

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Napoleonsweg 71, Neer



Datum:	28 juli 2021
Opdrachtgever:	de heer H. Vaes en mevrouw H. Vaes, Napoleonsweg 71, 6086 AC NEER
Opgesteld door:	Bas Vaes
Versie:	1.0



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectgebied	3
1.3 Gebiedsbeschrijving	3
1.4 Kern Neer	4
1.5 Bestemmingsplan Woonkernen Leudal	4
1.6 Ruimtelijke procedure art. 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wabo	5
HOOFDSTUK 2 PLANVOORNEMEN	6
2.1 Bestaande situatie.....	6
2.2 Voorgenomen ontwikkeling	6
2.3 Ontstaan van het bouwvlak	7
2.4 Peilhoogte woning.....	8
2.5 Grondwaterstand.....	8
2.6 Riolering	9
2.7 Meanderen Keizersloop (Kwirbeek)	9
2.8 Beeldkwaliteit en welstand	10
2.9 Welstand	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.1.2 Afweging	11
3.2 Provinciaal beleid	11
Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.2.1 Conclusie	12
3.3 Regionaal beleid.....	13
Structuurvisie Wonen, Zorg en woonomgeving Midden-Limburg.....	13
3.3.1 Conclusie	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Structuurvisie Leudal.....	15
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Infiltratie regenwater	16
4.2 Riolering	16
4.3 Bodem.....	17
4.4 Geluid	17
4.5 Uitrit	18
4.6 Leidingen en infrastructuur	19
4.7 Flora en fauna	19
4.8 Beng berekening	20
4.9 Bedrijven en milieuzonering	20
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid.....	22
4.11.1 Plaatsgebonden risico	22
4.11.2 Groepsrisico	22
4.11.3 Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen	22
4.11.4 Toetsing	22



4.11.5 Risicovolle en kwetsbare bedrijvigheid.....	22
4.11.6 Risicovol transport over wegen.....	23
4.11.7 Conclusie	23
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	24
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	24
EINDCONCLUSIE	25
BIJLAGEN.....	26



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het voornemen om op het perceel naast Napoleonsweg 71 in Neer in de gemeente Leudal een nieuw te bouwen woning mogelijk te maken. Op dit perceel is reeds een bouwvlak aanwezig. Het huidige plan wijkt af van het geldende bestemmingsplan, omdat de nieuw te bouwen woning gedeeltelijk buiten dit bouwvlak gebouwd wordt.

Voor de realisatie van het project moet daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Dit wordt gedaan via het doorlopen van een uitgebreide procedure op grond van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een bestemmingsplan, art. 2.1 lid 1, onder c in samenhang met art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Een dergelijke omgevingsvergunning dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet erin om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te verantwoorden.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het noordoostelijk deel van het kadastrale perceel Neer L 600. In de bestaande situatie behoort dit perceel tot onderdeel van het perceel behorende bij Napoleonsweg 71 in Neer (gemeente Leudal).



Figuur 1 - Topografische kaart, ligging plangebied (perceel Neer L 600)

1.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt aan de provinciale weg ‘Napoleonsweg’ (N273) aan de dorpsrand van de kern Neer. Ten noorden wordt het plangebied begrenst door het beekdal van de Keisersloop. Aan de overzijde van het beekdal liggen meerdere woonbestemmingen, behorend bij de dorpskern van Neer. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de woning met adres Napoleonsweg 71. Ten oosten grenst het plangebied aan het perceel van basisschool ‘De Kwis’. Aan de westzijde van het perceel, direct aan de overzijde van de Napoleonsweg liggen meerdere vrijstaande woningen.

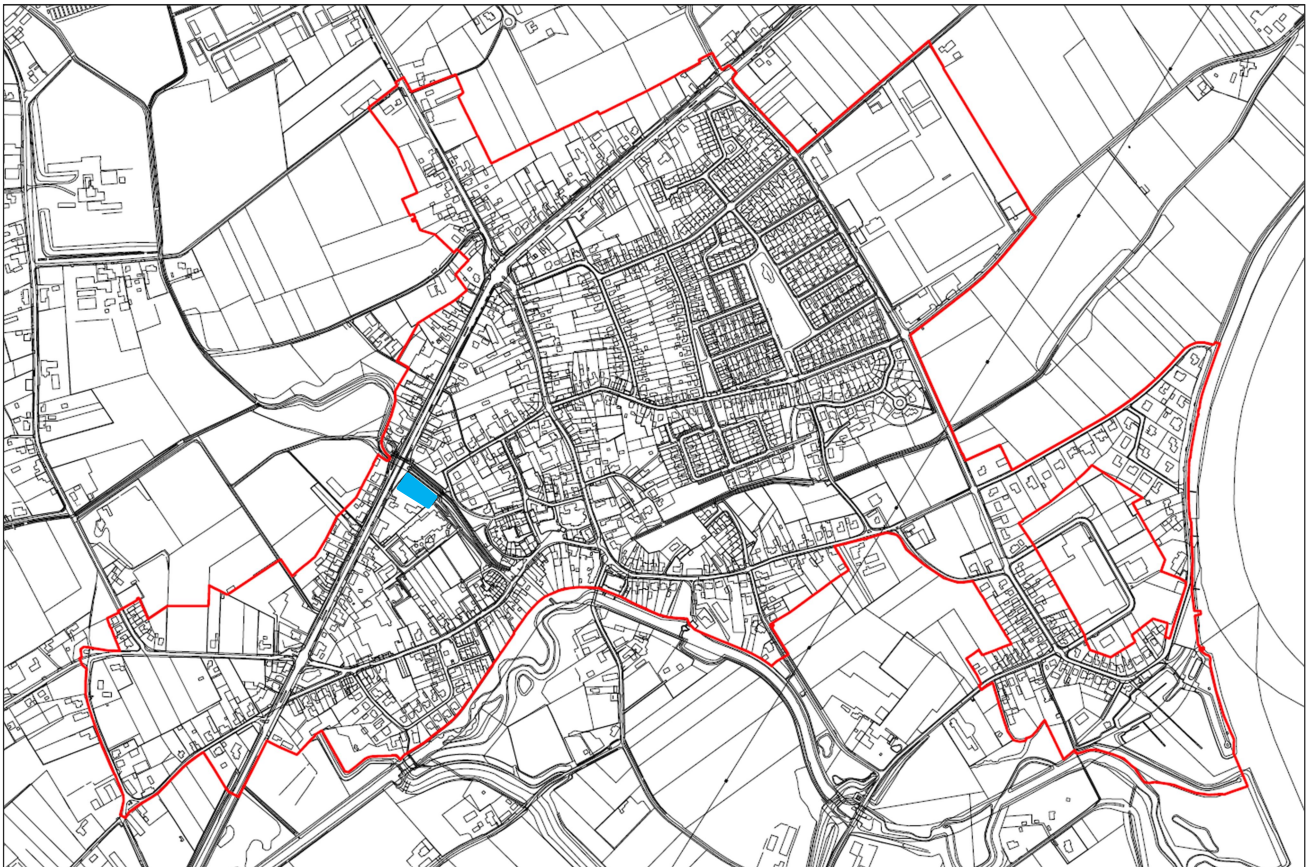
Langs de Napoleonsweg in Neer liggen aan beide zijden van de weg voor het merendeel vrijstaande woningen. Verder komt er kleinschalige bedrijvigheid voor zoals een café, een restaurant en een garage. oostelijk van het perceel ligt de kern van Neer. Op bovenstaande kaart is de omgeving van het plangebied weergegeven.



