

Ruimtelijke onderbouwing “Onder de Linden, te Grashoek”

Gemeente Peel en Maas

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing “Onder de Linden, te Grashoek”

Gemeente Peel en Maas

Definitief

Rapportnummer BRO:	P00705
Datum:	19 december 2018
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1894.OMG0105-VG01
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. R. Verhaegh namens Bouwbedrijf Verhaegh
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. S. Sharifi
Trefwoorden:	Ruimtelijke onderbouwing, woningen, Onder de Linden, Grashoek, gemeente Peel en Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omzetting van één woning naar twee woningen aan de Onder de Linden te Grashoek, in de gemeente Peel en Maas.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het besluitgebied	4
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas	16
3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	17
3.4.3 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas	18
3.4.4 Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek	18
3.5 Afweging beleidskader	18
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Bodem	19
4.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Externe veiligheid	20
4.1.5 Milieuzonering	23
4.2 Fysieke aspecten	24
4.2.1 Cultureel erfgoed	24

4.2.2 Ecologie	26
4.2.3 Waterhuishouding	27
4.2.4 Verkeer en parkeren	29
4.2.5 Kabels en leidingen	29
4.3 M.e.r.-plicht	29
4.4 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	30
5. AFWEGING BELANGEN	31
6. PROCEDURE	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om twee woningen te realiseren op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie A, nr. 9128 (gedeeltelijk) gelegen aan de Onder de Linden / Roomweg in Grashoek. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek' is het betreffende perceelsgedeelte bestemd tot 'Wonen' echter voor maximaal één nieuwe woning. De geplande woning met de voorzijde aan de Onder de Linden past binnen de bestemming. De tweede woning is echter volgens het vigerend bestemmingsplan niet toegestaan, aangezien hiervoor geen bouwvlak is opgenomen en geen maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' voor één woning.



Topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode cirkel)

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van twee woningen. Door middel van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en grens van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Onder de Linden in Grashoek, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie A, nr. 9128 (ged.)



1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 16 april 2013. Voor het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen'. Tevens is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor het bouwvlak, ter plaatse is namelijk maximaal 1 nieuwe woning toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor:

a. Wonen

Met daaraan ondergeschikt:

b. Een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3.3;

c. Evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3.2;

d. Bestaande mantelzorgvoorzieningen;

e. Tuinen en erven;

f. Groenvoorzieningen;

g. Paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

h. Boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek' met liqqing besluitgebied (rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de bouwregels uit artikel 7.2.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek'. Het toevoegen van een extra woning past niet binnen het bestemmingsplan, aangezien het aantal woningen is gemaximeerd op 1.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het initiatief gemotiveerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing gaat in op de ruimtelijke, planologische, alsmede milieutechnische aspecten m.b.t. de realisatie van het initiatief, en geeft een onderbouwing van de haalbaarheid. Tevens wordt onderbouwd waarom het initiatief past binnen de beleidsmatige kaders van het betreffende gebied.

