

Bestemmingsplan 'Langstraat - Eckeltsedijk Afferden'

Gemeente Bergen

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Langstraat - Eckeltsedijk Afferden'

Gemeente Bergen
Vastgesteld

NL.IMRO.0893.BP15002LA30AFF-VA01

Rapportnummer:	211x07468
Datum vaststelling:	22 september 2015
Contactpersoon gemeente:	Mevrouw N. Bakker
Projectteam BRO:	Niels Paree en Reinder Osinga
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Langstraat, Eckeltsedijk, Afferden, 9 woningen.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Voor het adres Langstraat 30 e.o. in Afferden is in het geldende bestemmingsplan 'Afferden' een rechtstreekse bouwmogelijkheid voor 12 woningen opgenomen. Het is echter wenselijk het stedenbouwkundig plan te herzien tot maximaal 9 woningen, in de woningbouwtypologieën vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

1. AANLEIDING EN DOEL PLANHERZIENING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingplan	4
1.4 Opzet plantoelichting	4
2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Verkavelingsvoorstel 2009	5
2.3 Verkavelingsvoorstel 2014	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	12
4. ONDERZOEK	13
4.1 Milieu-aspecten	13
4.1.1 Wegverkeerslawaaï	13
4.1.2 Bodem	13
4.1.3 Milieuzonering	13
4.1.4 Externe veiligheid	14
4.1.5 Luchtkwaliteit	15
4.1.6 Vormvrije m.e.r. beoordeling	16
4.2 Archeologie	17
4.3 Cultuurhistorie	17
4.4 Natuur en landschap	17
4.5 Flora en fauna	18
4.6 Parkeren	19
4.7 Waterhuishouding	19
4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	20
4.9 Economische uitvoerbaarheid	20

5. JURIDISCHE OPZET	21
5.1 Planstukken	21
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	21
5.3 Toelichting op de regels	21
5.3.1 Inleidende regels	22
5.3.2 Bestemmingsregels	22
5.3.3 Algemene regels	23
 6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	 25
6.1 Overleg	25
6.2 Inspreek	25
6.3 Procedure	25

Separate bijlagen

K+, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Eckeltsedijk – Langstraat te Afferden gemeente Bergen, 22 juni 2009, projectnummer: M8 513.401

Bilan, Bergen – Afferden (L) Langstraat 30 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), 11 november 2008, rapport 2008/134

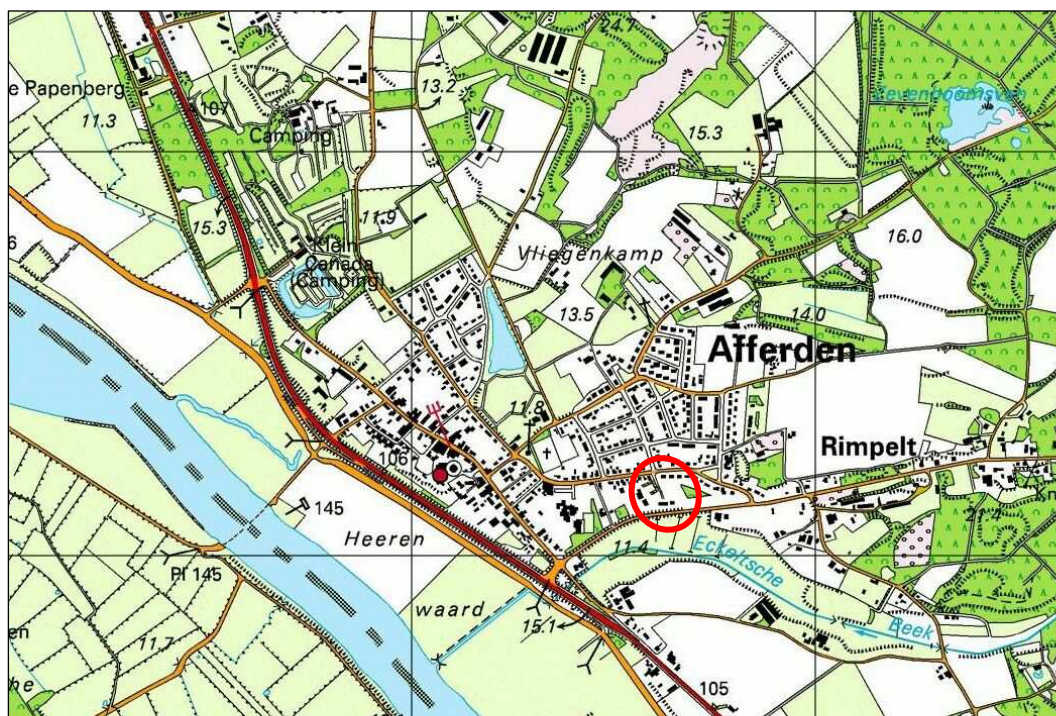
Lankelma, Geohydrologisch onderzoek en watertoets Herontwikkeling locatie aan de Langstraat 30 te Afferden, 19 maart 2009, opdrachtnummer: 57694

