

# Bestemmingsplan 'Seniorenwoningen Steinhagenstraat-Bosschekampstraat, Sevenum'

Hagro Projekt BV





# Bestemmingsplan 'Seniorenwoningen Steinhagenstraat-Bosschekampstraat, Sevenum'

Hagro Projekt BV

Rapportnummer:	211x04190
Datum:	26 november 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G.J. Groen, Hagro Projekt BV
Projectteam BRO:	Mevr. ing. Guusje Peeters
Concept:	juni 2010
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	Juli 2010
Vaststelling:	11 september 2012
Trefwoorden:	Sevenum, voormalige Schleckerlocatie, woningbouw, seniorenwoningen, Steinhagenstraat, Bosschekampstraat
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ten behoeve van de realisatie van vier seniorenwoningen op de voormalige Schleckerlocatie op de hoek Steinhagenstraat-Bosschekampstraat in Sevenum is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

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



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding planherziening	3
1.2 Begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Bestemmingsplanregeling	8
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
<b>4. RANDVOORWAARDEN</b>	<b>19</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieuaspecten	19
4.2.1 Bodem	19
4.2.2 Verkeerslawaaï	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	21
4.2.5 Milieuzonering	24
4.3 Archeologie	24
4.4 Natuur en landschap	25
4.5 Flora en fauna	26
4.6 Verkeerskundige aspecten	27
4.7 Kabels en leidingen	28
4.8 Waterhuishouding	28
<b>5. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
5.1 Omschrijving bouwplan	31
5.2 Ruimtelijke effecten	35

<b>6. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>37</b>
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	37
6.2 Toelichting op de regels	37
6.2.1 Inleidende regels	38
6.2.2 Bestemmingsregels	38
6.2.3 Algemene regels	39
6.2.4 Overgangs- en slotregels	39
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>41</b>
<b>8. PROCEDURE</b>	<b>43</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding planherziening

Hagro Projekt BV is voornemens op de voormalige Schleckerlocatie, op de hoek van de Steinhagenstraat en Bosschekampstraat (Steinhagenstraat 15a) in Sevenum, een viertal seniorenwoningen te realiseren. De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit woningbouwplan.

Met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemming voor de nieuwbouwwoningen vastgelegd, aangezien de geplande woningbouw niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (paarse cirkel) en omgeving

## 1.2 Begrenzing en juridische status van het plangebied

De globale plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als 'het plangebied' worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een eenduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn gerespecteerd.

Voor de betreffende gronden geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kern Sevenum' van de voormalige gemeente Sevenum. Het plangebied heeft de bestemming 'Woondoeleinden, detailhandel/ dienstverlening toegestaan'. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming vier nieuwe seniorenwoningen op te richten.



Afbeelding 2. Globale begrenzing plangebied

In het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook een passende bestemming voor de gewenste woningen wettelijk vastgelegd.



Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende planregels. Deze toelichting vergezelt het plan.

### **1.3 Leeswijzer**

De toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door het beleidskader in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksrandvoorwaarden beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het bouwplan beschreven. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.



## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Sevenum, ten noordoosten van het centrum, op de hoek Steinhagenstraat-Bosschekampstraat.

De Steinhagenstraat vormt een van de doorgaande wegen in Sevenum van en naar het centrum. Deze weg wordt ter plaatse hoofdzakelijk gekenmerkt door woonbebouwing bestaande uit een tot twee bouwlagen met kap. In de richting van het centrum komen ook andere functies voor in de vorm van commerciële voorzieningen.

De Bosschekampstraat is een woonstraat waar hoofdzakelijk woonbebouwing bestaande uit twee bouwlagen met aanwezig is. Ook bevindt zich aan deze straat momenteel nog de basisschool van Sevenum. Momenteel zijn plannen in voorbereiding voor een nieuwe invulling van het schoolterrein ten behoeve van commerciële voorzieningen en appartementen.