1.4 Leeswijzer

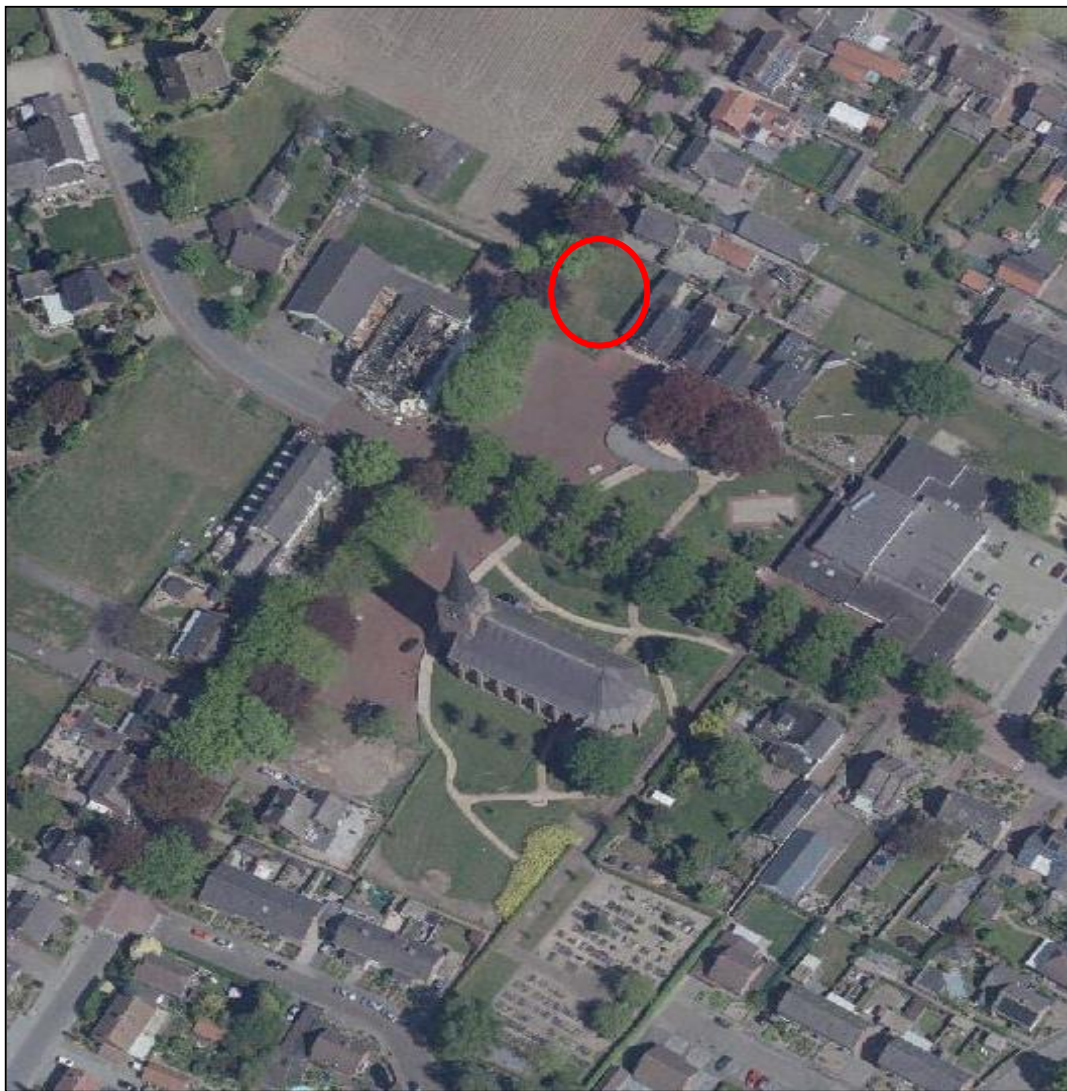
Deze ruimtelijk onderbouwing is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de belangenafweging wordt weergegeven. In hoofdstuk 6 komt tot slot de te voeren procedure aan de orde.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen aan de Onder de Linden in Grashoek. Het besluitgebied bevindt zich binnen de contouren van de bebouwde kom van Grashoek. Ten zuiden van het besluitgebied ligt de kerk, op de hoek van de Pastoor Vullingsstraat en de Roomweg. Door de aanwezige clusters van voorzieningen, bestaande uit het gemeenschapshuis, de kerk, de begraafplaats, detailhandel en horeca vormt de omgeving van het besluitgebied in feite het centrum (dorpshart) van Grashoek.



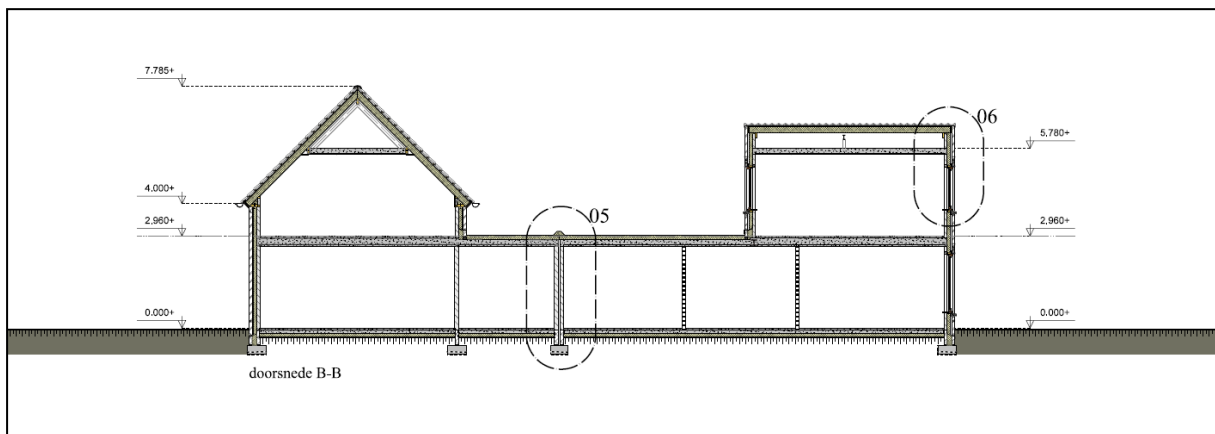
Luchtfoto globale ligging besluitgebied (rood omcirkeld) en directe omgeving

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van twee woningen aan de Onder de Linden. Een woning is met de voorzijde aan de Roomweg geprojecteerd. De andere woning is met de voorzijde gericht op het dorpsplein Onder de Linden.