1.4 Kern Neer

Neer maakt sinds 1 januari 2007 deel uit van de gemeente Leudal en behoorde voorheen sinds 1991 tot de gemeente Roggel en Neer. Tot 1991 was Neer een zelfstandige gemeente. De kern Neer heeft ongeveer 1.425 huishoudens met een inwonersaantal van 3.445.

De ontwikkeling van Neer is gebonden aan de Maas en de Napoleonsweg. Neer is uitgewaaid in linten, welke door de ligging van de Napoleonsweg niet verder zijn uitgegroeid en nog echt als zodanig aanwezig zijn. Vanwege de ligging van de Neerbeek en de Napoleonsweg is Neer zich in oostelijke richting gaan uitbreiden. Met de uitbreiding van het dorp is ook de Maas, ten oosten van het dorp, een harde grens geworden.

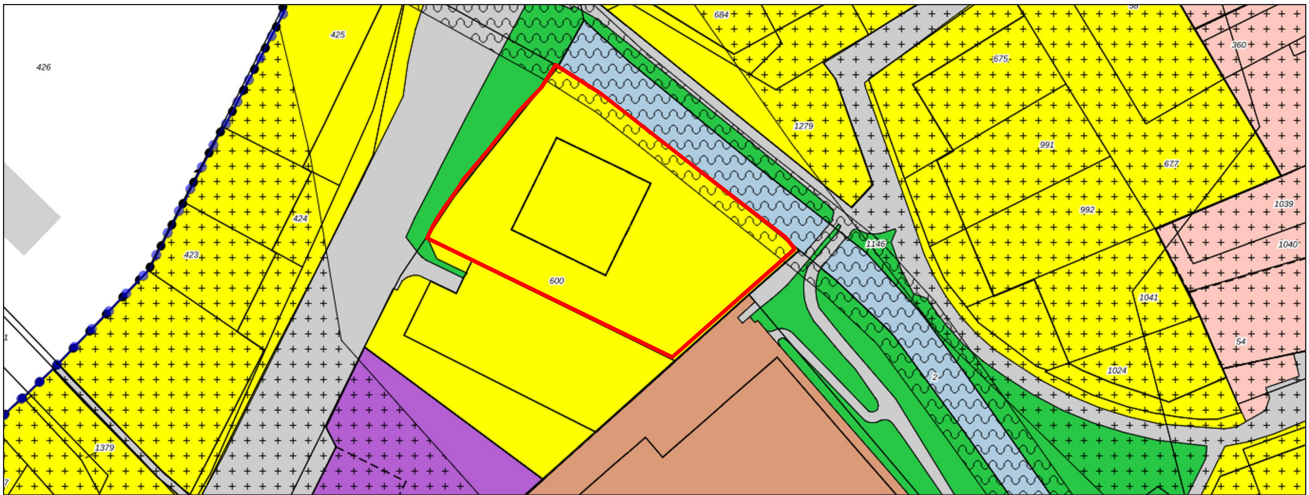


Figuur 2 - Locatie plangebied (aangegeven met blauw) ten opzichte van de kern van Neer (Bron: Bestemmingsplan Kern Neer)

1.5 Bestemmingsplan Woonkernen Leudal

De beoogde bouwlocatie heeft een woonbestemming, maar niet het gehele perceel is een bouwvlak. Het bouwen van een woning is hierdoor niet overal op het perceel toegestaan.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 3 - Perceel L600 en plangebied/bouwvlak (Bron: Ruimtelijke plannen)

Naast de enkelbestemming ‘Wonen’ is binnen het plangebied op een strook langs het beekdal de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’ van toepassing.

Dubbelbestemming ‘Waterstaat’

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming.

1.6 Ruimtelijke procedure art. 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wabo

Zoals eerder genoemd is gekozen om een procedure artikel 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het voornemen te volgen.

Met een dergelijke procedure wordt een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan. De afwijking van het geldende bestemmingsplan is in dit geval het afwijken van een bouwvlak.

Een omgevingsvergunning herzielt het bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning is voor het plan een conceptaanvraag ingediend. Tijdens deze conceptaanvraag zijn enkele onderdelen, zoals de beoordeling van het plan door de commissie ruimtelijke ordening, doorlopen. De conceptaanvraag is positief beoordeeld ‘eindadvies conceptaanvraag, 6 mei 2021’.



HOOFDSTUK 2 PLANVOORNEMEN

2.1 Bestaande situatie

Het plan “Napoleonsweg ong. Neer” is gesitueerd aan de Napoleonsweg in Neer. Het plangebied is een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Neer, sectie L, nummer 600, plaatselijk bekend als Napoleonsweg 71.

Het bestaande perceel heeft een oppervlakte van 4483 m². Dit perceel wordt afgesplitst. Het noordoostelijk deel van het perceel is het plangebied en heeft een omvang van 2700m². Het bouwvlak is 522 m². Momenteel is de planlocatie onbebouwd. De oppervlakte van de woning mag ingevolge het besluit van 5 april 2011 van het college van burgemeester en wethouders 319 m² bedragen.

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Napoleonsweg, een provinciale weg die de dorpen langs de rivier de Maas met elkaar verbindt. Neer ligt tussen het zuidelijker gelegen dorp Haelen en het noordelijker gelegen dorp Kessel (gemeente Peel en Maas).