Afbeelding 3. Huidige bebouwing



Afbeelding 4. Omliggende bebouwing

Het betreffende perceel, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie L nummer 1195, is momenteel nog bebouwd en was in gebruik als winkelpand (en tot 1 februari 2010 als drogisterij Schlecker). Voorheen was op de locatie een dorpscafé aanwezig.

Alle omringende bebouwing is in gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

## 2.2 Bestemmingsplanregeling

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Sevenum', zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Sevenum op 12 maart 1990 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juli 1990.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Woondoeleinden, detailhandel/ dienstverlening toegestaan'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen alsmede de uitoefening van detailhandel of dienstverlening.

Het oprichten van nieuwe woningen is niet mogelijk. Verder geldt dat de woningen niet in (of maximaal 4 meter achter) de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, maar voor deze bouwgrens. De diepte van de woningen bedraagt ook meer dan de toegestane 15 meter.



Afbeelding 5. Uitsnede vigerende plankaart

Wat betreft bijgebouwen (die in het vigerende bestemmingsplan worden omschreven als een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning), kan opgemerkt dat, aangezien in onderhavige situatie sprake is van aanbouwen, voldaan wordt aan regelgeving omtrent maximaal toegestane oppervlakte en goothoogte.

Omdat de nieuwe geplande woningen derhalve niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en nog geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Woondoeleinden', aangezien de wijziging dan plaats zou vinden binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf (en dit dus niet overeenkomstig de wijzigingsvoorwaarden is).



## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006, actualisatie 2010), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en enkele andere/ aanvullende beleidsstukken. In het kader van het regionaal beleid wordt ingegaan op de regionale woonvisie en onder het gemeentelijk beleid wordt kort ingegaan op de toekomstvisie voor Sevenum.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*: nieuwe functies of bebouwing moeten grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.



- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied op een momenteel bebouwde locatie. Door de geplande herstructurering vindt een optimale verdichting van het bestaande bebouwde gebied plaats en vindt er geen beperking in de openheid van het landelijke gebied buiten de kern Sevenum plaats.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* in paragraaf 4.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* in het kader van de planvorming en het opstellen van het bouwplan geldt als uitgangspunt een duurzame waterhuishouding (zie ook paragraaf 4.8).
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* in paragraaf 4.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen landschappelijke waarden in het geding komen, omdat het plangebied nu ook reeds verhard en grotendeels bebouwd is.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningbouw in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2010)**

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro.