Lankelma, Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Langstraat 30 te Afferden, 16 mei 2008, opdrachtnummer 62103.

1. AANLEIDING EN DOEL PLANHERZIENING

1.1 Aanleiding

Het gebied Langstraat 30 e.o. heeft in het geldende bestemmingsplan 'Afferden' een rechtstreekse bouwmogelijkheid gekregen voor 12 woningen, waarvan 8 aaneengebouwde woningen en 4 twee-onder-1-kap-woningen. In verband met de veranderde woningmarkt heeft de ontwikkelaar aangegeven het bouwplan te willen wijzigen, zodat meer flexibiliteit ontstaat ten aanzien van de te realiseren woningtypen en aantallen. Hiermee wordt tevens beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het plan te vergroten, hetgeen o.a. de marktkansen voor realisatie aanzienlijk verbetert.



Abbeelding 1: ligging plangebied

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet voorziet in maximaal 9 vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen. Door middel van deze planherziening wordt de gewijzigde stedenbouwkundige opzet mogelijk gemaakt.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Afferden aan de Eckeltsedijk en de Langstraat. Aan de noordzijde ligt de woonbebouwing van de kern Afferden en aan de zuidzijde ligt de doorgaande weg de Eckeltsedijk, met aangrenzend het open buitengebied en de Eckeltse Beek.

1.3 Geldend bestemmingplan

Voor het gebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Afferden”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen op 13 juli 2010. Middels dit bestemmingsplan wordt woningbouw in het gebied reeds mogelijk gemaakt. Voor de opzet van de regels en verbeelding wordt aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Herziening Afferdse Heide’.

1.4 Opzet plantoelichting

Allereerst komt in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie (planontwikkeling) aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader beschreven, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, worden belicht. De hoofdstukken 5 en 6 beschrijven de planstukken en de resultaten van het vooroverleg en de inspraak.

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

2.1 Inleiding

In 2009 is op verzoek van familie Zegers door BRO een verkavelingsplan opgesteld voor het gebied Langstraat 30 te Afferden, dat in eigendom toebehoort aan de familie Zegers. Dit verkavelingsplan is aansluitend opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Afferden. In het bestemmingsplan worden op deze locatie 12 woningen toegestaan. In verband met de veranderde woningmarkt heeft de familie Zegers echter aangegeven het bouwplan te willen wijzigen, zodat meer flexibiliteit ontstaat ten aanzien van de te realiseren woningtypen en aantallen. Hiermee wordt tevens beoogd de ruimtelijke kwaliteit van het plan te vergroten, hetgeen o.a. de marktkansen voor realisatie aanzienlijk verbetert.

2.2 Verkavelingsvoorstel 2009

In 2009 is een inrichtingsvoorstel voor het bouwplan aan de Langstraat 30 opgesteld. Hierin was een 12-tal woningen voorzien, waarvan 8 aaneengebouwde woningen en 4 twee-onder-1-kap-woningen. De 4 twee-onder-1-kap-woningen worden op de Eckelsedijk ontsloten en de overige woningen op de Langstraat.



