

**Ruimtelijke onderbouwing
splitsen woning tot twee woningen plus
bijgebouwen aan de Venloseweg 27 in
Maasbree**

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding van het project	3
1.2. Huidige planologische regelingen	3
1.3. Keuze van de procedure	3
2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE	
2.1. Projectbeschrijving	3
2.2. Beschrijving locatie	4
3. GEMEENTELIJK BELEID	
3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	4
3.2 Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas	6
3.3 Gemeentelijk kwaliteitskader	6
4. PROVINCIAAL BELEID	
4.1 POL2006	7
4.2 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling	7
4.3 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg	8
4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	8
5. RIJKSBELEID	
5.1 Nota Ruimte	8
6. ONDERZOEK	
6.1 Geur	10
6.2 Geluidhinder	10
6.3 Bodem	10
6.4 Leidingen en infrastructuur	10
6.5 Archeologie	10
6.6 Flora- en Faunawet	11
6.7 Watertoets	12
6.8 Externe veiligheid	13
6.9 Luchtkwaliteit	13
6.10 Verkeerskundige aspecten	13
6.11 Beschermde en beeldbepalende elementen	13
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
8. PROCEDURE	15
9. CONCLUSIES	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het project

Initiatiefnemers, de heren Wiljo en Joop van der Sterren hebben de woning Venloseweg 27 in Maasbree aangekocht. Initiatiefnemers zijn voornemens deze woning te splitsen zodat twee woningen ontstaan. De splitsing vindt plaats binnen de bestaande hoofdbebouwing. De later aangebouwde afhang wordt afgebroken.

In het project zal een beperkte uitbreiding van het bestaande aantal kuubs plaatsvinden en zal tevens het bestaande verstgelegen bijgebouw gesloopt worden. De woningen vormen een verbouwing van de huidige woning, waarbij de situering iets veranderd wordt in verband met het slopen van de afhang en het realiseren van de bijgebouwen. Het geheel zal eenzelfde stijl en uitstraling behouden.

1.2 Huidige planologische regeling

Het perceel Venloseweg 27 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' en is bestemd als 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden', met de medebestemming 'woondoeleinden'. Het betreft dus een burgerwoning in het buitengebied. De aanwezige waarden ter plaatse zijn 'infiltratiegebieden' en 'open akkercomplex'. Het perceel is gelegen naast 'De Fabriek' op nauwelijks 50 meter van de bebouwde kom en is aan de achterzijde begrensd door het industrieterrein 'De Schor'.

Het project voorziet in het toevoegen van een woning (in het buitengebied). De voorschriften behorende bij de bestemming 'woondoeleinden' stellen dat op gronden die met 'woondoeleinden' zijn aangeduid slechts één woning (plus bijgebouwen) is toegelaten. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om ontheffing te verlenen.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gevraagd om middels een projectbesluit af te wijken van het huidige vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1997 van de gemeente Maasbree dat is vastgesteld op 4 februari 1998.

1.3 Keuze van de procedure

Realisatie van het project is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit nemen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Met deze procedure wordt ontheffing verleend van het geldende planologisch regime. Onderdeel van de procedure is het samenstellen van een ruimtelijke onderbouwing als motivering voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijke consequenties t.a.v. het project inzichtelijk gemaakt.

2. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE

2.1. Projectbeschrijving

Het project voorziet in het splitsen van een bestaande burgerwoning aan de Venloseweg 27 in Maasbree.

2.2. Beschrijving locatie

De woning is gelegen aan de Venloseweg 27 in Maasbree. De woning vormt onderdeel van het lint dat ten oosten van de kern Maasbree, deze kern verbindt met de clusterbebouwing Rooth. In de loop der jaren is een gedeelte van de agrarische bedrijven langs dit lint beëindigd en omgezet in burgerwoningen. Zo ook de woning Venloseweg 27. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door bedrijventerrein de Schor. De projectlocatie wordt ten oosten begrensd door een andere burgerwoning en ten westen door 'De Fabriek', een maatschappelijke voorziening op het gebied van kinderopvang en indoor kinderspeelhal met ondergeschikte horeca. De woning ligt aan de straatzijde op zo'n 30 meter van de weg, achter een groene aanplant. Het perceel bestaat verder uit een groen achtergedeelte en een (open) akker. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie R, nummer 292.