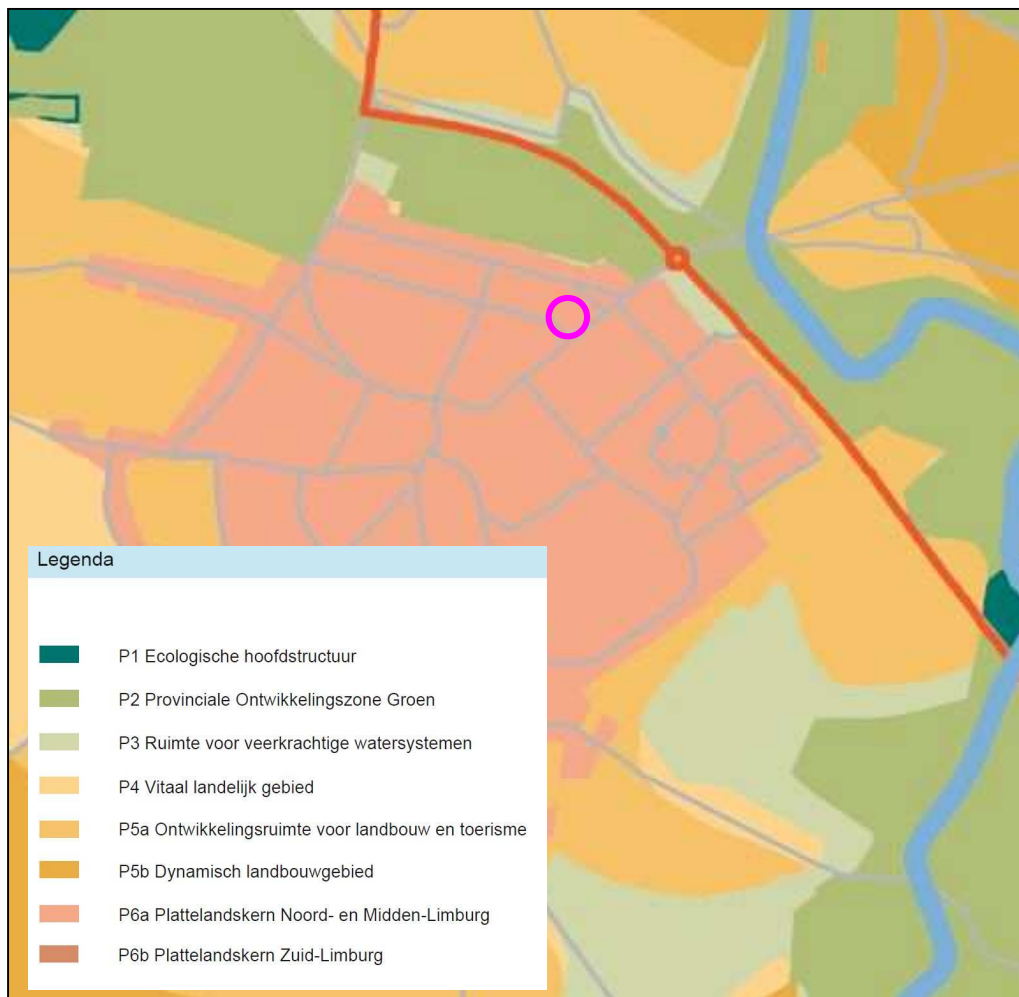
#### *Nieuwe activiteiten*

Nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, die op grond van het bundelingsbeleid in stedelijk gebied mogelijk zijn, dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen.

#### *Perspectievenbeleid*

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006, actualisatie 2010 wordt het plangebied aangeduid als 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' (perspectief 6a).

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van de in dit perspectief aanwezige dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Afbeelding 6. Uitsnede perspectieven kaart POL

Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour rondom de plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden- Limburg ten opzichte van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

### *POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering*

De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering (VG en K) bevat een aantal beleidsaanpassingen dat zich concentreert rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze drie thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal belang aangescherpt. Dit is nodig om duidelijk te maken op welke wijze de provincie haar nieuwe bevoegdheden volgens de Wet ruimtelijke ordening zal inzetten.

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij').
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel grenzend, aan de contour. Ook hier blijft wel de voorkeur bestaan voor inbreiding (toepassing SER-ladder). Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Voor dergelijke clusters wordt alleen kans gezien als onderdeel van een gebiedsontwikkeling die leidt tot een integrale versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De POL-aanvulling VG en K vormt het kader voor de beleidsregel het Limburgs Kwaliteitsmenu.

### *Beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu*

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen, dan wel in het stedelijk gebied, in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling VG en K. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief.

De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

Het werken met en uitvoering geven aan (de modules van) het LKM wordt in handen gelegd van de gemeenten.

Uit de Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de contour om Sevenum. Nadere invulling van het LKM is derhalve niet noodzakelijk.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Regionale Woonvisie**

Op 21 oktober 2008 is een nieuwe regionale woonvisie (Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas) voor de gemeente Horst aan de Maas vastgesteld.

Het kerkdorp Sevenum maakte toen nog geen deel uit van de gemeente en is dan ook niet nader opgenomen in die regionale woonvisie van 2008.

In de Regionale Woonvisie voor de regio Venray (tot welke regio de kern Sevenum voorheen behoorde) gold als gezamenlijk regionaal woonbeleid het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de doelgroepen.