2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed in de omgeving aangezien er in de directe omgeving van het besluitgebied voornamelijk woningen liggen en de bestemming ter plaatse reeds woningen toelaat. De woningen zijn tevens goed inpasbaar op de locatie, aangezien ze gebouwd worden met inachtneming van de stedenbouwkundige visie zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek'. In het vigerend bestemmingsplan is de onderstaande visie opgenomen met betrekking tot stedenbouw.

Het project Dorpshart Grashoek, als opgenomen in de Dorpsontwikkelingsvisie, is verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundige visie. Voor de nieuw te bouwen woningen aan het plein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit c.q. voorziet in:

- De vorming van een krachtig, centraal plein van voldoende omvang, bestaande uit een verhard en groen gedeelte;
- Versterking van de relatie tussen het (nieuwe) plein en het gemeenschapshuis De Ankerplaats;
- Handhaving van de huidige wegen met bomen (laanbeplanting) erlangs; de auto is daarbij 'te gast' op het plein;
- Parkeervoorzieningen blijven c.q. worden gerealiseerd in de laanstructuur Past. Vullinghstraat en op het plein;
- Op het perceel waarop voorheen de reeds gesloopte Rabobank was gevestigd worden woningen gerealiseerd;
- De Pastorie zal plaats maken voor de realisatie van het nieuwe plein;
- Een muur door het hele plan als verbindend element;
- Een verbinding van de oude en de huidige begraafplaats;
- Versterken van de waarde van de oude begraafplaats;
- Herinrichten 'oude' dorpsplein en speelplaats aan de Helenaveenseweg met woningbouw.

Woningbouw

Uit de Dorpsontwikkelingsvisie blijkt dat de sociale hechting in Grashoek groot is. Mensen willen graag in het dorp blijven wonen. Om in die 'eigen behoefte' te kunnen voorzien is een gedifferentieerd woningaanbod nodig. De nadruk zou volgens de Dorpsontwikkelingsvisie voor de korte en middellange termijn moeten liggen op de starters en de senioren.

Voor de senioren geldt dat behoefte is aan patiowoningen of kleinschalige appartementencomplexen van maximaal twee bouwlagen met een kap nabij het centrum.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet in de (rechtstreekse) planologische basis voor 19 woningen. Met de beoogde ontwikkeling blijft dit aantal woningen gelijk, aangezien er binnen het plangebied van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse reeds is toegestaan om één nieuwe woning te bouwen. Voor de tweede woning geldt dat elders in het plangebied van het vigerend bestemmingsplan een woningcontingent wegvalt. Aan de zuidzijde van het plein worden namelijk maar twee woningen gebouwd in plaats van de toegestane drie woningen.

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een stedenbouwkundige verbetering binnen het besluitgebied. Met de bouw van de twee woningen worden namelijk op de hoek van het dorpsplein/Roomweg naar beide zijden een voorgevel richting het openbaar gebied ontwikkeld, in plaats van een zijkantsituatie aan één zijde.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, zowel op de korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

De bovengenoemde belangen zijn geen van allen van belang bij de voorgenomen kleinschalige ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzienin-*

gen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

In het voorliggende geval is slecht sprake van het toevoegen van één nieuwe woning in bestaand stedelijk gebied. Conform actuele jurisprudentie² is een plan met een dergelijk aantal woningen niet aan te merken als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zodat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

