Ruimtelijke onderbouwing ‘Afwijking BP Ebberstraat 29-33 Velden, perceel H481’

Gemeente Venlo

Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing ‘Afwijking BP Ebberstraat 29-33 Velden, perceel H481’

Gemeente Venlo

Rapportnummer BRO:	211x08340
Datum:	6 juni 2016
Besluit:	13 juni 2016
Opdrachtgever:	Variahuis, de heer R. Bruins
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen en mevr. ing. G. Peeters
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning) voor de bouwkundige afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning aan de Ebberstraat nabij huisnummer 33 in Velden.

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

Ruimte | om *in* te leven

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **5**

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL **7**
2.1 Gebiedsprofiel 7
2.2 Besluitprofiel 8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 9

3. BELEID **11**

4. ONDERZOEK **15**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 15
4.2 Milieu-aspecten 15
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 16
4.4 Leidingen en infrastructuur 16
4.5 Natuur en landschap 16
4.6 Flora en fauna 17
4.7 Verkeer en parkeren 17
4.8 Waterhuishouding 17

5. AFWEGING BELANGEN **21**

6. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN **23**
6.1 Procedure 23
6.2 Vooroverleg 23
6.2 Planstukken 24

Bijlage
1. Begrenzing besluitgebied

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de bouwkundige afwijkingen ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan ‘Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33’ (vastgesteld op 24 september 2014) voor de realisatie van een vrijstaande woning aan de Ebberstraat nabij huisnummer 33. De betreffende vrijstaande woning kan op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd worden, er kan echter niet aan alle bouwregels voldaan worden.

Topografische kaart met globale aanduiding besluitgebied

De gemeente Venlo heeft evenwel aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, uitgebreide afwijkingsprocedure). Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Omdat het in dit geval enkel om strijdigheden gaat met betrekking tot de (peil)hoogte en de situering van de voorgevel naar de weg is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing niet vereist. In deze ruimtelijke onderbouwing worden derhalve, gezien de reeds bestaande bouwmogelijkheid op basis van een recent vastgesteld bestemmingsplan, alleen die aspecten onderbouwd die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt getoetst aan de diverse dubbelbestemmingen welke in het besluitgebied van toepassing zijn.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 volgt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de Ebberstraat nabij huisnummer 33 in het buitengebied van Velden. Het beoogde perceel maakt deel uit van de kadastrale percelen sectie H nummers 481 en 479. Het besluitgebied is gelegen ten oosten van de Maas en ten noordwesten van de kern Velden. In noordelijke en westelijke richting is (de uitbreiding van) hoogwatergeul Lomm gelegen.

Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving

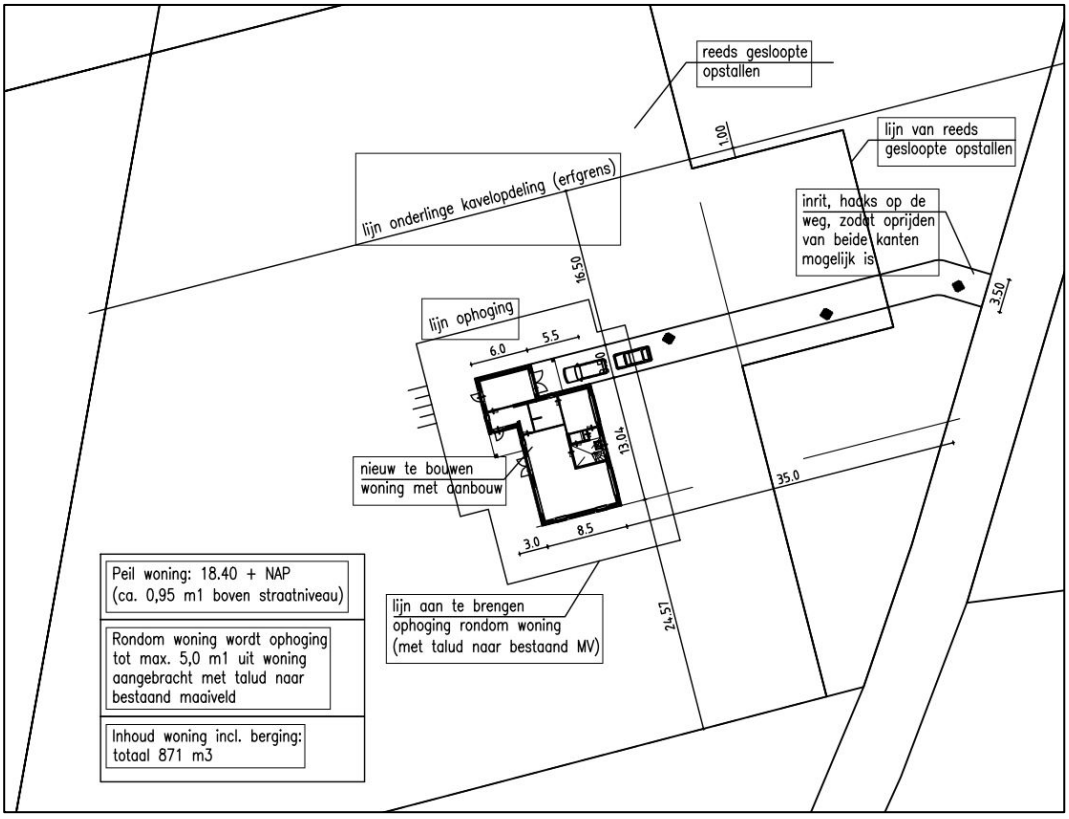
2.2 Besluitprofiel

Aanleiding
Ter plaatse bestaat het voornemen om, op basis van het vigerende bestemmingsplan, 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33' een vrijstaande woning te realiseren. Het bestemmingsplan 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33' heeft betrekking op de herontwikkeling van de gronden aan de Ebberstraat 29 en 33 in het Maasdal in Velden. Op deze locaties waren de glastuinbouwbedrijven Fortaplant en Vissers Asian Crops gelegen. Recent zijn de glasopstanden in het besluitgebied gesloopt.

In het kader van het plan Maasdal Velden en de prestatieovereenkomst tussen de gemeente Venlo en de betreffende bedrijven, is ter plaatse sprake van bedrijfsbeëindiging/ verplaatsing in ruil voor een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoningen te wijzigen naar burgerwoningen. Aanleiding voor het plan Maasdal Velden is ingegeven door de ligging van het gebied (waaronder onderhavig plangebied) in het Maasdal en de beperkingen die hieruit voortvloeien voor de bedrijfsontwikkeling als gevolg van de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. In het gebiedsplan worden gebiedsontwikkeling en bedrijfsontwikkeling geïntegreerd om economische, ecologische en maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Uitgangspunt daarbij is dat het Maasdal op enig moment vrij moet zijn van niet-grondgebonden landbouw. Diverse bedrijven zijn met de gemeente hiertoe een prestatieovereenkomst aangegaan. Ook de provincie Limburg en Rijkswaterstaat hebben hun goedkeuring aan het gebiedsplan Maasdal Velden verleend.

Bouwplan
De voorziene vrijstaande woning bestaat uit één bouwlaag met een met riet afgedekte kap. Dit past binnen de vigerende woon- en tuinbestemming ter plaatse. Daarnaast is de gewenste woning gesitueerd binnen het bouwvlak.

Het bouwplan wijkt echter op twee onderdelen af van de vigerende bouwregels:
- de woning is niet gesitueerd in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak en
- het niveau van de woonverdieping (bij hoofdgebouwen) wordt niet op peilniveau gebouwd (maar 0,27 m te hoog).