Luchtfoto projectlocatie

3. GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'

Het perceel Venloseweg 27 is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Daarin heeft het de hoofdbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en/ of natuurlijke waarden –Aln–", met de medebestemming 'Woondoeleinden'. Het betreft dus een burgerwoning in het buitengebied. De aanwezige waarden ter plaatse zijn 'infiltratiegebieden' en 'open akkercomplex'.

Op gronden die zijn bestemd als "Aln" mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen

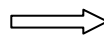
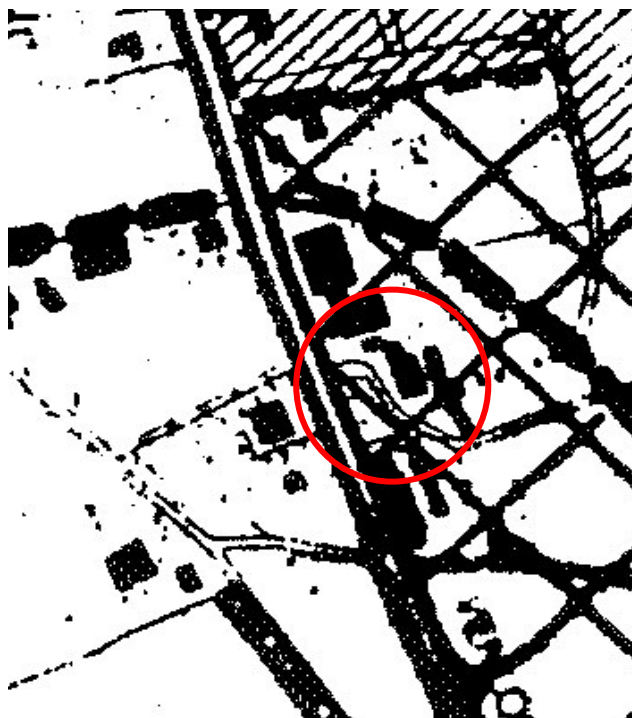
beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie tot maximaal 10 m². Aanwezige waarden mogen door de bouwwerken niet worden geschaad.

De voorschriften behorende bij de medebestemming 'woondoeleinden' stellen dat op gronden die met 'woondoeleinden' zijn aangeduid slechts één woning (plus bijgebouwen) is toegelaten.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' stelt ten aanzien van burgerwoningen dat in beginsel zal worden meegewerkt aan splitsing van voormalige boerderijen (type langgevelboerderij) indien het gaat om een cultuurhistorisch/architectonisch waardevol pand. Daarnaast wordt nog een aantal andere voorwaarden genoemd, die hier minder relevant zijn.

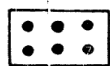
Het bestemmingsplan spreekt bij splitsing dus slechts van voormalige boerderijen. In dit geval gaat het echter om een pand dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan in 1997 al bestemd werd tot burgerwoning. In feite kunnen we niet spreken van een *voormalige* boerderij, omdat het bij voormalige boerderijen (analoog aan de omschrijving van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) moet gaan om gebouwen waarvan in de loop van de huidige bestemmingsplanperiode het gebruik is veranderd. Daarvoor is ook de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen voor de wijziging van 'agrarisch bouwblok' in 'woondoeleinden'. In dit geval is dus al meteen bij totstandkoming van het bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' toegekend, hetgeen er op wijst dat er (in de huidige bestemmingsplanperiode) geen sprake is van een *voormalige* boerderij.

Overigens is door de dorpsbouwmeester geoordeeld dat dit type langgevels geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn.

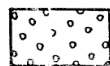


N

HOOFDBESTEMMINGEN



NATUURGEBIED –N–



BOSGEBIED –Bg–



AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE
EN/OF NATUURLIJKE WAARDEN –Ain–

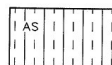


AGRARISCH GEBIED –A–

MEDEBESTEMMINGEN



AGRARISCH BOUWBLOK –Ab–
(art. 18)