Afbeelding 2: inrichtingsvoorstel 2009

2.3 Verkavelingsvoorstel 2014

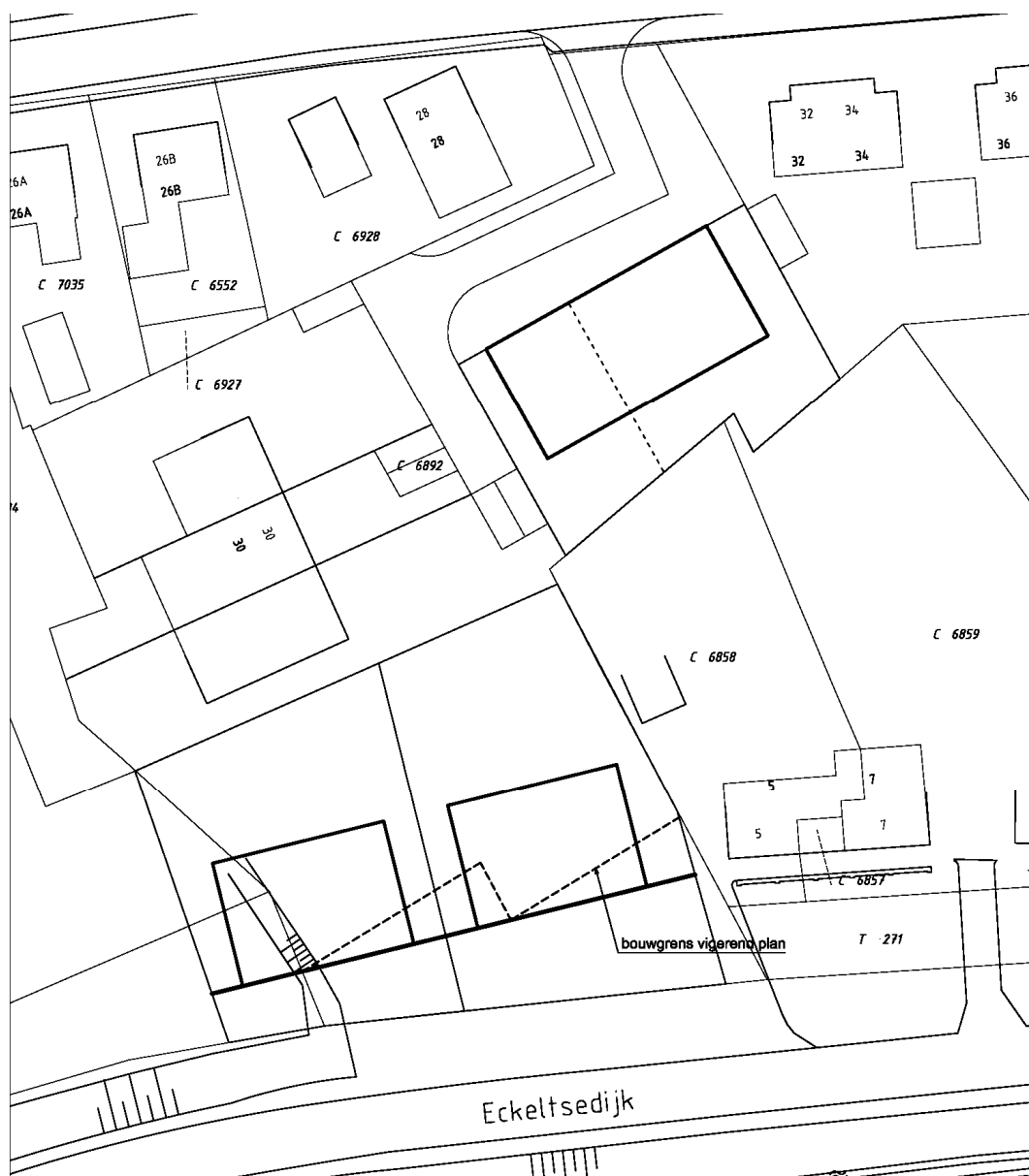
In het huidige voorstel van maximaal 9 woningen worden de volgende woningen gerealiseerd:

- 2 vrijstaande woningen aan de Eckeltsedijk, met de mogelijkheid om in plaats daarvan 4 twee-onder-1-kapwoningen, of 3 vrijstaande woningen of 4 vrijstaande woningen te realiseren of een variant hiervan;
- maximaal 3 woningen in de bestaande boerderij;
- maximaal 2 vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen voor het bouwvlak aan de Langstraat.