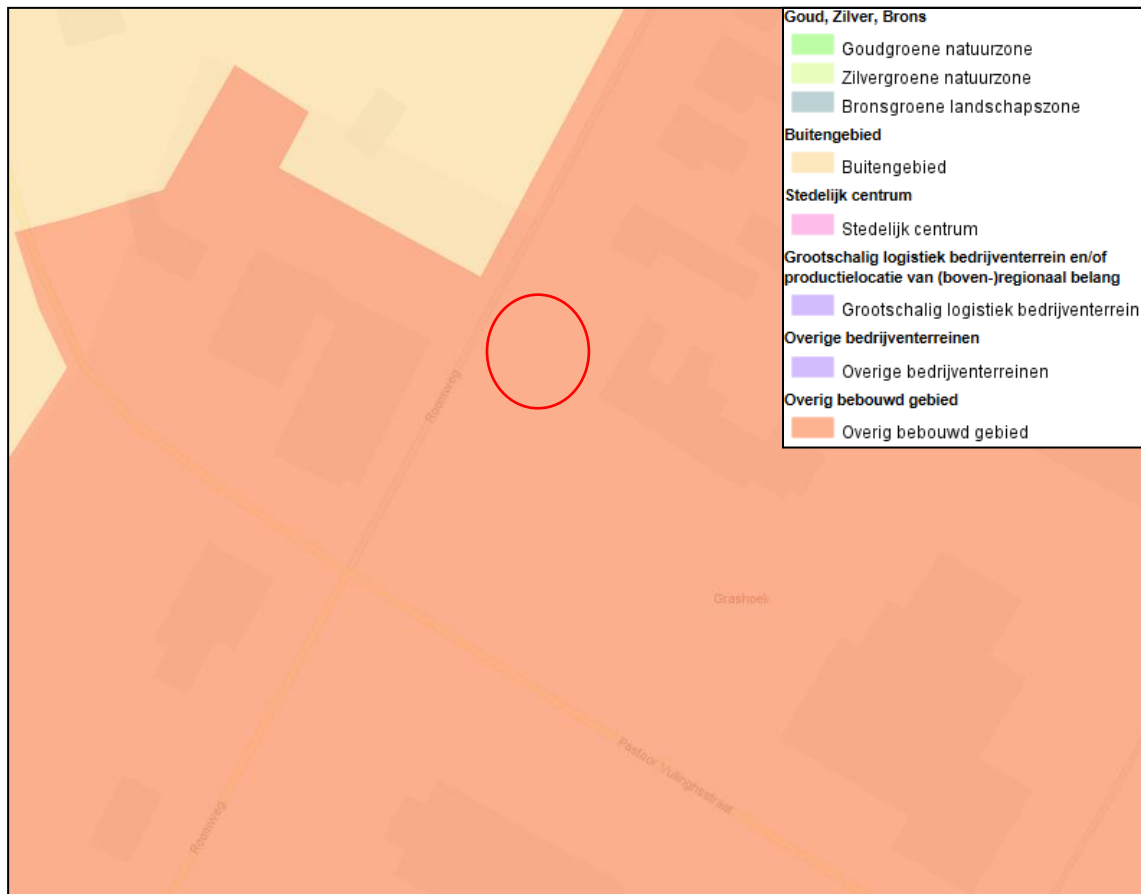
Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied waarbinnen het besluitgebied is gelegen, worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28-06-2017, Zaaknummer 201608869/1/R3.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' uit POL2014

Het besluitgebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Het 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Voor de zone 'Overig bebouwd gebied' gelden de volgende doelstellingen:

- transformatie regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.

Afweging POL 2014

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe woning toegevoegd binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen binnen het besluitgebied. Met het plan wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten voor wonen uit het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De verordening is daarna nog enkele malen op onderdelen gewijzigd. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden.

Het besluitgebied ligt binnen de zone Overig bebouwd gebied. Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan beide aspecten.

Afweging Omgevingsverordening Limburg 2014

De verantwoording aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.4. Er zijn in de kern Grashoek en de nabije omgeving geen leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen gelegen die eventueel herbenut kunnen worden voor de beoogde functies.

Het besluitgebied ligt niet binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De voorgenomen ontwikkeling omvat het realiseren van twee nieuwe woningen. Een daarvan is juridisch-planologisch reeds toegestaan binnen het besluitgebied. Voor de tweede woning geldt dat dit mogelijk gemaakt wordt doordat er elders in de omgeving een woningcontingent wegvalt. Aan de zuidzijde van het Pastoor Vullingsplein worden namelijk maar twee woningen gebouwd in plaats van de toegestane drie woningen. Derhalve is er per saldo geen sprake van het toevoegen van een woning aan de plancapaciteit voor de gemeente Peel en Maas. Vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg zijn er hiermee geen belemmeringen voor dit initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio.

1. Kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. Goede bereikbaarheid;
4. Innovatie en gebondenheid.

Grashoek is in de structuurvisie aangemerkt als woondorp. Dit betekent dat in Grashoek woningbouw mag plaatsvinden voor de eigen behoefte. Deze bestaat uit een extra woningbehoefte van 32 woningen voor de periode 2013 tot 2020. Er is met name behoefte aan woningen voor kleine huishoudens (als gevolg van de lagere woningbezetting) en senioren (als gevolg van de vergrijzing). Uitgangspunten vanuit de structuurvisie hierbij zijn dat woningbouw primair in de kern plaatsvindt, waarbij levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.

Specifiek voor de kern Grashoek zet de gemeente in op verdere versterking van het centrum. Het centrumplan is inmiddels afgerond. De gemeente staat positief tegenover woningbouw die bijdraagt aan de verdere centrumvorming in noordoostelijke richting. Een kleinschalige, organische ontwikkeling van Grashoek is passend en biedt ruimte aan bijzondere woonvormen.