Situering nieuwe woning

In bijlage 1 is de begrenzing van het exacte besluitgebied opgenomen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het overeengekomen bouwvlak voor nieuwe woningen mag per bouwperceel maximaal 1.000 m² bedragen. De maximale inhoud van nieuwe woningen mag 900 m³ bedragen. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is, voor wat betreft de gewenste openheid in het gebied, in de planregels van het moederplan zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van de 'Beleidsregel particulier opdrachtgeverschap Natteweg en Past. Lemmensstraat'. Doelstelling van deze regel is: bebouwing voor particulier opdrachtgeverschap (iedere woning uniek) mogelijk maken met behoud van de kenmerkende ruimtelijke structuur van lintbebouwing in voormalig agrarisch gebied.

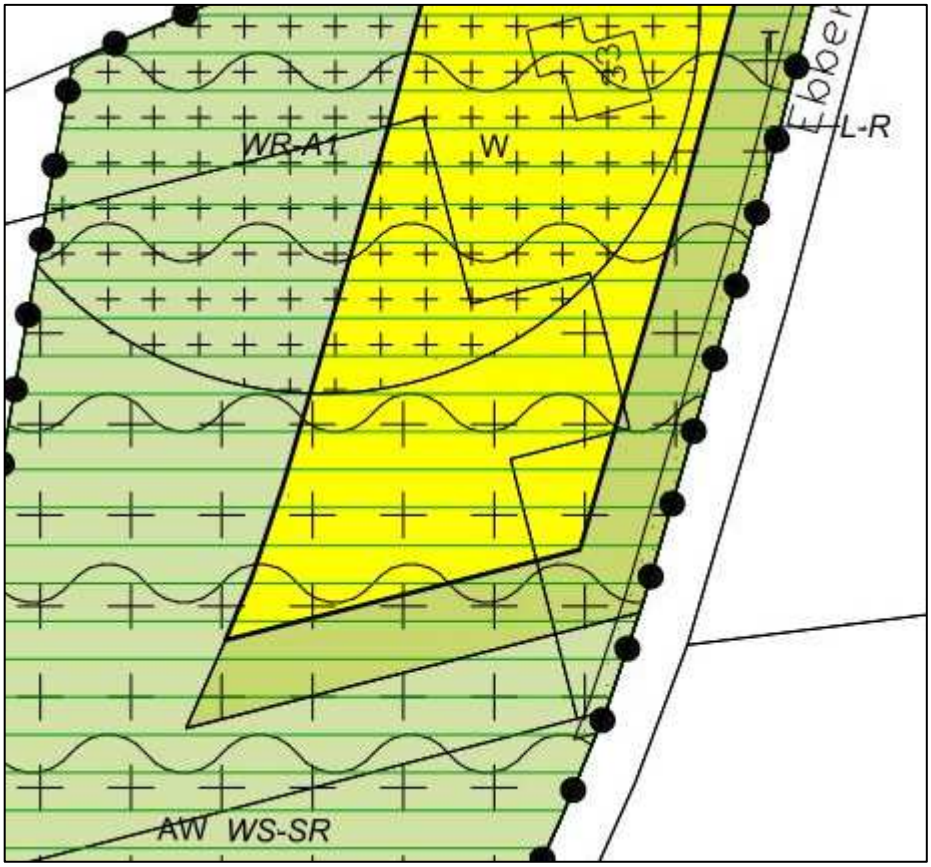
De beoogde nieuwe woning wordt opgericht, zoals deze bedoeld is in de oorspronkelijke plannen. De woning is hetzelfde gesitueerd als de naastgelegen woning Ebberstraat 33. De verkaveling houdt rekening met de oorspronkelijke verkaveling van het gebied. Tevens draagt een grote(re) voortuin bij aan de vereiste landschappelijke inpassing. De voorgestelde situering van de woning is dan ook positief.