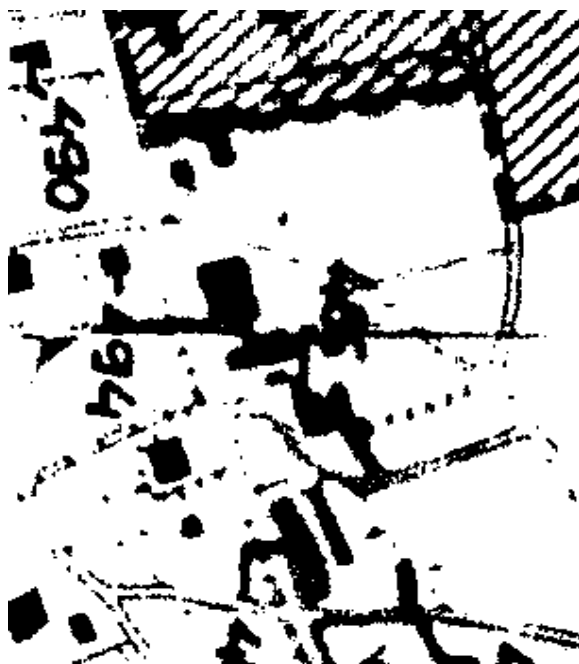


AGRARISCH SPECIAALBEDRIJF –AS–
(art. 20)



BEDRIJFSDOELEINDEN –B–
(art. 19)

Uitsnede plankaart en legenda bestemmingsplan Buitengebied



484
486
487

Veldsehuizen
Venloseweg
Venloseweg

37
27
29

Uitsnede medebestemming 'Woondoeleinden'

3.2 Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas

In december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel het structuurplan voor het buitengebied vastgesteld. Volgens dit structuurplan is de projectlocatie gelegen binnen de aanduiding "Oude verdichte bouwlanden", voorzien van de aanduiding "ontwikkeling bebouwingslinten".

De ruimtelijke-functionele ontwikkeling voor dit gebiedstype zoals dat in het Structuurplan wordt omschreven, is onder meer gericht op een verdere menging van de functies wonen, werken en verbrede landbouw met name in de linten.

Onderhavig project is een vorm van een woonontwikkeling binnen een lint. Middels een groeninpassingsplan worden eisen gesteld aan de landschappelijke inrichting van het perceel en de tegenprestatie voor het toevoegen van een woning. Daarbij wordt aangesloten bij de ruimtelijke-landschappelijke doelen die het Structuurplan aan de gebiedstypologie

'oude verdichte bouwlanden' stelt. Door die groene tegenprestatie wordt aldus gewaarborgd dat er een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke plaatsvindt.

Ten aanzien van bestaande woningen stelt het structuurplan dat splitsing van de woning in twee of meer woningen uitsluitend is toegestaan indien dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding is niet toegestaan. Tevens stelt het structuurplan dat het aanbeveling verdient om splitsing van woningen te koppelen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De maximale inhoudsmaat van een burgerwoning inclusief bijgebouwen in het buitengebied is 1.000 m³.

Toetsing van de aanvraag aan het structuurplan levert het volgende op. De splitsing vindt qua hoofdbebouwing plaats binnen de bestaande bebouwing. Qua bijgebouwen wordt aangesloten op de bestaande oppervlakte. Het bijgebouw blijft ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats, noch qua inhoud, noch qua oppervlakte. Per woning wordt dus binnen de maximaal toegestane 1000 m³ gebleven als het tweede bijgebouw gesloopt wordt.

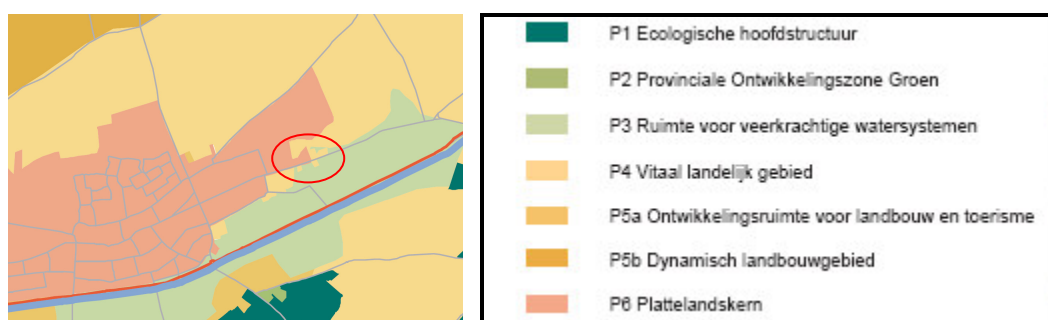
3.3 Gemeentelijk kwaliteitskader

Momenteel wordt voor de gemeente Peel en Maas een gemeentelijk kwaliteitskader voorbereid ter invulling van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit kwaliteitskader is nog niet vastgesteld. In het kwaliteitskader worden de hoogte en inhoud van tegenprestaties vastgelegd. Teneinde invulling te geven aan het kwaliteitskader is met initiatiefnemers overeengekomen ...PM