Om de flexibiliteit van het plan te kunnen vergroten zijn de gronden langs de Eckeltsedijk verruimd. Hierdoor heeft het perceel een breedte van bijna 48 meter. Naast de reeds bestaande mogelijkheid om een 4-tal twee-onder-een-kap-woningen te realiseren, kunnen in dit plan ook een 2- of 3-tal vrijstaande woningen of een variatie hiervan gerealiseerd worden op ruime kavels. Hieraan gekoppeld is het wenselijk de bestaande bouw-grens te wijzigen zodat ook ten aanzien van dit aspect de flexibiliteit wordt vergroot. In het nieuwe plan is er daarom voor gekozen om de nieuwe voorgevelbouw-grens recht te trekken langs de naar de Eckeltsedijk vooruit stekende hoeken. Hierdoor ontstaan meer en betere bouw-mogelijkheden voor de gewenste vrijstaande of twee-onder-1-kap-woningen.

In het middengebied wijzigt het aantal woningen van 8 naar maximaal 5 woningen. Hier-van worden, zoals in het vigerende plan is vastgelegd, maximaal 3 woningen in de be-staande boerderij gerealiseerd en maximaal 2 woningen (vrijstaand of geschakeld) nieuw gebouwd in plaats van 5 toegestane aaneen gebouwde woningen in het vigerende plan. Voor deze laatste woningen wordt de goothoogte gewijzigd van 3,5 naar 4,5 meter. Ste-denbouwkundig is het niet bezwaarlijk dat het bouwplan in afwijking van het eerdere plan met een iets grotere goothoogte wordt gerealiseerd, omdat dit bebouwingsbeeld goed in de bebouwing met afwisselende bouwhoogten langs de Langstraat past. Het nieuwe bouwplan gaat in dit beeld op.

De in het plangebied gelegen rioolleiding is ingepast in de stedenbouwkundige opzet van het ontwikkelingsgebied. Ten behoeve van de planvorming wordt een klein deel van de bestemming Groen omgezet in Wonen, aan de zijde van de Eckeltsedijk.



Afbeelding 3: Indicatief verkavelingsvoorstel 2014

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In het plangebied kunnen op basis van geldende juridisch-planologische rechten reeds 12 woningen worden gerealiseerd. Het huidige bouwplan voorziet in een verlaging van het toegestane aantal woningen, tot een maximum van 9 woningen in de bouwtypologieën vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd. Daarom wordt in dit hoofdstuk uitsluitend ingegaan op beleidskaders die in het kader van de wijziging in de stedenbouwkundige opzet relevant zijn.

3.2 Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een

voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging Ladder duurzame verstedelijking

Het bouwplan voorziet in een herijking van een bestaand bouwplan met vigerende bouwrechten en in bestaand stedelijk gebied, waarbij uitsluitend sprake is van een wijziging in de stedenbouwkundige opzet, en waarbij het toegestane aantal wooneenheden afneemt. Deze ontwikkeling is daarmee aan te merken als een kleinschalige ontwikkeling. De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg. In het POL2014 is het plangebied aangemerkt als deel van de landelijke kern Afferden. Landelijke kernen zijn gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. De balans van de regionale woningvoorraad is hier van belang. De herijking van het bouwprogramma voorziet in een aanbod dat beter aansluit op de woningbouwmarkt. Het herijkte bouwprogramma, dat plaatsvindt binnen de begrenzing van de landelijke kern Afferden past dan ook binnen de beleidslijnen van het POL2014.