De maximale bouwhoogte van de woning dient conform bestemmingsplan 9 meter te bedragen. De woning wordt opgericht op een terp in verband met de ligging in het stroomvoerend rivierbed. De hoogte van de terp en de bouwhoogte dienen in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan, zodat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige inpassing. Omdat, ondanks de lagere peilhoogte, de totale bouwhoogte onder de 9 meter blijft, zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de aanvraag.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor het initiatief ruimtelijk relevante beleidskader. Omdat ter plaatse reeds woningbouw mogelijk is, betreft dit uitsluitend een beschrijving en toets aan het vigerende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33'
Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33', zoals dat 24 september 2014 door de gemeenteraad van Venlo is vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn aan het besluitgebied de bestemmingen 'Wonen' en Tuin' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Leiding – Riool' toegekend. Tevens geldt in het besluitgebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - venloschol'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het oprichten van en gebruik als woning is, zoals hiervoor in hoofdstuk 2 reeds aangegeven, mogelijk binnen de genoemde bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ en past binnen het opgenomen bouwvlak. Er wordt echter niet aan alle bouwregels voldaan (zie ook hoofdstuk 2):

- de woning is niet gesitueerd in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak en
- het niveau van de woonverdieping (bij hoofdgebouwen) wordt niet op peilniveau gebouwd (maar 0,27 m te hoog).

Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden mogen alleen worden gebruikt en bebouwd ten aanzien van riviergebonden activiteiten. Nieuwbouw en gebruik ten behoeve van niet-riviergebonden activiteiten is middels een reguliere omgevingsvergunning en slechts onder voorwaarden, genoemd in het bestemmingsplan, toegestaan mits de rivierbeheerder (Rijkswaterstaat) is gehoord. Voor onderhavig geval geldt dat sprake dient te zijn van activiteiten welke per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren en op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie. In het kader van het moederplan (verwezen wordt naar het vigerende bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33’, vastgesteld d.d. 24 september 2014) is reeds uitvoerig op dit onderdeel getoetst en gebleken dat aan de hieraan verbonden voorwaarden kan worden voldaan.

Het ophogen van het perceel en het aanbrengen van oppervlakteverharding op de gronden bestemd als 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' is omgevingsvergunningplichtig voor het uitvoeren van werken/ werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) en slechts onder voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan toelaatbaar, mits Rijkswaterstaat is gehoord. Ten behoeve van de ophoging wordt de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd en Rijkswaterstaat om aanvullend advies gevraagd.

Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:
a. cultuurhistorische waarden;
b. archeologische hoge en middelhoge waarden.
Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien de ingreep wordt verricht op minder dan 50 cm onder het maaiveld.

Voor de bouw van de woning Ebberstraat 33 geldt, onder de voorwaarde dat het plangebied wordt opgehoogd, geen archeologische onderzoeksplicht. Deze voorwaarde is conform paragraaf 4.7 van de toelichting bij het Bestemmingsplan Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33, waarin het volgende wordt gesteld:
“In afwijking van de aanbevelingen in deze onderzoeken is in overleg met het bevoegd gezag overeen gekomen dat vervolgonderzoek niet nodig is. Dit in verband met de noodzakelijke ophoging van het terrein. Als gevolg hiervan is bepaald dat een verstoringsdiep-

te van maximaal 50 cm onder maaiveld in het plangebied Ebberstraat acceptabel is. Omdat er ophoging plaatsvindt ten behoeve van de hoogwaterbescherming is het haalbaar om binnen deze norm te blijven. Derhalve kan worden volstaan met het opnemen van de eerder genoemde archeologische dubbelbestemmingen en kan vervolgonderzoek vooralsnog achterwege blijven".
Het definitieve ontwerp voorziet in een ophoging tot 5 meter rond de woning van ca. 1 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. Blijkens de schematische doorsneden wordt hiermee aan genoemde voorwaarde voldaan en is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Het ophogen van het perceel op de gronden bestemd als 'Waarde - Archeologie 3' is omgevingsvergunningplichtig voor het uitvoeren van werken/ werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) en slechts toelaatbaar mits de belangen in artikel 8.1 niet worden aangetast en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo. Ten behoeve van de ophoging wordt de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeentelijk archeoloog heeft reeds aangegeven akkoord te zijn met de ophoogwerkzaamheden.