4. PROVINCIAAL BELEID

4.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006

In het POL2006 (incl. diverse aanvullingen uit latere jaren) is de projectlocatie gelegen in gebied dat is aangeduid als P4: vitaal landelijk gebied. De projectlocatie grenst aan een perceel dat gelegen is in P6: Plattelandskern. Het vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Via de systematiek van het contourenbeleid (toepasbaar voor woningbouw) in combinatie met VORM (wordt vervangen door het kwaliteitsmenu, zie paragraaf 4.4) kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorische kwaliteit en versterking van omgevingskwaliteiten.



Uitsnede plankaart met locatieaanduiding en legenda POL kaart

4.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

Gedeputeerde Staten hebben op 12 juli 2004 de "Handreiking ruimtelijke ontwikkeling" vastgesteld, waarmee zij een reeks van bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke inrichting overdragen aan de gemeenten. In oktober 2005 en januari 2007 is deze handreiking geactualiseerd.

De Handreiking RO van de provincie Limburg stelt ten aanzien van burgerwoningen in het buitengebied dat splitsing van dergelijke woningen in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan, mits dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding is dus niet toegestaan. Gemeenten dienen erop toe te zien dat uitbreidingen van woningen niet plaatsvinden met het oog op (toekomstige) woningsplitsingen. Daarbij stelt de handreiking nog dat het aanbeveling verdient om het splitsen van woningen te koppelen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit is mogelijk via een op te stellen gemeentelijk VORM-achtig beleid.

De bijgebouwen bij de burgerwoningen dienen beperkt te zijn qua omvang, qua functie te passen bij de bestemming en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd te worden.

Getoetst aan de Handreiking zien we dat de principeaanvraag voldoet voor wat betreft het bouwen binnen de bestaande bebouwing. In variant 1 wordt voldaan aan hetgeen qua bijgebouwen gesteld wordt in de Handreiking en aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal door aanvragers invulling gegeven worden bij de definitieve aanvraag.

4.3 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

Volgens het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg dat op 1 juni 2004 is bekendgemaakt, ligt de locatie in gebied dat is aangeduid als 'stads- en dorpskern'. De Reconstructiewet ziet op de eerste plaats toe op een zonering ten behoeve van de (her)vestiging van intensieve veehouderijen. Onderhavig project heeft geen betrekking op de intensieve veehouderij en frustreert het Reconstructieplan niet.

4.4 Kwaliteitsmenu

Op 11 november 2009 is een tussenversie van het Limburgs Kwaliteitsmenu openbaar gemaakt. Dit betreft een naar aanleiding van zienswijzen aangepast ontwerp. Hoewel hier (nog) geen rechten aan ontleend kunnen worden stelt deze versie van het Limburgs kwaliteitsmenu dat dit voor solitaire woningbouw niet van toepassing is op (onder meer) het splitsen van woningen. Voor een dergelijk geval kan de handreiking RO uitkomst bieden (zie par. 4.1)

Gemeenten kunnen hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven.

Ten behoeve van de voorgenomen activiteit is door initiatiefnemers een inpassingsplan opgesteld waarin de door initiatiefnemers te leveren tegenprestaties zijn opgenomen. Tevens is er een overeenkomst opgesteld waarmee gewaarborgd wordt dat de tegenprestatie ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

5 RIJKSBELEID

5.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Op 17 januari 2006 heeft een meerderheid van de Eerste kamer ingestemd met de Nota ruimte. Deze nota werd op 17 mei 2005 reeds aangenomen door de Tweede kamer. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie. Bescherming en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn essentieel in waardevolle landschappen. Het niet verstedelijkte karakter staat voorop. Verrommeling en functieverlies van gebieden ondermijnen de ruimtelijke kwaliteit van een aantal landschappen van nationaal belang.