Het perceel ligt aan het talud van het ter plaatse gelegen beekdal en bestaat nu uit gras en wordt gebruikt als weide. Het plangebied heeft een woonbestemming met bouwvlak en zonder bebouwing. Aan de noordzijde van het perceel is een watergang (De Keizersloop) aanwezig.



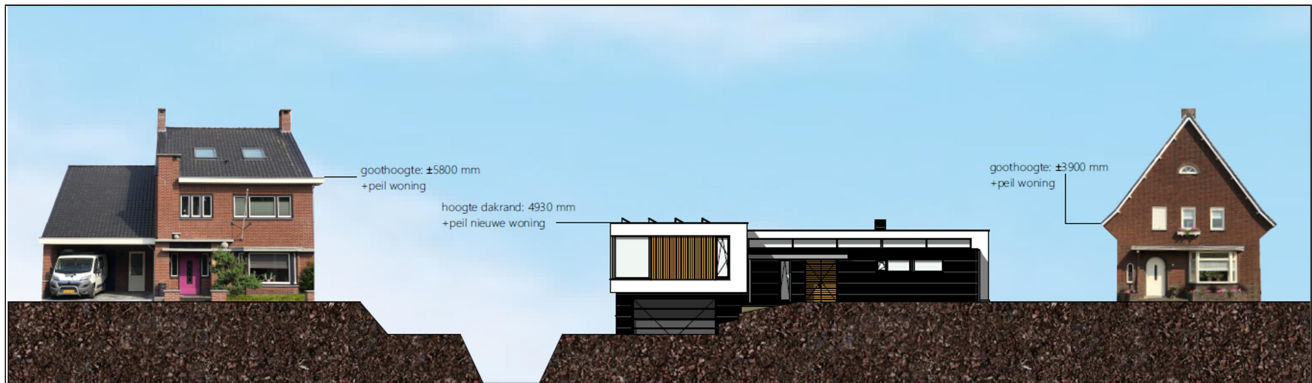
Figuur 4 - Foto's bestaande situatie

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

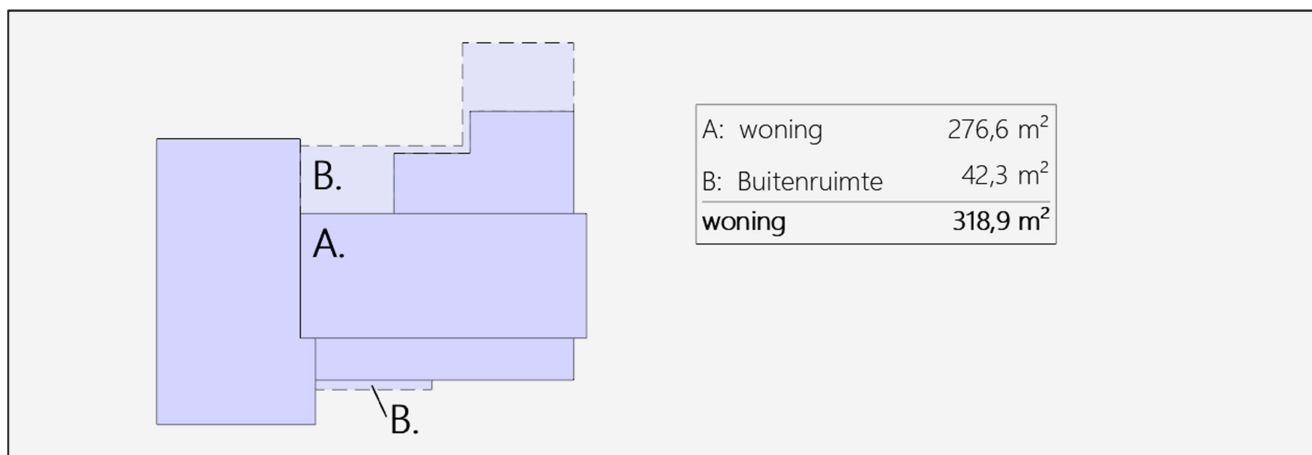
Het voornemen is om een levensloopbestendige woning te bouwen. De woning heeft een maximale bouwhoogte van 4,95 meter en een maximale goothoogte van 4,95 meter. Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

De bebouwing is duidelijk gericht op de openbare weg en bij de te bouwen woning wordt, ondanks de grote hoogteverschillen in het perceel, de peilhoogte van de omliggende woningen zo veel mogelijk geëvenaard. De woning zal gedeeltelijk buiten het bouwvlak geplaatst moeten worden vanwege het hoogteverschil binnen het plangebied. De geplande woning overschrijdt het bouwvlak aan de zuidwestelijke zijde, zoals is weergegeven in figuur 8 en 9. Hierdoor zal er meer ruimte ontstaan tussen het beekdal en de nieuw te bouwen woning.

Op deze manier wordt rekening gehouden met een mogelijke latere ontwikkeling tot het meanderen van de beek en wordt de stedenbouwkundige inpassing tot de omliggende woningen verbeterd.



Figuur 4 - Vooraanzicht woning met goothoogtes



Figuur 6 - bebouwingsoppervlak woning

2.3 Ontstaan van het bouwvlak

In de periode 2011/2012 is de procedure gestart voor de wijziging van het bestemmingsplan van het perceel. Destijds is de welstandcommissie van gemeente Roggel en Neer ter plekke komen kijken naar het perceel en zij hebben aan de hand van de toenmalige visie de situering van het bouwvlak bepaald.

Over de breedte van het perceel zijn er forse hoogteverschillen. Niet alleen het talud, maar het gehele perceel is aflopend, zowel naar het beekdal als naar achteren. Het hoogteverschil over het gehele perceel bedraagt 6 meter.

In oktober 2020 is door Gemeente Leudal het bouwvlak op het perceel uitgezet. Tijdens het uitzetten van het bouwvlak werd duidelijk dat het bouwvlak voor een groot deel op het lager liggende deel van het perceel is gesitueerd. Hierdoor is het bouwen van een woning en het op een mooie wijze laten inpassen in de omgeving vrijwel onmogelijk.