Afweging structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Met de beoogde ontwikkeling worden twee woningen gerealiseerd, welke passen binnen de behoefte van Grashoek en reeds zijn opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Samengevat is de voorgenomen ontwikkeling hiermee passend hiermee binnen de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas.

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

Basisprincipe: welstandsvrij

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het besluitgebied is gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Dit zijn gebieden of linten in (de kern van) het dorp die van grote waarde zijn voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoorbeeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn erg bepalend voor de identiteit van een kern en de inwoners. Hiervoor is het wenselijk om het straatbeeld van deze dorpsgezichten te beschermen. De nieuwbouw past bij de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied Dorpshoek. Het straatbeeld wordt verbeterd met de beoogde ontwikkeling, aangezien er in de toekomstige situatie sprake is van een voorgevelsituatie van de twee woningen naar het openbaar gebied, in plaats van een zijkantsituatie aan één zijde. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 11 juli een positief advies uitgebracht over dit bouwplan.

3.4.3 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas

In het archeologiebeleid geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- De archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- Ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- Archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- De archeologische beleidskaart.

In bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

Afweging Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas

In onderhavig bouwplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het besluitgebied.

3.4.4 Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek

In overleg tussen de gemeente en de inwoners van Grashoek is in 2008 de Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek opgesteld. De doelstelling van deze dorpsontwikkelingsvisie is om samen met bewoners en andere betrokken partijen een beeld te schetsen van de kansen en bedreigingen voor Grashoek en het gezamenlijk aandragen van initiatieven voor de korte en lange termijn. Daarbij wordt het antwoord gegeven op de kernvraag: Het leven is goed in Grashoek, hoe kunnen we dat zo houden?

Afweging Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek

Wat betreft wonen zijn de huidige mogelijkheden voor starters om een huis te kopen of huren gering, waardoor er weinig geschikte woonruimte is voor jongeren in Grashoek. Daarnaast is er sprake van een tekort aan geschikte woningen voor ouderen (levensloopbestendig en/of met zorg). De voorgenomen ontwikkeling voorziet draagt bij aan het realiseren van geschikte woonmogelijkheden voor de doelgroepen in Grashoek. Daarnaast is het creëren van een dorpshart een belangrijk uitgangspunt in de dorpsontwikkelingsvisie. Dit project is reeds afgerond. Het besluitgebied maakt deel uit van het dorpscentrum. Met de beoogde ontwikkeling wordt de beoogde woninglocaties voor het dorpscentrum nader ingevuld. Het plan is hiermee passend binnen de Dorpsontwikkelingsvisie Grashoek.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de bouwplannen passen binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is feitelijk geen sprake van een wijziging naar een milieugevoeligere functie. Het besluitgebied is reeds geschikt voor woningbouw, het gaat enkel om het toevoegen van een extra woning binnen de bestemming. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.³ Onderstaand worden de conclusies uit deze verklaring weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bodemgeschiktheidsverklaring, welke als bijlage bij de aanvraag is ingediend.

Na uitvoering van het historisch vooronderzoek dat door Econsultancy⁴ is uitgevoerd kan gesteld worden dat:

- op basis van het vooronderzoek er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouw van twee woningen;
- De onderzoeksresultaten géén aanleiding geven voor verdere bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.1.2 Geluidhinder wegverkeerslawai

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.

³ Gemeente Peel en Maas, bodemgeschiktheidsverklaring Onder de Linden ong. te Grashoek, d.d. 5 juli 2018.

⁴ Econsultancy, historisch vooronderzoek, rapportnr.: 6566.001, d.d. 30 maart 2018.

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. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object.

Conclusie

Het besluitgebied is gelegen aan de Roomweg, dit is een 30 km/u weg. De omliggende wegen zijn tevens 30 km/u wegen. Derhalve bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Binnen het besluitgebied wordt één nieuwe woning toegevoegd. Het aantal woningen en de verkeersgeneratie nemen derhalve toe. Deze toename is echter zodanig gering dat de luchtkwaliteit daardoor niet in betekenende mate wordt aangetast met onderhavig plan en een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Beleidskader

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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied 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 vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-7} of 10^{-8} per jaar is.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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