De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De nota ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen gebonden zijn. Het kan gaan om inhoudelijke, wettelijke eisen, procesmatige eisen of financiële eisen. In onderhavige onderbouwing wordt ingegaan op bovengenoemde punten.

6. ONDERZOEK

6.1 Geur

De voorgenomen activiteit valt niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer, het project zal ook geen geur uitstoten. Omgekeerd dient gekeken te worden of het project veehouderijbedrijven in de omgeving belemmert. In de directe omgeving zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. Het project leidt daarom niet tot beperkingen voor veehouderijen in de omgeving.

6.2 Geluidhinder

De activiteiten die op het perceel plaatsvinden veroorzaken geen overlast voor omwonenden. De verkeersbewegingen die na realisatie van het project iets zullen toenemen, zijn niet dermate onevenredig dat zij significant effect op de geluidsbelasting voor de omgeving hebben. Derhalve heeft er geen verdere toetsing plaatsgevonden.

Een woning is een geluidgevoelig object. De woning ligt op zo'n 30 meter van de Venloseweg af. De maximale snelheid op de Venloseweg is 60 km/u.

Uit de geluidsniveaukaart van de gemeente Maasbree blijkt dat de woning net op de 50 dB(A) contour is gelegen. Op het perceel naast projectlocatie verspringt de contourlijn, omdat daar de bebouwde kom begint.

Een tiental meters van de projectlocatie is een wegversmalling aangebracht op het punt waar de verkeerstechnische bebouwde kom begint. Het is daarom aannemelijk om te stellen dat de maximale snelheid ter hoogte van de projectlocatie zeker niet hoger ligt dan de genoemde 60 km/u en dat dientengevolge op de woning geen hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) geprojecteerd zal worden. Met gebruikmaking van bouwkundige materialen kan dan ook een binnenwaarde van max. 35 dB(A) gegarandeerd worden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee gegarandeerd.

6.3 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meer of mindere mate interactie met de bodem, wat betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor nagenoeg alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

De mate waarin de beoordeling van bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van de aard en de omvang van de functiewijziging. Omdat daar tevens een bouwvergunningplichtige activiteiten bij plaatsvinden, zal bij de aanvraag om bouwvergunning om een bodemonderzoek gevraagd worden.

6.4 Leidingen en infrastructuur

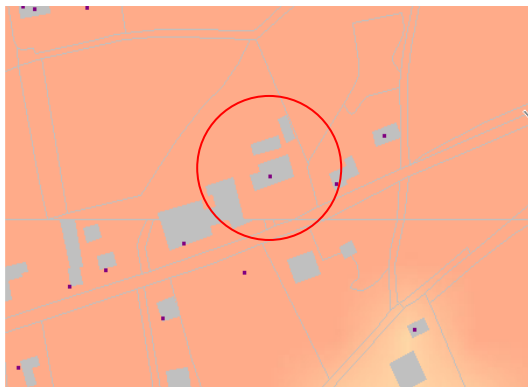
Onderhavig project vindt plaats op een particulier terrein. Onder of over het perceel lopen geen leidingen.

6.5 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

De locatie wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geheel aangemerkt als gebied met een hoge trefkans. Het project vindt vrijwel geheel plaats binnen de contouren van reeds bestaande bebouwing en op de fundamenteën van die bebouwing. Het perceel is sedert jaren in gebruik voor bewoning. De projectlocatie is al sedert jaren in gebruik als woning met bijbehorend erf. Op het erf hebben diverse bouwactiviteiten plaatsgevonden. De bodem is ter plekke dus al verstoord. Onderhavig project zorgt niet voor een verdere verstoring van de bodem. Het projectgebied is kleiner dan 1.000 m². Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Uitsnede IKAW kaart

6.6 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- de rode lijst-soorten
- niet bedreigde maar wel minder algemeen voorkomende soorten
- algemeen voorkomende soorten

Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de derde categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

De onderhavige ruimtelijke onderbouw is opgesteld voor het splitsen van een bestaande woning. Het perceel waarop onderhavig project betrekking heeft is reeds jarenlang als woning in gebruik. Door het intensieve gebruik tot op heden komen op het perceel zelf geen planbeschermde planten en diersoorten voor.

Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouw is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. De projectlocatie is

gelegen op de grens van kilometerhokken 202-374 en 202-375. Binnen deze hokken wordt melding gemaakt van 13 soorten zoogdieren en 4 soorten amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt, 3 soorten zoogdieren die streng beschermd zijn en 1 soort zoogdier dat onder de Habitatrichtlijn valt. Tevens wordt melding gemaakt van 7 soorten broedvogels die onder de FF wet vallen en 3 soorten broedvogels die op de Rode Lijst voorkomen. Tenslotte wordt nog melding gemaakt van 1 soort vaatplant en 1 amfibiesoort waarvoor een vrijstelling geldt en 2 soorten vissen die op de Rode Lijst voorkomen.

Tevens is gekeken naar de Broedvogelgegevens van de Provincie Limburg. Hieruit blijkt dat er 10 jaar geleden een holenduif paar op de locatie gesignaleerd is. Daarnaast is gekeken naar de vegetatiegegevens van de Provincie Limburg. Hieruit blijkt dat op de locatie zelf geen te beschermen waarden voorkomen. Op afstand zijn soorten aangetroffen, hoofdzakelijk in wegbermen, deze worden door het project niet aangetast.

De aanwezigheid van de diersoorten in de omgeving is te verklaren door de ligging van de Everlose beek en een gedeelte van het bosgebied Breukerheide binnen het kilometerhok 202-374 en het open akkergebied tussen Rooth en Lange Heide in kilometerhok 202-375. Gezien de fysieke toestand van de projectlocatie is het niet te verwachten dat de aangetroffen diersoorten de locatie gebruiken als leefgebied. Als foerageergebied zou het onbebouwde gedeelte van de projectlocatie wel geschikt kunnen zijn. Het onbebouwde gedeelte blijft echter onbebouwd. Zo de aangetroffen diersoorten al last zouden hebben van de ruimtelijke ingreep, worden zij mobiel genoeg geacht om elders te foerageren..

Het huidige gebruik van de projectlocatie, waar het hele jaar door activiteiten plaatsvinden, betekent dat de meeste diersoorten ter plekke geen leefgebied kunnen hebben. De ruimtelijke ingreep heeft dan ook geen effect op planten- en of diersoorten. Er zijn geen significante gevolgen te verwachten als gevolg van het project zodat een ontheffingsaanvraag van de Flora- en Faunawet niet nodig is. Gezien de aard van de ingreep en de ruime afstand zal de huidige flora en fauna niet verstoord worden door de geplande activiteit.

6.7 Watertoets

Het project betreft geen uitbreiding van verharding. Er vindt ten opzichte van de huidige situatie geen verandering plaats in de afwatering van het hemelwater. Ten behoeve van de afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten. In het kader van het voorgenomen realisatie zijn geen grondwerkzaamheden nodig, met uitzondering van het plaatsen van de buizen waarop de stellingen geplaatst worden.

Medio 2006 heeft het waterschap Peel en Maasvallei besloten dat ruimtelijke plannen die een omvang hebben van minder dan 2000 m² en niet in de nabijheid liggen van een aandachtsgebied niet door het Waterschap beoordeeld hoeven te worden. Op ca. 350 meter is de waterlossing de Everlose beek gelegen. Indien de afstand kleiner is dan 5 meter dient de beoordeling door het Waterschap plaats te vinden. Dit is dus niet het geval. Van de overige typen aandachtsgebieden (rivierbed Maas, Kanaal, zuiveringstechnisch werk/leiding, Grondwaterbeschermingsgebied, Primaire waterkering/kade of bedrijventerrein) is geen sprake. Het project omvat een verhard oppervlak van minder dan 2000 m². Derhalve dient de gemeente Maasbree advies uit te brengen in het kader van de watertoets. Bij de toets van de aanvraag bouwvergunning zal de watertoets plaatsvinden.

6.8 Externe veiligheid

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter locatie zijn geen risicobronnen (bijvoorbeeld LPG stations) gelegen welke van invloed zijn op de voorgenomen activiteit. Binnen de PR contouren (risicocontour) worden bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen ("kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten") niet toegelaten. Op de Risicokaart van de Provincie Limburg zijn de contouren van plaatsgebonden risico's weergegeven in de PR-5, PR-6, PR-7 en PR-8. Bij nieuwe plannen dient er getoetst te worden aan de PR-6. Dit houdt in dat de kans op een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de 1 miljoen bedraagt. De locatie waarop onderhavig project gerealiseerd wordt is niet binnen een dergelijke contour gelegen. Op basis hiervan zijn er geen belemmeringen aanwezig voor realisatie van onderhavig project.