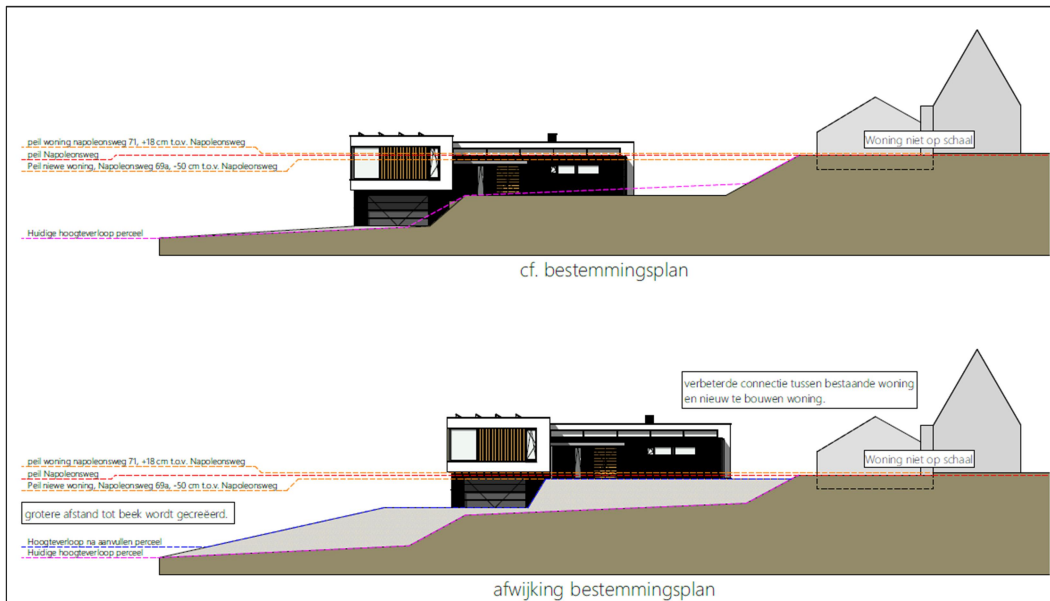
2.4 Peilhoogte woning

Indien de woning in het lager gelegen deel van het perceel gebouwd zou moeten worden, dan ligt de woning met de bovenzijde van het dak bijna gelijk met de Napoleonsweg.

Hierdoor is de ruimtelijke inpassing met de omliggende bebouwing erg slecht.

Door de situering van het bouwvlak nabij het naastgelegen beekdal is het aanvullen van het perceel geen optie. Hierdoor zal een tweede talud op het perceel ontstaan om het hoogteverschil te overbruggen.

Door af te wijken van het bouwvlak kan op het hoger gelegen deel van het perceel de woning gebouwd worden en kan op een glooiende wijze het hoogteverschil overbrugt worden en de ruimtelijke inpassing van de woning beter tot stand komen.



Figuur 7 - Peilhoogte woning

2.5 Grondwaterstand

De grondwaterstand in het lager gelegen deel van het perceel zit nabij het maaiveld.

In de winter is de grondwaterstand ter plaatse van het lager gelegen deel ongeveer 20 cm onder het maaiveld en in de zomer ongeveer 70 cm onder het maaiveld. Voor het bouwen van de woning conform het bouwvlak is het noodzakelijk een bronbemaling toe te passen. Een bronbemaling heeft grote invloed op de Keizersloop, en de omgeving van het bouwvlak.

Door het afwijken van het bestemmingsplan kan de woning op het hoger gelegen deel van het perceel gebouwd worden. Door de lage grondwaterstand op het hoger gelegen deel van het perceel zal de bouw van de woning geen bronbemaling behoeven.



2.6 Riolering

Het gemeentelijk riool is gelegen op 24.60+NAP. Door de huidige situering van het bouwvlak en de hierdoor in het lager gelegen deel van het perceel gesitueerde woning is het aansluiten op het gemeentelijk riool niet mogelijk zonder een installatie voor het overbruggen van het hoogteverschil.

Door af te wijken van het bestemmingsplan en de woning op het hoger gelegen deel van het perceel te bouwen, is het mogelijk de woning aan te sluiten op het riool met minimale voorzieningen.

2.7 Meanderen Keizersloop (Kwirbeek)

Door het afwijken van het bestemmingsplan ontstaat er meer ruimte tussen de te realiseren woning en het beekdal. Naast de verbeterde beeldkwaliteit ‘toegelicht in hoofdstuk 2.9’ blijft er meer ruimte voor ontwikkelingen rond het beekdal.

Gemeente Leudal heeft enige tijd geleden contact gezocht met de initiatiefnemers over een voorstel om de Keizersloop in de toekomst te laten meanderen. De initiatiefnemers staan positief tegenover dit voorstel.



Figuur 9 - Afstand tot Kwirbeek conform bestemmingsplan



Figuur 8 - Afstand tot Kwirbeek bij afwijking bestemmingsplan



Figuur 10 – Vooraanzicht van de nieuwe woning

2.8 Beeldkwaliteit en welstand

De commissie heeft op 6 mei 2021 het plan positief beoordeeld. Het ontwerp houdt beter rekening met het talud, de beekzone en de aangrenzende bebouwing ten opzichte van het eerdere ontwerp. De commissie ruimtelijke ordening adviseert positief over de situering van de woning. De situering is stedenbouwkundig mooi inpasbaar.

De woning krijgt één bouwlaag in de vorm van split level met souterrain. De bebouwing kent een moderne uitstraling met een plat dak. Aan de zuidzijde van de bestaande woning op het perceel is een autoshowroom met eveneens een plat dak en moderne uitstraling gesitueerd.

2.9 Welstand

Voor het bouwplan gelden geen welstandscriteria.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid, zoals de structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), geen belemmeringen. Wel dient er te allen tijde getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio en de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied. In dit besluit wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het BRO).

3.1.2 Afweging

In het voorliggende geval wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Er is dan ook sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het BRO. het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het provinciaal omgevingsplan 2014 (pol2014) vastgesteld als opvolger van het pol2006. In het pol2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten.

Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart ‘zonering Limburg’ ligt het plangebied in de zone ‘overig bebouwd gebied’. Dit is een gemengd woon-/werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Accenten worden gelegd op:

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

Afweging wat betreft wonen in Midden-Limburg zal de komende 10 tot 15 jaar een demografische transitie plaatsvinden. De opgave zoals uiteengezet in het pol2014 voor de woningmarkt is meebewegen in deze transitie door middel van dynamisch voorraadbeheer. Dit omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop en nieuwkomers. Ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing valt hieronder. De beleidskaders om deze doelen te bereiken zijn vastgesteld in de regionale structuurvisie



wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan en blijkt dat het plan passend is binnen de regionale woningbouwkaders.