Afbeelding 4: uitsnede POL2014 kaart 'zoning Limburg'

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen.

Het planvoornemen voorziet in hoofdzaak in een aanpassing van het stedenbouwkundig plan ter plaatse van 12 naar maximaal 9 woningen, teneinde beter aan te sluiten bij de woningbouwmarkt. Het bouwplan wordt gezien het kleinere aantal woningen passend geacht binnen het beleid uit de Provinciale woonvisie 2011-2015.

3.4 Regionaal beleid

Strategische regiovisie en Regionale woonvisie 2011

De Strategische Regiovisie bevat net als de Regionale woonvisie een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen. Belangrijk punt is dat de Strategische Regiovisie stelt dat de bevolking in de regio Maasduinen op termijn zal gaan krimpen. De huidige plancapaciteit is te ruim in relatie tot de woningbehoefte. Voorgesteld wordt om niet langer tegen de trend te handelen, maar mee te bewegen met de demografische tendens. Dit leidt onder meer tot de beleidskeuze om nieuwe woningbouw hoofdzakelijk te concentreren in de hoofdkernen, waaronder Afferden. Daarnaast wordt bij nieuwe woningbouw primair gekozen voor inbreidingslocaties in plaats van uitbreiding.

In het plangebied, dat reeds is aangewezen als woningbouwgebied, kunnen reeds 12 woningen worden gerealiseerd. Het huidige bouwplan voorziet in maximaal 9 woningen. De stedenbouwkundige wijzigingen binnen het plangebied stuit niet op bezwaren vanuit het regionaal beleid. Het plangebied is immers reeds aangewezen als woningbouwlocatie en het aantal woningen wordt zelfs verkleind. Het plan is dan ook in lijn met het regionaal woningbouwbeleid en met de strategische regiovisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ 2014

De Structuurvisie+ 2014 is een actualisatie van de Structuurvisie+ die in 2006 is vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie + is op 1 juli 2014 vastgesteld. In de afgelopen jaren is namelijk veel veranderd. Een aantal projecten uit de vorige structuurvisie zijn gerealiseerd, andere projecten spelen niet meer. Ook zijn er nieuwe projecten in voorbereiding die in 2006 nog niet bekend waren. Daarnaast is in 2010 de Strategische Regiovisie Maasduinen tot stand gekomen. Deze vormt de basis voor het visiedeel van deze structuurvisie.

Over het bouwplan in het plangebied wordt in de Structuurvisie+ niets vermeld. De stedenbouwkundige wijzigingen binnen het plangebied stuit niet op bezwaren vanuit het gemeentelijk beleid. Het plangebied is immers reeds aangewezen als woningbouwlocatie. Ten aanzien van de huidige bouwrechten treedt een verkleining op van het aantal te realiseren woningen. Het plan is dan ook in lijn met het gemeentelijk (woningbouw)beleid.

4. ONDERZOEK

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

De nieuwe bouwtitels aan de Eckeltsedijk liggen binnen de onderzoekszone van de Eckeltsedijk. Ten tijde van het opstellen van het geldende bestemmingsplan Afferden is akoestisch onderzoek naar de haalbaarheid van de nieuwe woningen uitgevoerd¹. Voor het bouwplan uit 2009 is destijds een hogere grenswaarde vastgesteld. Het nieuwe bouwplan is ter beoordeling aan de akoestisch adviseur voorgelegd die destijds ook voor het oorspronkelijke bouwplan het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï heeft uitgevoerd. Deze is tot de slotsom gekomen dat de nieuwe stedenbouwkundige opzet zonder meer akoestisch inpasbaar en aanvaardbaar beschouwd kan worden. De twee dichtstbij de weg gelegen gevelpunten waarop de hogere grenswaarde is verleend blijven namelijk ongewijzigd. Het nieuwe bouwplan wordt als passend binnen de op 20 juli 2010 verleende hogere grenswaarde beschouwd.