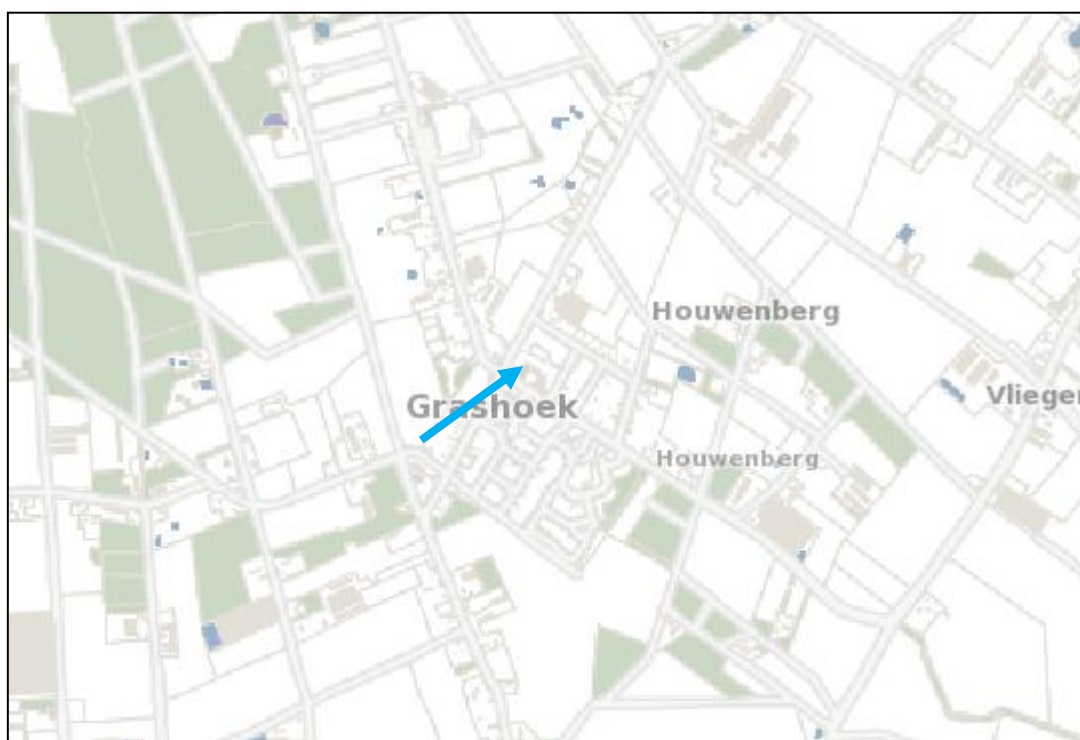
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek,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

In het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (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 het Bevt wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Met het realiseren van twee woningen, worden in het besluitgebied meer kwetsbare objecten mogelijk gemaakt dan toegestaan in de huidige situatie. Deze ontwikkeling kan vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant zijn. Op de onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien welke risicobronnen met gevaarlijke stoffen er in de directe nabijheid van het besluitgebied liggen.



Uitsnede Risicokaart met globale ligging besluitgebied (blauwe pijl)

Risicovolle activiteiten

Inrichtingen

In de omgeving van het besluitgebied komen geen inrichtingen voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Risicovol transport

In de omgeving van het besluitgebied vindt geen risicovol transport plaats over wegen, spoorwegen, vaarwegen of door buisleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵.

In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Conclusie

Het besluitgebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de directe omgeving van het besluitgebied komen verschillende vormen van gebruik voor, waaronder horeca, een kerk, het gemeenschapshuis en woningen. Omdat het besluitgebied is gelegen in gemengd gebied worden de richtafstanden met één stap verlaagd. Voor de kerk en het gemeenschapshuis aan de Pastoor Vullingsstraat 2 en 3 geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Daarnaast liggen aan de overzijde van het besluitgebied de bestemmingen 'detailhandel' met functieaanduiding horeca en de bestemming 'horeca'. In de huidige situatie is er een café gevestigd en een restaurant. Voor deze categorieën geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Verder zijn er in de directe omgeving geen milieubelastende functies aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen de woningen zal kortom enerzijds sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds worden er geen bedrijven in hun activiteiten beperkt als gevolg van de realisatie van de woningen. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Algemeen

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet 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.

Archeologische beleidskaart Peel en Maas

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012.

Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden. Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt.