Omgevingsverordening Limburg 2014

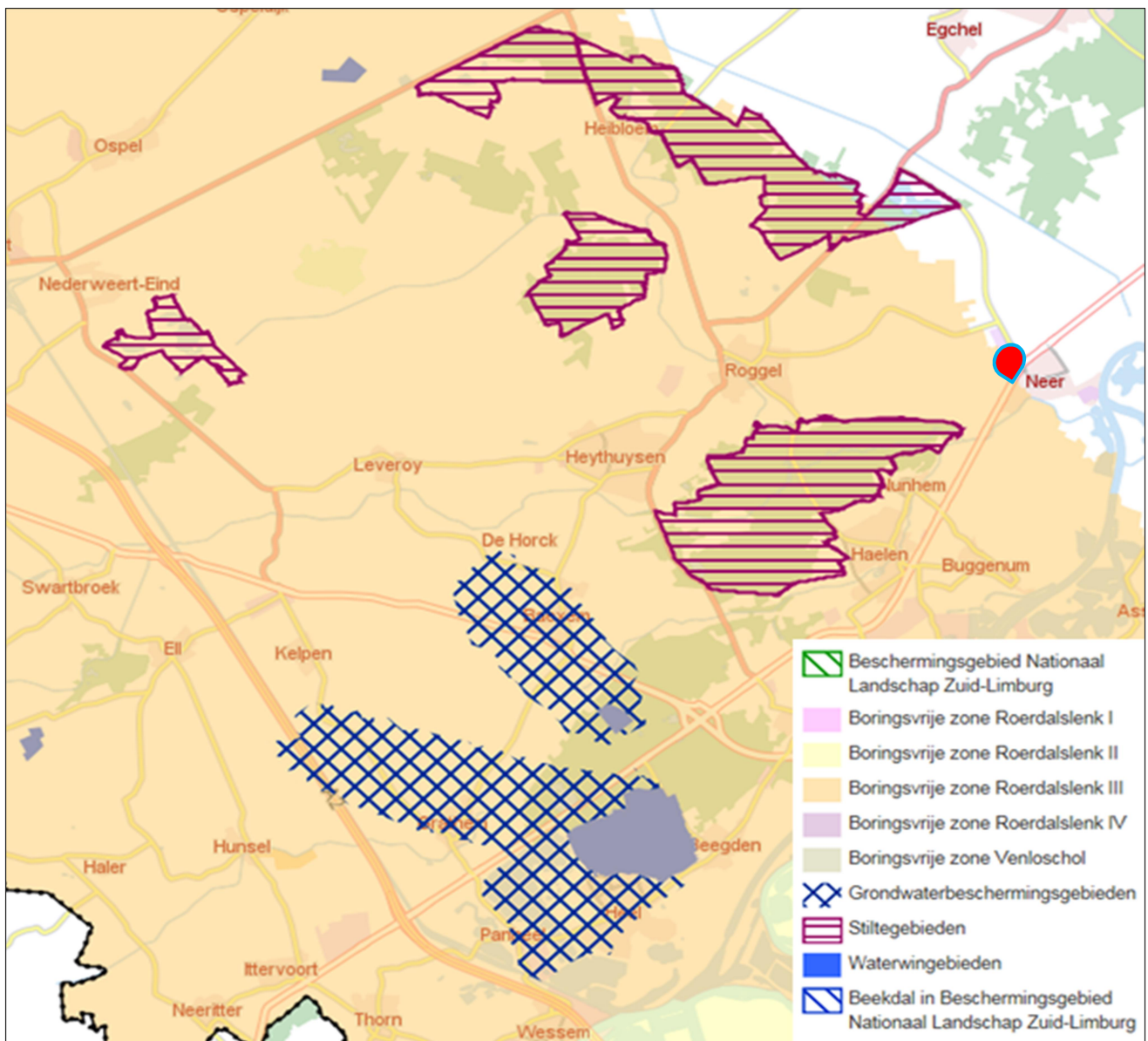
De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de ‘omgevingsverordening Limburg 2014’ (ovl2014) vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het pol2014 juridische binding te geven. In de actuele versie van de ovl2014 is opgenomen dat ruimtelijke plannen alleen mogen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad en de bestaande planvoorraad, zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 3.3 wordt hierop nader ingegaan en blijken op dit punt geen belemmeringen.

Afweging uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied en de Boringvrije zone Roerdalslenk III ligt.

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelden diverse verboden op inrichtingen en handelingen die de kwaliteit van het grondwater kunnen schaden. Aangezien bij voorliggend initiatief geen dergelijke handelingen of inrichtingen zijn voorzien, vormt de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied geen belemmering. Binnen de boringvrije zone Roerdalslenk III zijn alle boringen (en roeren van de grond) dieper dan de bovenkant van de bovenste Brunssumklei verboden. Boringen dieper dan 80 meter dienen gemeld te worden.

3.2.1 Conclusie

Gezien de aard van voorliggend initiatief vormt de ligging in de Roerdalslenk III geen belemmering voor de ontwikkeling. De woning zal gefundeerd worden middels een paalfundering met een maximale paallengte van 6,6 meter en behoeft geen ontgraving. Hierdoor voldoet het initiatief aan de criteria van de boringvrije zone.



Figuur 11 - Uitsnede Omgevingsverordening Limburg (Bron: Bestemmingsplan Woonkernen Leudal 2017)

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en woonomgeving Midden-Limburg

Op 11 november 2014 heeft de raad van Leudal de intergemeentelijke 'structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld.

Naast de gemeente Leudal hebben ook de regiogemeenten Echt-Susteren, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert deze structuurvisie vastgesteld. De 'structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving Midden-Limburg' is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen.



De structuurvisie bestrijkt een planperiode van 2014 tot en met 2017 en bevat daarnaast een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023).

Met de structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving geeft de regio Midden-Limburg vorm en inhoud aan het pol2014 (provinciaal omgevingsplan Limburg). Het pol 2014 stuurt in essentie op een aanpak in dynamische voorraadbeheer in regionale samenwerking.