Leiding - Riool
De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aangrenzende ondergrondse rioolwatertransportleiding. Binnen deze dubbelbestemming zijn geen gebouwen of bouwwerken toegestaan. Deze zijn ook niet voorzien ter plaatse.
Verder geldt voor het aanbrengen van gesloten verharding of bijvoorbeeld het egaliseren dat deze werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig zijn (voormalige aanlegvergunning) en slechts toelaatbaar, mits geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding. Afhankelijk van de uitvoering van de inrit wordt nader advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

4. ONDERZOEK

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Hiertoe dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering. Eveneens dient gekeken te worden naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan worden gecreëerd, verplicht is 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.
Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op het kunnen bouwen van één vrijstaande woning. Conform artikel 6.2.1 onder a betreft dit een bouwplan als bedoeld in het Bro. Kostenverhaal is dan ook nodig. Met de initiatiefnemer wordt hiertoe een exploitatieovereenkomst gesloten.

4.2 Milieu-aspecten

De bouw van de beoogde vrijstaande woning is reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33’. Als gevolg van de in hoofdstuk 2 genoemde bouwkundige wijzigingen, ontstaan er geen (negatieve) effecten wat betreft de aspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering, zoals deze reeds in het kader van het hiervoor genoemde vigerende bestemmingsplan zijn onderzocht. Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar het op 24 september 2014 vastgestelde vigerende bestemmingsplan waarin nader is ingegaan op deze aspecten.

Ten aanzien van het aspect geluid wordt hierbij opgemerkt dat de woning verder van de as van de weg af komt te liggen dan was voorzien. Daarmee zal ter plaatse van de gevel ook sprake zijn van een lagere geluidbelasting dan de verleende maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Als gevolg hiervan is bepaald dat een verstoringsdiepte van maximaal 50 cm onder maaiveld in het plangebied Ebberstraat acceptabel is. Het definitieve ontwerp voorziet in een ophoging tot 5 meter rond de woning van ca. 1 meter ten opzichte van het huidige maaiveld. Blijkens de schematische doorsneden wordt hiermee aan genoemde voorwaarde voldaan en is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie
In het besluitgebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle of monumentale elementen. Ook wordt als gevolg van de ontwikkeling geen invloed uitgeoefend op in de omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen, zoals de Ebberstraat welke een 'weg ouder dan 1806' betreft. Aan de ligging of het gebruik van deze weg wijzigt niets als gevolg van de ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens de verbeelding is parallel aan de Ebberstraat een rioolwatertransportleiding gelegen. De beschermingszone van deze leiding reikt tot in het besluitgebied (ter hoogte van de bestemming 'Tuin'). In verband met de voorziene inrit is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden noodzakelijk. Hiertoe zal advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

4.5 Natuur en landschap

In het besluitgebied, waar recent een tuinbouwkas is gesloopt, is geen sprake van natuurlijke of landschappelijke waarden. In het kader van het vigerende bestemmingsplan waarin de reeds toegekende bouwmogelijkheid is vastgelegd, is al beschreven dat gezien het verdwijnen van agrarische bedrijfsmatige activiteiten en glasopstanden er vanuit wordt gegaan dat als gevolg van de nieuwe woonfunctie geen nieuwe of zwaardere negatieve effecten uitgaan op de omliggende natuurwaarden in het Maasdal dan in de bestaande situatie. Het project betekent juist een verbetering voor de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

4.6 Flora en fauna

Het besluitgebied ligt momenteel braak. Recent zijn in het gebied glasopstanden gesloopt. Gezien de afwezigheid ervan, zijn er als gevolg van de ontwikkeling geen schade of nadelige gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten te verwachten.
Na realisatie van het plan zal het bebouwd oppervlak aanzienlijk minder zijn dan in de voormalige situatie met glasopstanden. Hierdoor en als gevolg van een minder intensief en verstorend gebruik van de locatie, zullen in het gebied meer mogelijkheden ontstaan voor de ontwikkeling van flora en fauna.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer
De woning worden rechtstreeks, middels een haakse inrit, ontsloten op de Ebberstraat. Vanaf de Ebberstraat is via de wegen Hasselt of Voort eenvoudig de regionaal verbindende rijksweg N271 te bereiken.
Omdat ter plaatse sprake is van bedrijfsbeëindiging/ verplaatsing, wordt er ook vanuit gegaan dat er geen toename van een verkeersaantrekkende werking naar het gebied plaatsvindt. Indien al sprake mocht zijn van een geringe toename van de verkeersaantrekkende werking dan kan dit, gezien de goede bereikbaarheid vanuit het hoofdwegennet, goed opgevangen worden.