De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

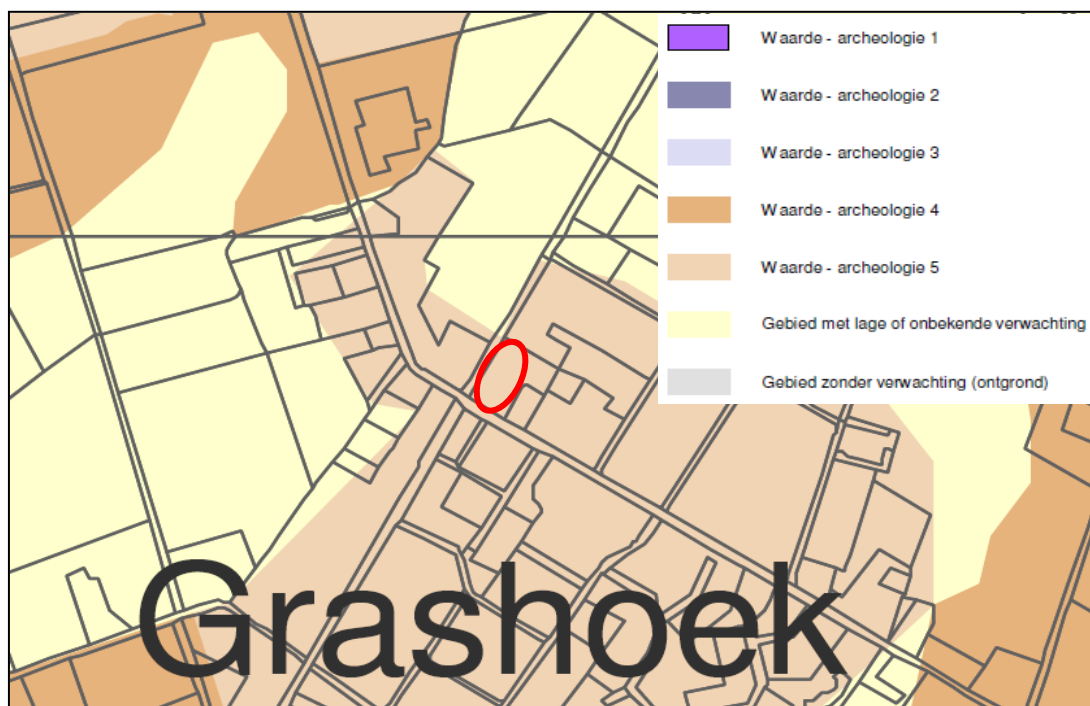
Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving).

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Toets archeologische beleidskaart

Voor het besluitgebied geldt een middelhoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 5). Het is op deze locatie niet toegestaan om gebouwen en/of bouwwerken te bouwen, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van 2.500 m² of meer en waarbij dieper wordt

gegraven dan 40 cm onder het maaiveld of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden. Omdat de oppervlakte van het besluitgebied, en daarmee de beoogde ontwikkeling, kleiner is dan 2.500 m² hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het besluitgebied is daarnaast niet gelegen binnen een Provinciaal Archeologisch Aandachtsgebied.



Uitsnede archeologische beleidskaart Peel en Maas met ligging besluitgebied (rood omcirkeld)

Conclusie archeologie

In het kader van het vigerend bestemmingsplan is binnen het besluitgebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het besluitgebied geen intacte archeologische resten meer worden verwacht. Gezien de vermoedelijke versterking binnen het besluitgebied, de aard van de verwachte archeologische resten en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is het besluitgebied vrijgegeven. Vanuit archeologie zijn er geen belemmeringen voor realisering van de beoogde woningbouw ter plaatse.

Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied en in de directe nabijheid zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen en nabij het besluitgebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De Helenaveenseweg en de Roomweg zijn ter hoogte van het besluitgebied aangeduid als 'weg uit de periode 1806-1890'. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het verloop en profiel van deze wegen.

Conclusie cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van twee woningen.

4.2.2 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben echter invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden in een gebied beïnvloeden. Dit wordt "externe werking" genoemd. Er bestaat geen ruimtelijke grens voor externe werking: bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied.

Het besluitgebied is gelegen op een afstand van circa 3,5 kilometer tot het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zijn over de genoemde afstand en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zonder meer uit te sluiten. Negatieve effecten vanuit de Wet natuurbescherming zijn op voorhand uit te sluiten.

Vanuit provinciaal beleid vindt daarnaast ook gebiedsbescherming plaats. De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen provinciaal beschermde natuurgebieden gelegen. Het meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde gebied ligt op circa 370 meter ten noordwesten van het besluitgebied. Deze natuur maakt deel uit van de Goudgroene natuurzone. Gezien deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling in het besluitgebied zijn negatieve effecten op dit natuurgebied uitgesloten. Vanuit provinciaal natuurbeleid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Flora en fauna

Blijkens de Natuurgegevens provincie Limburg komen in het besluitgebied geen beschermde vogelsoorten voor. Bijzondere vegetatie komt ter plaatse ook niet voor. Aangezien het perceel reeds is be-

stemd als 'Wonen' worden geen bijzondere natuurwaarden verwacht in het besluitgebied. Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering in het kader van het voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van het besluitgebied is wel een laanstructuur van beeldbepalende bomen aanwezig. Derhalve zijn de toegangspaden tot de woningen exact tussen de bomen in gesitueerd. Hierdoor behouden de bomen de maximale ruimte om te kunnen blijven bestaan, en wordt de laanstructuur van de beeldbepalende bomen niet aangetast.