In de structuurvisie staan de ambities van de gemeenten in de regio weergegeven in de vorm van 10 speerpunten:

1. Goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein. Zaak is duidelijk te krijgen waar niet meer in het vastgoed wordt geïnvesteerd, of het nu gaat om woningen, voorzieningen of maatschappelijk vastgoed.
2. Reduceren van de plancapaciteit en goed inschatten van de markt. Van de totale plancapaciteit van ca. 10.800 woningen binnen de regio op 1 januari 2014 dienen er ca. 4.000 - 5.000 woningen te vervallen. De ambitie is de komende planperiode hiermee voortvarend aan de slag te gaan.
3. Kansen creëren voor nieuwkomers, zoals arbeidsmigranten. De ambitie is om via reguliere huisvesting deze groep mensen langer of zelfs definitief aan de regio te binden.
4. Transformatieopgave in zorgvastgoed aanwezig, uitwerking nog ongewis. De sturingsruimte voor gemeenten op het vlak van zorgvastgoed is beperkt. Wel is het wenselijk om als regiogemeenten een beter inzicht te verkrijgen in de plannen rondom bestaand zorgvastgoed.
5. Zorg voor de kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities en faciliteren van samenwerking en zelf red- of zelfwerkzaamheid van burgers.
6. Transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming. Er ligt een uitdaging bij de huursector om meer en beter te faciliteren in het huisvesten van ouderen, zorgvragers en mensen behorende tot de doelgroep van beleid. De ambitie is om in de looptijd van de structuurvisie te komen tot regionale prestatieafspraken.
7. Transformaties afstemmen met ingrepen in publiek domein. De ambitie is om zowel ruimtelijk als in de sfeer van maatschappelijke voorzieningen relaties te leggen met binnenstedelijke of –dorpse vraagstukken.
8. Sturen op kwaliteit. Er kan nog een aantal jaren door middel van nieuwbouw worden gestuurd op de totale kwaliteit van de woningvoorraad. Het is dus wijs om duurzaamheid toe te voegen. Per gemeente ligt die kwaliteit anders en is ook afhankelijk van hetgeen gaat gebeuren in de bestaande woningvoorraad. In grote lijnen is er overal behoefte aan geschikte huisvesting voor ouderen met een accent op de huursector. In het stedelijk gebied lijkt ook nog ruimte te zijn voor gezinswoningen in de koopsector. In de bestaande voorraad staat het vizier op het verhogen van de geschiktheid ervan om langer thuis te blijven wonen. Dit geldt voor zowel de huur- als koopsector.

Kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid? Inwoners krijgen steeds meer zelf de verantwoordelijkheid over prettig wonen en leven, waarbij in toenemende mate het zelf oplossend en zelf organiserend vermogen wordt aangesproken (participeren). Bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner. Te voorzien is dat veel van deze mensen wanneer ze ouder worden zich ervan bewust moeten zijn dat voorzieningen (zoals een verzorgingshuis) die eerder aanwezig waren of vanzelfsprekend waren, er straks mogelijk niet meer zijn. De regio wil haar burgers bewust maken van deze nieuwe werkelijkheid.

3.3.1 Conclusie

In de woonvisie wordt aandacht geschonken aan de vraag naar meer levensloopbestendige woningen en het verhogen van de geschiktheid om langer te kunnen blijven wonen alsmede het stimuleren van energiezuinige woningen. Het voorgenomen project is in lijn met deze punten. Het project is niet strijdig met de lokale woonvisie van de gemeente Leudal.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 is de 'Structuurvisie Leudal' vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Leudal wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Op de kaart behorende bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid als autonome kern. Onderhavige ontwikkeling sluit hier goed bij aan. Voorgenomen ontwikkeling kent verder geen strijdigheden met de Structuurvisie Leudal.



HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Infiltratie regenwater

Het afvoeren van regenwater zal worden gedaan door middel van infiltratie in de bodem.

De voorziening die wordt aangebracht ten behoeven van de infiltratie is een infiltratievijver.

Een infiltratievijver is een vijver waarin voor een deel altijd water in blijft staan en extra capaciteit heeft om het regenwater van een gebouw op te vangen.

Bij een hogere waterstand in de vijver zal door de waterdoorlatende grond het extra regenwater infiltreren in de bodem.



Figuur 12 - Perceelindeling met infiltratievijver

De opvangcapaciteit van de filtratievijver is bepaald op het dakoppervlak van de woning. $319 \text{ m}^2 \times 40 \text{ mm/m}^2 = 12,76 \text{ m}^3$

De verharding op het perceel zal worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding. Hierdoor is voor de verharding geen infiltratievoorziening nodig.

4.2 Riolering

Het vuilwater afkomstig van de woning dient te worden aangesloten op het gemeentelijke riool .

Het gemeentelijke riool ligt tot aan het perceel op 24.06NAP (nabij de woning Napoleonsweg 71).

De vergunning voor de aansluiten op de riolering wordt aangevraagd bij de provincie Limburg.

Uit de conceptaanvraag is gebleken dat er een gemeentelijk riool aangelegd dient te worden. De rioolaansluiting wordt aangelegd door of in opdracht van de gemeente. Kosten van de aansluiting worden doorberekend aan de initiatiefnemers.



4.3 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem.

Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventuele aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Door bureau BKK te Meijel werd in 2012 ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Van dit onderzoek is ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing en het verkrijgen van de omgevingsvergunning een herziening opgesteld.

Het bodemonderzoeksrapport nummer 210404.bkk d.d. 3 juni 2021 is als bijlage bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

Tabel 1: Overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken	
Verkennd Bodemonderzoek Napoleonsweg 71 te Neer, BKK Bodemadvies bv, projectnr. 11168.BKK, d.d. 28 juni 2011.	
Aanleiding:	<i>Aanleiding voor het onderzoek is de geplande nieuwbouw van een woning op de locatie.</i>
Resultaten:	<i>Zie samenvatting in bijlage V in voorliggend rapport en tekening met boorlocaties in bijlage IIIa. Over een oppervlakte van ± 310 m² zijn 4 boringen geplaatst, waarvan onder aan de helling een peilbuis.</i> <i>De bovengrond tot ongeveer 1 m-mv bestaat uit leem met sporen baksteen en in één boring kolengruis. Daaronder wordt tot 3 m-mv matig fijn zand aangetroffen zonder bijmengingen. In de peilbuis op de helling is de grondwaterspiegel op 1,5 m-mv aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht is verontreinigd met cadmium. In de ondergrond overschrijden de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde niet. Zowel bovengrond als ondergrond voldoet daarmee indicatief aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde uit de Regeling bodemkwaliteit.</i> <i>De kwaliteit van het grondwater voldoet aan de streefwaarden, met uitzondering van barium.</i> <i>De conclusie in het rapport is dat de resultaten geen aanleiding geven voor belemmeringen in de nieuwbouwplannen.</i>

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek mag worden geconcludeerd dat er géén milieu hygiënische belemmeringen zijn geconstateerd ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het bouwen van een woonhuis.