6.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit wordt het begrip "Niet In Betekende Mate" oftewel NIBM geïntroduceerd. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1.2 microgram/ m^3 voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

Als de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg		Minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1% norm	3% norm	1% norm	3% norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000

Het project betreft het splitsen van een bestaande woning. Dit valt ruim onder de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

6.10 Verkeerskundige aspecten

Realisatie van één extra woning zal een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg hebben, in verhouding tot het gebruik van de Venloseweg. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. Het perceel zelf voorziet in voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.

6.11 Beschermde en beeldbepalende elementen

Het huidige pand is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Blijkens de informatie afkomstig van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg bevinden zich in de directe omgeving van het project ook geen beschermde of beeldbepalende gebouwen of elementen. Derhalve kan van aantasting van deze elementen door het onderhavige project geen sprake zijn.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project betreft het realiseren van één extra woning. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om via de Grondexploitatiewet kosten die te maken hebben met grondexploitatie te verhalen op particuliere eigenaren die zelf gronden tot ontwikkeling brengen. Deze mogelijkheid spitst zich toe op bouwplannen. Wat onder bouwplannen verstaan wordt, staat in artikel 6.2.1 Bro. Artikel 6.2.1 Bro stelt onder a. 'de bouw van één of meer woningen'.

Onderhavig project betreft het splitsen van een woning en daarmee wordt een extra woning gerealiseerd. Onderhavig project komt daarmee in aanmerking voor kostenverhaal. Met initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten ten aanzien van het kostenverhaal. Voor het overige betreft het project een particulier initiatief voor eigen rekening en risico.

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.10 Wro een projectbesluit nemen om realisatie van het project mogelijk te maken. Bij het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om op basis van artikel 6.4 Wro een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij denken, in casu door de vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan, schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Het risico op een vergoeding tot planschade hoort bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij toekenning van een planschadeclaim is de gemeente verplicht een schadebedrag aan de eiser uit te keren. Dergelijke claims zijn kosten waarvan de gemeente Maasbree van oordeel is dat dit niet voor hun rekening behoren te komen. Het College van B en W heeft besloten om aan alle indieners van bouwplannen die met toepassing van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro moeten worden verleend of waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, een planschadeovereenkomst voor te leggen. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Initiatiefnemer en gemeente Maasbree hebben samen een planschadeovereenkomst ondertekend. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is derhalve geen risico voor de gemeentelijke kas.

8. PROCEDURE

Als eerste formele stap in de procedure wordt de kennisgeving gedaan dat voor het betreffende perceel een ruimtelijke ontwikkeling in voorbereiding is.

Daarna volgt vooroverleg met de wettelijke overlegpartners, zoals Inspectie, Provincie en waterschap e.d.

Vervolgens wordt het ontwerpbesluit tot het nemen van een projectbesluit gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd conform het gestelde in de Awb. Hierbij wordt aan eenieder de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen.

Binnen 12 weken na de terinzagelegging dient het besluit tot vaststelling van het projectbesluit te volgen. Binnen 2 weken na vaststelling van het besluit (of 6 weken na vaststelling, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur) dient dit bekendgemaakt te worden.

Daarna ligt het 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid van beroep bij de rechtbank tegen projectbesluit en eventueel beroep bij de Afd. bestuursrechtspraak Raad van State.

Het projectbesluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

9. CONCLUSIES

Het project behelst het splitsen van een bestaande woning aan de Venloseweg 27 in Maasbree.

Realisatie van het project is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit nemen om realisatie van het plan mogelijk te maken. Dit rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van het project.

Het project wordt aanvaardbaar geacht nu na toetsing aan diverse beleidsstukken blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden die in deze stukken gesteld worden. Het project heeft geen nadelige effecten op de omgeving en omgekeerd. De beoogde locatie zal op een bij de omgeving passende wijze landschappelijk worden ingepast (beplantingsplan). Dit beplantingsplan is bijgevoegd en maakt deel uit van het projectbesluit.