4.1.2 Bodem

Ter plaatse is reeds een woonbestemming gelegen. Er is dan ook reeds aangetoond dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse voldoende is voor de realisatie van woningen. Het reeds uitgevoerde bodemonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het huidige bestemmingsplan is meer dan 5 jaar oud². Ten tijde van de bouwaanvraag zal een aanvullend historisch bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd. Voor deze procedure geeft het reeds verrichte onderzoek echter voldoende inzicht op de bodemkwaliteit ter plaatse.

4.1.3 Milieuzonering

In de ruimtelijke ordening worden richtlijnen gehanteerd, waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

In het projectgebied kunnen reeds woningen worden gerealiseerd. Het gewijzigde stedenbouwkundig plan voorziet in een wijziging van het aantal woningen in het projectgebied. De locatie van de woningen blijft in grote lijnen ongewijzigd. Bovendien zijn in de directe omgeving van de woningen uitsluitend woningen aanwezig. In het kader van de milieuzonering is het planvoornemen dan ook niet bezwaarlijk.

¹ K+, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Eckeltsedijk – Langstraat te Afferden gemeente Bergen, 22 juni 2009, projectnummer: M8 513.401

² Lankelma, Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Langstraat 30 te Afferden, 16 mei 2008, opdrachtnummer: 62103

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. In het Basisnet weg zijn routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet treedt in werking op 1 april 2015. Het besluit tot wijziging van de Circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Het plaatsgebonden risico beschrijft voor een locatie 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.

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 op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisi-

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

co moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen.

Op een afstand van circa 300 meter van het projectgebied ligt de N271. Deze weg maakt deel uit van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' uit 2010 is aangegeven dat de N271 geen plaatsgebonden risicocontour heeft. Het plaatsgebonden risico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is dan ook geen punt van nadere aandacht.

Zowel toe- als afnames van het groepsrisico dienen te worden verantwoord. Het invloedsgebied van de N271 voor wat betreft groepsrisico bedraagt 220 meter. Het plangebied is geheel gelegen buiten het invloedsgebied van de N271. De afname van het groepsrisico als gevolg van de verkleining van het aantal woningen behoeft dan ook niet te worden verantwoord.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van de kaartgegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. De rivier de Maas ligt op circa 600 meter afstand van het projectgebied. Risicovol transport over de Maas is gezien deze afstand niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico in het projectgebied.

Conclusie

Externe veiligheidsaspecten in het plangebied werken niet belemmerend voor het planvoornemen.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het bestemmingsplan laat een wijziging van de samenstelling van het bouwprogramma toe. Het totaal aantal woningen dat kan worden opgericht is kleiner dan het aantal uit de geldende bouw- en gebruiksrechten. Deze ontwikkeling draagt dan ook in positieve zin bij aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. De ontwikkeling is derhalve niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.6 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁵. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De C-lijst betreft activiteiten die direct m.e.r.-plichtig zijn. De bouw van woningen wordt niet genoemd in de C-lijst.

Drempelwaarden Lijst D

In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan

⁵ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

betreft geen activiteit als bedoeld in het Besluit m.e.r, aangezien geen woningen worden toegevoegd, maar alleen het stedenbouwkundig plan wijzigt. Hierbij is sprake van een afname van het aantal te realiseren woningen, ten aanzien van het geldende bestemmingsplan voor Afferden. Er hoeft dan ook geen m.e.r.(-beoordeling) te worden opgesteld. Ten aanzien van de effecten van het bestemmingsplan op het Natura2000 gebied 'De Maasduinen', zie paragraaf 4.4.

4.2 Archeologie

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Afferden' waarin de huidige bouwrechten zijn opgenomen voor het plangebied, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁶ aangezien deze locatie binnen een gebied valt met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Naar aanleiding van dit onderzoek is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart het gebied aangegeven als een gebied van categorie 7. Deze zijn archeologisch vrijgegeven. Hier geldt niet langer een onderzoeksplicht, omdat geen archeologische resten worden verwacht..