4.4 Geluid

De wet geluidhinder (wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een bepaalde grenswaarde.

In dit licht moet bij ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek worden verricht naar wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor geluidhinder vanwege spoorweglawaaï in het plangebied niet speelt.

In de omgeving van het project is industrielawaaï ten gevolge van gezoneerde bedrijventerreinen evenmin aan de orde.

Navolgend wordt daarom alleen ingegaan op wegverkeerslawaaï.



Het plan is gepland binnen de wettelijke geluidszone van de Napoleonsweg (N273). De voorkeurswaarde vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB, de maximale toelaatbare waarde in binnenstedelijk gebied is 63 dB.

Door bureau geluid te Houthem werd op 6 juni 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd en verwerkt in een rapportage met nummer 20112059. Het rapport is de gevelbelasting berekend op prognosejaar 2011 + 10 jaar = 2021. De vastgestelde waarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 62 dB waardoor niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Omdat de maximale grenswaarde kan worden vastgesteld op 63 dB is het verzoek aan het college van burgemeester en wethouders om de grenswaarde op 62 dB vast te stellen.

Op 14 december 2011 is door het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van het vaststellen van de woonlocatie een vergunning verleend voor een hogere grenswaarde van 63 dB. Deze vergunning is bijgevoegd in bijlage 1.

Op 12 juli 2021 is door Geluid Plus Adviseurs akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bepaling van de geluidswerende voorzieningen voor de toekomstige woning gelegen aan de Napoleonsweg 69a. Conform de opgave van Gemeente Leudal diende de geluidsbelastingen conform de eerder verleende hogere waarden gehanteerd te worden voor het onderzoek. De rapportage “gevelwering Napoleonsweg 69a te Neer” is als bijlage aan de vergunningsaanvraag toegevoegd.

4.5 Uitrit

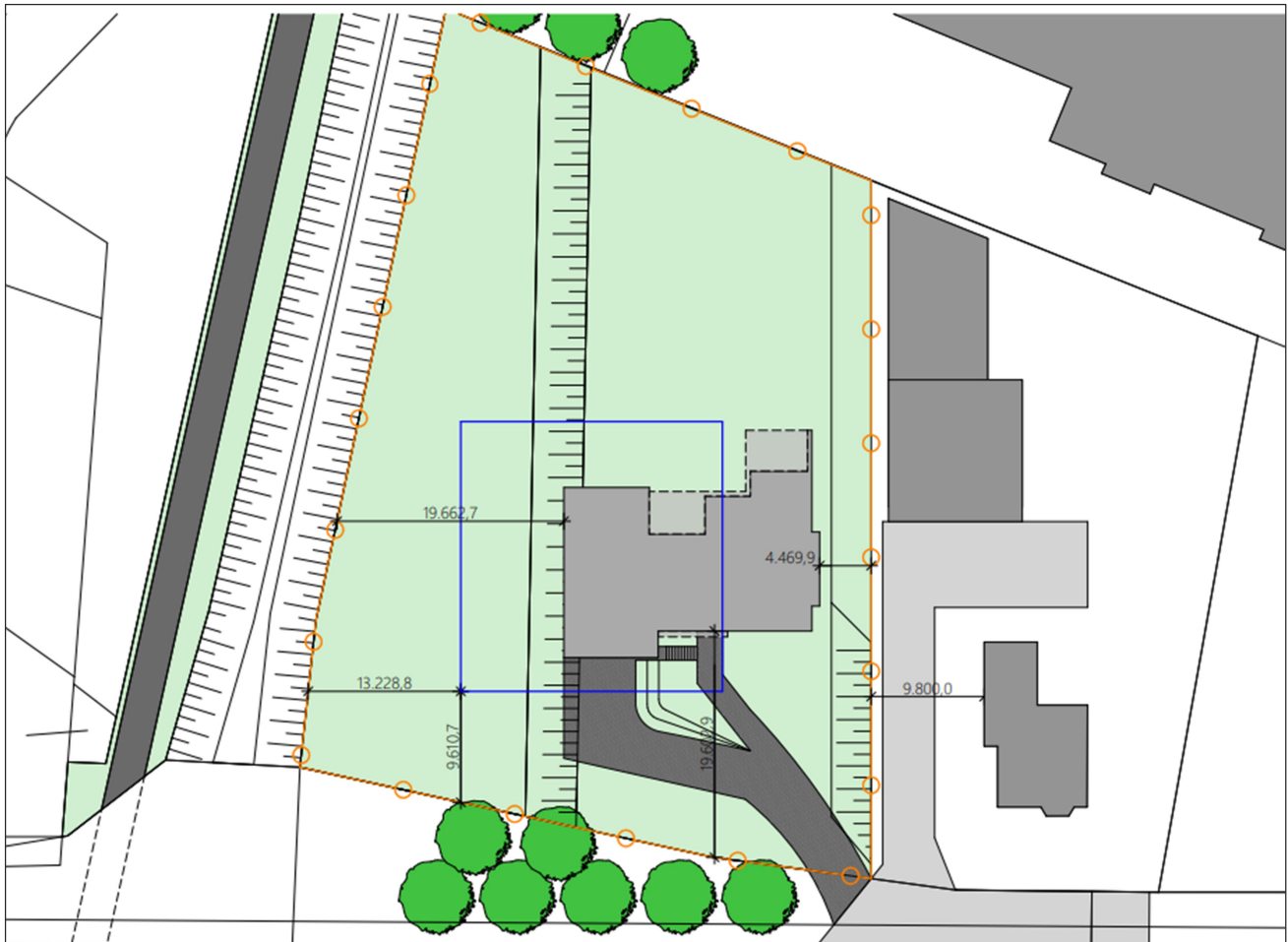
De gewenste uitrit van de nieuw te bouwen woning sluit aan op de Provinciale weg N273. Voor het aansluiten op de provinciale weg is normalerwijs een omgevingsvergunning nodig. In het eindadvies conceptaanvraag wordt het aansluiten op de bestaande inrit van Napoleonsweg 71 als optie voorgesteld.

Op 18 mei 2021 heeft er telefonisch contact plaatsgevonden met een ambtenaar van ruimtelijk beheer gemeente Leudal.