4.2.3 Waterhuishouding

Algemeen

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden, bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

Kenmerken van het watersysteem

Algemeen

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (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: bodem en grondwater, oppervlaktewater, afval- en hemelwater.

Bodem en grondwater

De bodemopbouw in de omgeving van het besluitgebied bestaat uit gooreerdgronden van lemig fijn zand (bron: bodemkaart op www.pdokviewer.pdok.nl). Wat betreft geohydrologie is uit de kaart 'Milieubeschermingsgebieden', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, af te lezen dat het besluitgebied niet is gelegen in infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet ook niet in de aanleg van oppervlaktewater. Op circa 160 meter ten noorden van het besluitgebied ligt de primaire waterloop 'Groote Molenbeek', die in het beheer is bij het Waterschap Limburg. In het POL2014 wordt deze beek aangeduid als een 'beek met een algemene ecologische functie'. De directe omgeving rond de beek is aangeduid als 'beekdal'. Het besluitgebied ligt niet in dit beekdal. Gezien de afstand tot het besluitgebied en de aard van de beoogde ontwikkeling, wordt geen invloed uitgeoefend op de Groote Molenbeek.

Afvalwater en hemelwater

Algemeen

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ($T=100$) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

Indien sprake is van een dynamische berging moet een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen bergen. In de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water.

De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur zijn geledigd.

Besluitgebied

Op eigen terrein zal een infiltratieput worden gerealiseerd die voldoende capaciteit zal hebben om een bui van $T=10$ (50 mm in 24 uur) op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de bovengenoemde gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot infiltratie.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen

Om bodemverontreiniging te voorkomen wordt het gebruik van uitlogende bouwmaterialen voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginstel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Aangezien het besluitgebied kleiner is dan 2.000 m² is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied is gelegen op de hoek van het dorpsplein en de Roomweg. Er is slechts een beperkte toename voorzien van het aantal verkeersbewegingen, aangezien er slecht één nieuwe woning wordt toegevoegd in relatie tot de huidige toegestane juridisch-planologische mogelijkheden. De omliggende wegen rond het besluitgebied kunnen deze geringe verkeerstoename zonder problemen verwerken.

Parkeren

Het toevoegen van een nieuwe woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Op basis van de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 zijn voor woningen in de rest van de bebouwde kom 2,0 parkeerplaatsen per woonhuis benodigd. In totaal leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een extra parkeerbehoefte in de nabijheid van het besluitgebied, aangezien er geen sprake is van een toename in het aantal woningcontingenten. Er kan derhalve gebruik worden gemaakt van de parkeerplaatsen op onder andere het dorpsplein om te kunnen voorzien aan de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling.

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-plicht

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-

lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van een nieuwe woning. Uit deze onderbouwing blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, dan wel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden grenzend aan het besluitgebied gelegen.

Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze onderbouwing dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

4.4 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het initiatief betreft de bouw van twee woningen. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht. Aangezien de gemeente de gronden in eigendom heeft en deze verkoopt aan de initiatiefnemer worden de kosten verwerkt in de verkoopprijs van de gronden.

Uit de gevraagde planologische wijzigingen kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden met de initiatiefnemers planschadeovereenkomsten gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van initiatiefnemers komen.

5. AFWEGING BELANGEN

Initiatiefnemer is voornemens om binnen het besluitgebied twee woningen te realiseren. Dit is volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Dorpshart Grashoek' niet toegestaan, ter plekke is het enkel mogelijk om 1 woning te realiseren.

Het vigerende plan biedt geen afwijkings-of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch-planologisch gemotiveerd. Buiten de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Tegen het voornemen bestaan uit beleidstechnisch, milieutechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. Door de uitbreiding zal de bestaande ruimte efficiënter worden gebruikt waardoor twee woningen worden ontwikkeld en is er sprake van een stedenbouwkundig betere afronding van de bebouwing op de hoek van het dorpsplein met de Roomweg. Ook vanuit verkeer- en parkeeraspecten bestaan er geen overwegende bezwaren.

De ruimtelijke relevante aspecten zijn betrokken en beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief niet bezwaarlijk is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat de ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project juridisch-planologisch gezien te verankeren, is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit en op ontwerp v.v.g.b. van de gemeenteraad indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat er vanwege de ligging en de aard van het initiatief geen provinciaals- en waterschapsbelangen in het geding zijn, is vooroverleg met de provincie en het waterschap niet noodzakelijk.

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt.