De volgende uitgangspunten werden daarbij gehanteerd:

- Inhaalslag woningbouw op korte termijn;
- Streven naar een evenwichtige bevolkingsopbouw door het bieden van woonruimte aan diverse bevolkingsgroepen;
- Inspelen op toegenomen diversiteit van kwalitatieve woningvraag woningzoekenden;
- Verhoogde woningbouwproductie ten behoeve van een evenwichtige bevolkingssamenstelling;
- Realiseren van kwalitatief hoogwaardig aanbod van woningen voor starters, doorstromers, senioren en ouderen;
- Scheppen van voorwaarden voor afstemming van wonen, welzijn en zorg.

Ten aanzien van de doelgroep ouderen wordt opgemerkt dat investeren in voor ouderen geschikte woningen en woonmilieus noodzakelijk is. Een inhaalslag is hierbij nodig, niet alleen in het fysieke (aantal woningen), maar ook in het sociale (welzijn en zorg). De visie van de regio hierbij is om de mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Speerpunt is dan ook nieuwbouw voor ouderen (nultreden-levensloopbestendige woningen) en het opplussen van bestaande woningen nabij voorzieningen.

De bouw van vier seniorenwoningen (levensloopbestendig) past geheel in de kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie welke voorheen in de gemeente Sevenum gold.

Het aantal van vier nieuw te bouwen woningen past ook binnen de kwantitatieve kaders waarin is aangegeven dat in de periode tot 2010 een theoretisch tekort van 257 woningen in Sevenum is.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie 2005**

De voormalige gemeente Sevenum heeft in 2005 een toekomstvisie opgesteld. Bij het opstellen van die toekomstvisie is rekening gehouden met de door de raad bepaalde vereisten, te weten:

- Aandacht voor de samenhang tussen economische, sociale en ruimtelijke aspecten.
- Zoeken van aansluiting bij ontwikkelingen op kernenniveau (Kronenberg, Evertsoord, Sevenum), zonder de samenhang binnen de gemeente en de regio uit het oog te verliezen.

De toekomstvisie is onder andere gebaseerd op een analyse van sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Die analyse heeft geresulteerd in de volgende vier centrale doelen voor de lange termijn:

1. Een groei van een agrarische naar een agreatieve economie met een eigen gezicht. Daarbij worden kansen benut, zoals goede bereikbaarheid.
2. Het aan inwoners en nieuwkomers bieden van een veilige en aantrekkelijke plek om te wonen.
3. Een sterk sociaal klimaat, waarin jong en oud uitgedaagd worden om bij te dragen aan de vitaliteit in de kernen en buurten.
4. Een daadkrachtige gemeente die sterk is in dienstverlening en actief regie voert over maatschappelijke ontwikkelingen door partners te verbinden.

Met onderhavig bouwplan wordt de leefomgeving ter plaatse positief verbeterd, aangezien een leegstand pand gesloopt wordt en hiervoor in de plaats nieuwbouw wordt gerealiseerd. Hierbij wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep (senioren).

#### **Vigerend bestemmingsplan**

In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op het vigerend bestemmingsplan 'Kern Sevenum'.

## 4. RANDVOORWAARDEN

Bij de toekenning van een nieuwe bestemming dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken 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. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle 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 haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

In onderhavig geval wordt met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten, zodat in het kader van het verplichte kostenverhaal geen exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld hoeft te worden.

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 Bodem

In opdracht van Groengood Makelaardij Bv is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek (conform NEN-5740:2009) uitgevoerd voor de locatie Steinhagenstraat 15a<sup>1</sup>.

Op basis van historisch onderzoek is de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd. In het kader van het onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Ten tijde van de veldwerkzaamheden is geen asbestverdacht materiaal in de bodem aangetroffen.

---

<sup>1</sup> G&O Consult, verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Steinhagenstraat15A te Sevenum, rapportnummer 3036bo0110, d.d. 18 februari 2010

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met barium, kobalt, lood, polycyclische aromatische koolwaterstoffen en minerale olie. De ondergrond bevat een lichte verontreiniging met barium en kwik. Het grondwater bevat lichte verontreiniging met barium.