Parkeren
De betreffende woonkavel is dusdanig groot dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van tenminste twee auto's. De openbare weg hoeft als gevolg hiervan derhalve niet belast te worden met geparkeerde voertuigen.

4.8 Waterhuishouding

Kenmerken van het watersysteem
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: grondwater en bodem, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater.

Grondwater en bodem
De bodem (Holocene deklaag) bestaat uit fijn zand met dunne leem/kleilenzen. De stroming van het freatisch grondwater is volgens het Grondwaterplan Limburg (Provinciale Waterstaat Limburg, rapport GB 2008, oktober 1985) in west- noordwestelijke richting en bevindt zich op een hoogte van circa 14 m+ NAP. Circa 300 meter ten westen van de onderzoekslocatie stroomt de Maas.

Op de bodemdoorlatendheidskaart voor de gemeente Venlo is weergegeven dat de bodemdoorlatendheid (de zogenaamde k-waarde) in het besluitgebied overwegend 1,5 tot 10 m/dag bedraagt. Gronden met een dergelijke k-waarde zijn te classificeren als zeer goed doorlatende grond. Infiltratie is heel goed mogelijk, tenzij sprake is van een kwelgebied waar het grondwater ondiep aanwezig is (ca. 0,5 meter diep). Een infiltratievoorziening in deze gebieden staat meestal droog en loopt niet vaak over.

Grondwaterbescherming

Het besluitgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg.

Het plangebied is wel gelegen in de beschermingszone van de Venloschol. Deze is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming kunnen aantasten. In de Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Van dergelijke diepe onttrekkingen is als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen sprake.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in worden voorzien.

Ten westen van het besluitgebied wordt een nieuwe waterkering aangelegd. De waterkering en bijbehorende beschermingszone reiken niet tot in het besluitgebied.

Uitsnede legger waterschap Peel en Maasvallei

Voor de gedeeltelijke ligging in de buitenbeschermingszone is overigens wel een watervergunning nodig.

Ecosystemen
Het besluitgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater
Het vuilwater van de nieuwe woning wordt via een nieuw gescheiden stelsel naar het aanwezige gemeentelijke stelsel worden geleid.

Hemelwater
Voor onderhavig besluitgebied treedt er een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie op. Als gevolg van de sloop van de kas en de relatief beperkte nieuwbouw zal er namelijk meer hemelwater natuurlijk kunnen infiltreren in het gebied.
Aanvullend dient op de bouwkavel voorzien te worden in een infiltratievoorziening voor het afkoppelen van hemelwater. Conform de richtlijnen van waterschap Peel en Maasvallei dienen infiltratievoorziening(en) met een overloop op eigen terrein gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.
Een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet daarnaast voldoen aan de volgende eisen van het waterschap: boven de infiltratievoorziening moet een dynamische buffer gerealiseerd worden waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Daarboven wordt gevraagd een waakhoogte van ongeveer 0,5 meter te hanteren. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.
De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, worden in acht genomen, bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan.

Waterkwaliteit
Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:
- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Uitlogende materialen als lood, koper en zink worden niet toegepast bij deze ontwikkeling;
- af te koppelen verhardingen (parkeervoorzieningen en wegen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie-/ slibafscheidende kolken, of een voldoende brede bermpassage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.

Overleg waterbeheerder
Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw

verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als bijvoorbeeld ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.
Wat betreft onderhavig plangebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak per saldo minder dan 2.000 m². Omdat het besluitegebied deels in de buitenbeschermingszone van de waterkering is gelegen, is nader advies van het waterschap nodig.

