.4. Verkeer en parkeren

Voor het aspect verkeer en parkeren zijn een 2-tal aspecten van belang:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

De bereikbaarheid van het pand Donk 24 blijft na de uitbreiding ongewijzigd. De woning wordt ontsloten en is bereikbaar vanaf de Donk voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Er vindt geen aanpassing plaats van de openbare infrastructuur als gevolg van het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen invloed heeft op de infrastructuur ter plaatse.

Ad. 2.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het parkeren op de locatie. De parkeercapaciteit bij de woning wordt niet uitgebreid door de realisering van de carport. De auto's die eerst in de openlucht op de inrit werden geparkeerd, worden nu overdekt gestald.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan heeft de locatie een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5". De ingreep voor de uitbreiding vindt plaats op de inrit naar de bestaande garages. Bij de bouw van de woning is de bodem hier reeds geroerd. Bovendien wordt de bestaande bebouwing uitgebreid op een oppervlakte van minder dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische objecten.

4.6. Natuur en landschap

De woning is gesitueerd aan de Donk in het buitengebied van de gemeente Kessel. Aan de voorkant van de woning bevindt zich een siertuin. De achterzijde van het perceel is met een landschapsplan ingericht. De woning is hoger gelegen dan de Donk.



Figuur 12: Uitbreiding woning Donk 24

De uitbreiding van de woning heeft geen gevolgen voor de bestaande natuur- en landschapswaarden ter plaatse.

4.7. Watertoets

Feitelijk vindt er geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats, omdat de bestaande inrit ter plaatse van de uitbreiding reeds verhard was. De bestaande inrit wordt bebouwd met een dakoppervlak van circa 90 m². Het hemelwater werd in de bestaande situatie deels rechtstreeks geïnfiltreerd en deels afgevoerd.

Het hemelwater van de woning en het bijgebouw (stal) wordt in de huidige situatie reeds geheel afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein in een infiltratiebassin achter en naast de woning. De capaciteit van het bassin is van voldoende inhoud om het hemelwater te bergen.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van de woning geen belemmering oplevert voor het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

De natuurwetgeving (Wet Natuurbescherming) heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Naast soortenbescherming is de gebiedsbescherming relevant.

Het projectgebied ligt buiten de Goudgroene natuurzone of de Bronsgroene landschapszone volgens het POL 2014. De beleidsregel Natuurcompensatie van de provincie Limburg is in het kader van het POL 2014 en de omgevingsverordening Limburg 2014 niet van toepassing voor het project.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Kessel en betreft een bestaande woning. Het te bebouwen gedeelte ter plaatse van de inrit is in de bestaande situatie geheel verhard en reeds in gebruik voor de woonfunctie. Beschermde planten of dieren zijn daarom vrijwel zeker uit te sluiten. In de omgeving van het project zijn voldoende mogelijkheden aanwezig voor het leefgebied van beschermde soorten.

Gezien de aard en de ligging van de projectlocatie is het uitgesloten dat ecologische belangen geschaad worden als gevolg van de uitvoering van het project.

4.9. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Onderhavig plan is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

De provincie heeft ingestemd met het plan.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 22 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na de gebruikelijke publicatie via www.peelenmaas.nl langs elektronische weg en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht voor de uitbreiding van een bestaande woning aan de Donk 24 te Kessel. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, de uitbreiding van de woning in het souterrain met een carport van 88 m² voor de bestaande garage, met daar bovenop een uitbreiding van de woning van 34 m² aansluitend op een bestaande slaapkamer binnen de bestaande bebouwing, is ruimtelijk passend in het beschreven gebied.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het project leveren verder geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de gemeentelijke kaders. Het plan is wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", omdat als gevolg van de uitbreiding de maximale inhoud van de woning van 1.000 m³ overschreden wordt.

Het beoogde project is in voldoende mate onderbouwd. Het geldende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen.

Voor het plan is een aanvullende tegenprestatie opgesteld door Janssen Wuts Architecten d.d. 27 september 2017 conform het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas. Dit betreft reeds aangelegde natuur en een storting van een geldbedrag in het gemeentelijk groenfonds.

Vanuit de beschreven aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitbreiding en andersom worden de bestaande waarden en/of structuur niet aangetast. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en er zijn geen gevolgen die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Bestaande situatie met uitbreiding, Janssen Wuts Architecten d.d. 27 september 2017

Bijlage 2:

Compensatie reeds aangelegde natuur, tekening 12083 d.d. 27 september 2017