4.3 Cultuurhistorie

In het plangebied mogen reeds 12 woningen worden opgericht op grond van het geldende bestemmingsplan 'Afferden'. Dit bestemmingsplan staat een wijziging van de stedenbouwkundige opzet van het huidige bestemmingsplan toe, waarbij het aantal woningen van maximaal 12 naar maximaal 9 wordt teruggebracht. Gezien de geldende bouw- en gebruiksrechten en gezien de geringe stedenbouwkundige impact van de wijziging van het bouwplan wordt geen onevenredige aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden in of rond het plangebied voorzien.

4.4 Natuur en landschap

Het plangebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied, omdat voor het plangebied al een bestemmingsplan is vastgesteld op basis waarvan in het plangebied woningen kunnen worden gebouwd.

Het plangebied grenst vrijwel rechtstreeks aan het Natura2000 gebied de Maasduinen. De realisatie van nieuwe woningen leidt tot een toename van de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats waarvoor het gebied Maasduinen is aangewezen. Op deze

⁶ Bilan, Bergen – Afferden (L) Langstraat 30 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), 11 november 2008, rapport 2008/134

gebieden is reeds sprake van een overbelaste situatie zodat elke verhoging in principe als significant moet worden aangemerkt.

Het huidige bestemmingsplan 'Afferden' maakt de realisatie van in totaal 12 woningen in het projectgebied mogelijk. Het herziene bestemmingsplan voor het gebied maakt maximaal 9 woningen mogelijk. Er wordt dan ook niet voorzien in een toename van stikstofdepositie ten aanzien van de huidige bouw- en gebruiksrechten in het gebied.

Voor dit bestemmingsplan kan artikel 19kd Natuurbeschermingswet 1998 worden toegepast. De wijziging van het bouwprogramma, waarin een vermindering van het aantal woningen ten aanzien van het vigerend aantal woningen is voorzien, leidt niet tot significante gevolgen van stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebied De Maasduinen. In artikel 19kd Natuurbeschermingswet 1998 is immers bepaald dat:

...als bedoeld in artikel 19j, tweede lid, worden niet verstaan de gevolgen van de in een plan voorziene activiteiten, door het veroorzaken in de volgende gevallen:

b. het plan is van toepassing geworden na de referentiedatum, of is nadien in betekenende mate gewijzigd, waarbij is verzekerd dat, in samenhang met voor die activiteit getroffen maatregelen, de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied als gevolg van dat plan, per saldo niet is toegenomen of zal toenemen.

Het vigerende plan is vastgesteld na de referentiedatum 7 december 2004 en voorziet in 12 woningen. Het nieuwe plan bestaat uit maximaal 9 woningen. Per saldo zal de stikstofdepositie niet toenemen.

Hiermee is het bestemmingsplan in lijn met artikel 19kd Natuurbeschermingswet 1998.

4.5 Flora en fauna

Ten tijde van het opstellen van het huidige bestemmingsplan 'Afferden' is een beknopte natuurtoets uitgevoerd voor de ontwikkelingen in het plangebied. Destijds is geconcludeerd dat een verkennend natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk was. In de tussentijd is het gebruik van het terrein niet gewijzigd en is de mate van verstoring van het gebied eveneens ongewijzigd. Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen reeds woningen en een ontsluitingsweg worden ingericht in het plangebied en mag bestaande bebouwing en beplanting worden verwijderd. Het is niet noodzakelijk een verkennend natuurwaardenonderzoek uit te voeren, aangezien voor het plangebied de algemene zorgplicht blijft gelden.

4.6 Parkeren

Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 pp per woning. In totaal is voorzien in 9 woningen. De parkeerbehoefte is in totaal dan ook maximaal 16 parkeerplaatsen.

Voor de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen kan worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor de drie aaneengebouwde woningen wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte in het gebied.

4.7 Waterhuishouding

Voor de locatie Eckeltsedijk is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Afferden' een infiltratieonderzoek uitgevoerd, waarbij tevens een waterparagraaf is geschreven⁷.