Conclusie
In het kader van de planontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is deels strijdig met de geldende bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan ‘Maasdal Velden; Ebberstraat 29-33’, waarin aan het besluitgebied de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed’ en ‘Leiding – Riool’ zijn toegekend. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee de betreffende afwijkingen van de bouwregels toegestaan kunnen worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De functie in de vorm van wonen en ook het oprichten van een woning is ter plaatse reeds toegestaan. De afwijkingen ten opzichte van de vigerende bouwregels zijn niet van dien aard dat de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling van het gebied Maasdal Velden aangetast wordt.

Verder wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten (danwel zijn deze reeds onderzocht in het kader van het onderliggende moederplan), en zijn benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen reeds in de directe omgeving van het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

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 indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- 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 3º, 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).

6.2 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met belanghebbende 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.

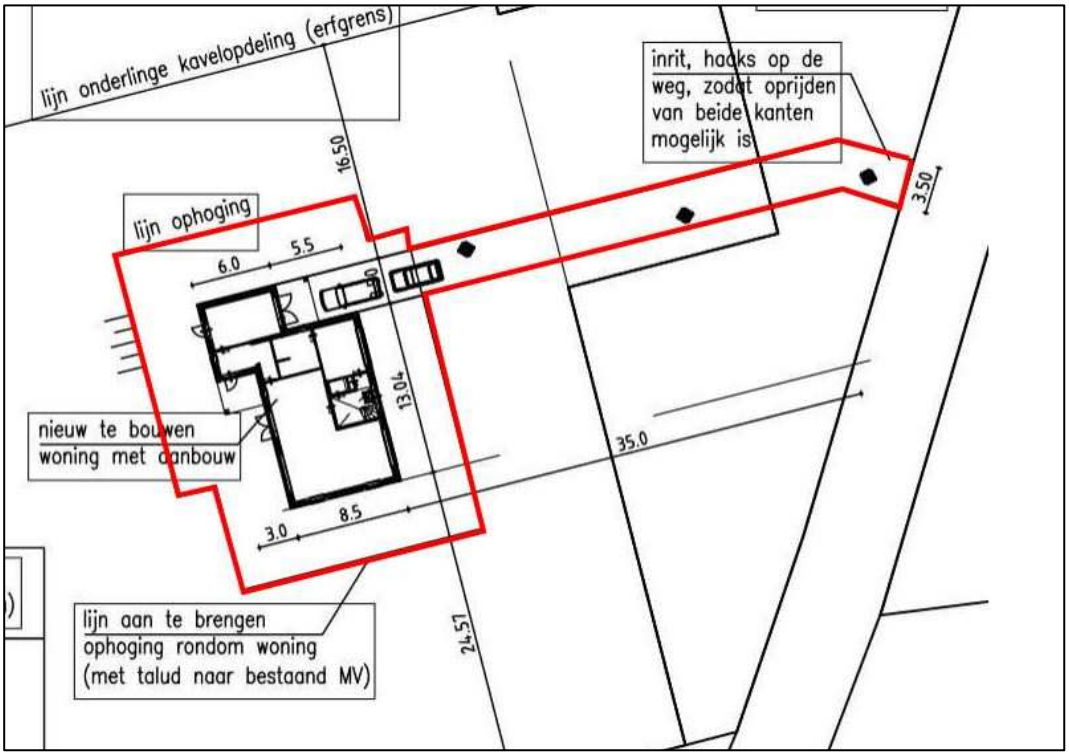
Omdat er vanwege de reeds vigerende woonbestemming en de aard van het initiatief geen provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk. Overleg met Rijkswaterstaat is wel noodzakelijk vanwege de ligging in het stroomvoerend rivierbed en de beoogde afwijking van de peilhoogte.
Ook is vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei nodig, in verband met de gedeeltelijke ligging binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied

Grens besluitgebied



BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen I Oldenzaal
www.BRO.nl