Het advies is om de uitweg aan te sluiten op de bestaande uitweg van Napoleonsweg 71.

Hierbij dient de maximaal breedte 6 meter per woning te bedragen, het mag niet ten koste gaan van bestaand groen en door de uitweg mag de verkeersveiligheid niet in het geding komen.

Aan deze drie genoemde voorwaarden zal worden voldaan en er zullen geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie optreden. Op onderstaande afbeelding is de inpassing van de uitrit weergegeven. Hierdoor is een omgevingsvergunning voor het maken van een uitweg niet van toepassing.



Figuur 13 - Gewenste situatie waarbij de uitrit is gepland conform eisen van Gemeente Leudal (Bron: Bouwinzigt)

4.6 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het plangebied geen leidingen of infrastructuur die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er zijn geen kabels en leidingen planologisch vastgesteld in het bestemmingsplan. Hierdoor is de verwachting dat er geen kabels en leidingen geraakt worden.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Aangezien het plangebied in de huidige situatie een regelmatig gemaaid grasveld met slechts enkele kleinschalige groene opstanden betreft, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat zich beschermde flora en fauna in het besluitgebied hebben ontwikkeld.

Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



4.8 Beng berekening

Vanaf 1 januari 2021 geldt voor alle nieuwbouw, zowel woning- als utiliteitsbouw, dat vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (beng). De eisen vloeien voort uit het energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De eisen vervangen de oude EPC normen voor nieuwbouw.

De beng berekening van de woning is als bijlage bij de aanvraag bijgevoegd.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Table 1 – Afstand milieu-categorieën tot functies

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Met voorliggende ontwikkeling wordt op een perceel met een woonbestemming buiten het bouwvlak gebouwd. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit is een autohandel. Deze is meer dan 30 meter verwijderd van het plangebied. De richtafstand voor het autobedrijf is conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten 30 meter (milieucategorie 2).

Voorliggend plan en conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.



4.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen opgenomen zijn in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Voorliggend plan en conclusie

Gelet op vorenstaande en het feit dat de functie niet gewijzigd wordt, is er in het voorliggend plan geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.



4.11 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.

Beleid Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

4.11.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd 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.

4.11.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.11.3 Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen. (Beperkt) kwetsbare objecten Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

4.11.4 Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. In deze kaart zijn

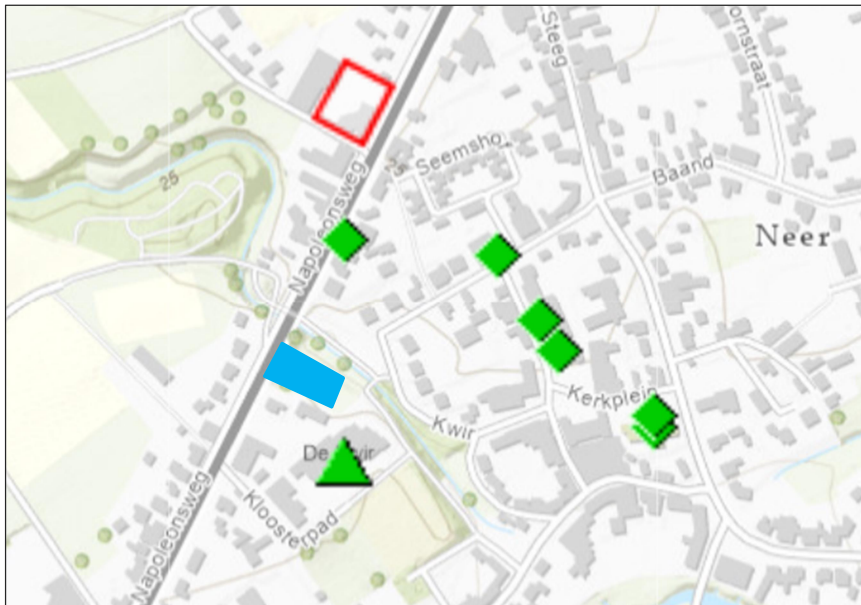
4.11.5 Risicovolle en kwetsbare bedrijvigheid

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De dichtstbijzijnde risicovolle bedrijvigheid is een volgens de risicokaart aanwezig bij de boerenbond. Hier bevindt zich namelijk een LPG-



opslag. Deze ligt aan de overzijde van de Napoleonsweg, iets in noordelijke richting. De locatie is in onderstaande afbeelding aangeduid met het rode kader. De afstand tussen het plangebied is ruim 200 meter en vormt daarmee geen noemenswaardig risico voor de geplande ontwikkeling.

Kwetsbare objecten zijn in onderstaand figuur aangeduid met de groene punten. Dit zijn onder andere kantoren en een onderwijsinstelling: Basisschool de Kwir aan de achterzijde van het plangebied. Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling een woningbouw-ontwikkeling betreft, ontstaat er geen groter risico voor de omliggende kwetsbare objecten.



Figuur 14 - Uitsnede risicokaart. Het plangebied is aangeduid met het blauwe vlak (Bron: risicokaart.nl)

4.11.6 Risicovol transport over wegen

Op een afstand van ongeveer 30 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt de N273, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast ligt de A2 op ruim 13 kilometer ten zuiden van het plangebied. Over de N273 vindt geen vervoer van toxische gassen plaats, het besluitgebied ligt daarom niet binnen het invloed gebied van de N273. Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico volledig in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is.

4.11.7 Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan naar voren te brengen. Daarnaast is tijdens de conceptaanvraag een omgevingsdialoog aangegaan met de omwonenden van het plangebied. Uit deze omgevingsdialoog zijn geen bezwaren tegen het realiseren van de woning en het afwijken van het bouwvlak geuit. De verslaglegging is als bijlage toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de betreffende gronden is er een kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de omgevingsvergunning gedragen.

Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvrager een planschade-overeenkomst ondertekend.

Op basis van overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.



Eindconclusie

Het plan voor het verplaatsen van het bouwvlak wat is voorgenomen door de belanghebbende wordt breed gedragen; zowel de gemeente als omwonende zijn het erover eens dat de ligging zoals deze in de aanvraag wordt weergegeven een mooiere inpassing in het landschap heeft, minder belastend is voor het milieu en gemakkelijker te realiseren is. Het ontwerp houdt beter rekening met het talud, de beekzone en de aangrenzende bebouwing ten opzichte van het eerdere ontwerp.