De bodem van de locatie kan als volgt worden geschematiseerd:

- Het maaiveld op de locatie is relatief vlak en heeft een hoogte van 13,6 tot 14,2m +NAP;
- De bodem bestaat uit een bovenlaag van matig fijn zand, met daaronder grofzand. Plaatselijk komen dunne kleilagen voor;
- De grondwaterstand is waargenomen op 2,4 m-mv (11,5 m +NAP). De GHG bedraagt naar schatting 12,6 m +NAP;
- De doorlatendheid van de bodem is goed met gemeten k-waarden van 3 tot 15 m/dag.

Zowel op basis van de doorlatendheid als van de grondwaterstand biedt de bodem goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater, middels de meest reguliere voorzieningen (kratten, koffers, IT riool, enz.). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aanwezige kleilagen de infiltratie van hemelwater plaatselijk kunnen verstoren.

De volgende infiltratiesystemen worden toegepast:

- Voor de te renoveren boerderij zal de situatie ongewijzigd blijven;
- Voor de tweekappers en voor de vrijstaande woningen wordt het hemelwater afgevoerd naar een krattensysteem of een infiltratiebuis.
- Langs de terreinverharding zal een infiltratieberm worden aangelegd.

⁷ Lankelma, Geohydrologisch onderzoek en watertoets Herontwikkeling locatie aan de Langstraat 30 te Afferden, 19 maart 2009, opdrachtnummer: 57694

Bij extreme neerslag (T=100) kan al het dakwater en terreinwater normaal gezien volledig worden geborgen in het systeem en zal met name worden opgenomen in de infiltratie-berm in combinatie met het IT riool.

Waterschap Peel en Maasvallei

Omdat onderhavig plangebied niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2000 m² of meer, en het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied, is overleg met het Waterschap niet noodzakelijk. Bovendien wordt voor dit bestemmingsplan slechts een deel van het stedenbouwkundig plan gewijzigd.

4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied ligt een rioolleiding. Deze is aangegeven op de verbeelding met de bijbehorende beschermingszone. In de regels is een regeling opgenomen ten behoeve van het beschermen van deze leiding tegen activiteiten die schade zouden kunnen veroorzaken.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

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

Voor de bouw van de worden wordt een nieuwe exploitatieovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan “Langstraat - Eckeltsedijk Afferden” is vervat in een verbeelding bestaand uit een analoog kaartblad, danwel één digitaal bestand, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximum goot- en bouwhoogtes, de toegestane bouwtypologie en het maximum aantal wooneenheden.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het bestemmingsplan ‘Herziening Afferdse Heide’, het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding zijn bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

Artikel 3 Wonen

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden en gebouwen uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep. Het hoofdgebruik zal echter steeds het wonen moeten blijven. De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf is zonder omgevingsvergunning niet toegestaan.

Nieuwe bebouwing en voorzieningen mogen enkel ten behoeve van het wonen gerealiseerd worden. Het maximaal aantal wooneenheden en het type woning dat gerealiseerd mag worden en de toegestane goot- en bouwhoogte is per aanduidingsvlak aangegeven op de verbeelding.

Artikel 4 Leiding – Riool

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding. Deze is weergegeven op de verbeelding en voorzien van een beschermde regeling in de regels.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergrondse werken, en ondergrondse bouwwerken opgenomen. Deze regelen de uitvoering van alle werken en bouwwerken onder peil. Daarnaast is aangegeven dat ondergeschikte bouwdelen binnen de aangegeven grenzen buiten beschouwing worden gelaten. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die Burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen omgevingsvergunningen, wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van het van toepassing zijn van overige wettelijke regelingen.

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan, 'Langstraat - Eckeltsedijk Afferden'.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Voor het bouwen van woningen binnen bestaand bebouwd gebied behoeft geen vooroverleg met de provincie Limburg te worden gevoerd.

Omdat onderhavig plangebied niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2000 m² of meer, en het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied, is overleg met het Waterschap niet noodzakelijk. Bovendien wordt voor dit bestemmingsplan slechts een deel van het stedenbouwkundig plan gewijzigd.

6.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan wordt geen inspraakprocedure opgestart.

6.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;

- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 april 2015 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