De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond, ondergrond of in het grondwater geven geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Wel worden er gebruiksbeperkingen opgelegd voor het gebruik van ondiep grondwater: er wordt aanbevolen deze niet te gebruiken voor bevoeiingsdoeleinden of voor consumptief gebruik.

Er kunnen op basis van het onderzoek verder geen bezwaren worden opgemerkt voor de nieuwbouw van een viertal woningen op het perceel en de ingebruikname van het bouwwerken en perceel als zodanig.

Voor het gehele onderzoek wordt hier volledigheidshalve verwezen naar een separate, bij dit bestemmingsplan behorende, bijlage.

#### **4.2.2 Verkeerslawaaï**

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 200 meter van gezoneerde wegen of spoorlijnen. In dat kader is een akoestisch onderzoek inzake weg- of railverkeerslawaaï niet noodzakelijk. In het kader van de te verlenen bouwvergunning zal voldaan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit.

#### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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 Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Hieruit blijkt dat plannen pas een negatief effect op de luchtkwaliteit hebben, zodra de verkeersgeneratie, gegenereerd door meer dan 1.500 woningen, toeneemt. In onderhavige situatie worden slechts vier woningen toegevoegd. Hierdoor valt de woningbouw ruim onder de 3 % grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. De nieuwbouw draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteitswaarden. Voor de woningen zelf kan, gezien het ontbreken van drukke en grote verkeersassen in de directe omgeving, ook uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat wat betreft de heersende achtergrondconcentraties.

#### **4.2.4 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 inrichtin-

gen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>2</sup> (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. 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 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

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. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden 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 voor de weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wijziging is van kracht.

#### **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.

#### **Groepsrisico**

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

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.

---

<sup>2</sup> 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. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

### **(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<sup>3</sup>.

### **Risicovolle activiteiten**

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

### *Risicovolle inrichtingen*

Uit de Risicokaart voor Limburg is gebleken dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen bevindt.

### *Transport gevaarlijke stoffen over het spoor*

Uit de Risicokaart voor Limburg is gebleken dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen per spoor bevindt.

### *Transport gevaarlijke stoffen over de weg*

Uit de Risicokaart voor Limburg is gebleken dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg bevindt.

### *Transport gevaarlijke stoffen over het water*

Uit de Risicokaart voor Limburg is gebleken dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over het water bevindt.

### *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zonerings langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonerings langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een

---

<sup>3</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen en technische eisen, Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaires komen te vervallen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.

### **Conclusies**

Door de voorziene ontwikkeling zal het aantal personen in het plangebied toenemen met circa 8. Gezien de ligging buiten enig invloedsgedebiet van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

### **4.2.5 Milieuzonering**

De geplande woningen hebben volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009, geen milieuzone ten opzichte van omliggende functies.

Wel geldt voor de geplande woningen een goed woon- en leefklimaat als uitgangspunt.

Bij de ontwikkeling van het perceel dient derhalve rekening te worden gehouden met de milieutechnische belemmeringen van de bedrijven in de directe omgeving.

In de omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarvan de milieuzone tot in het plangebied reikt. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

## **4.3 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Het plangebied is, gezien de ligging in bebouwd gebied, niet gekarteerd op de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW).

De locatie is momenteel grotendeels bebouwd en derhalve verstoord. Gezien de ligging buiten de oorspronkelijke dorpskern wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verder niet noodzakelijk geacht.

#### **4.4 Natuur en landschap**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom. Op de POL-kaart 'Groene Waarden' zijn in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aangegeven.

In het plangebied is verder geen sprake van enige van betekenis zijnde begroeiing of van specifieke landschapkenmerken.

## 4.5 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode voor de bouw- en ontwikkelingssector is inmiddels vastgesteld en daardoor toepasbaar.

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen zijn per deelgebied uitgewerkt in de Stimuleringsplannen voor Natuur, Bos en Landschap.

#### *Aanwezigheid van beschermde natuurwaarden en effecten*

Het plangebied is momenteel grotendeels verhard en bebouwd. Alleen op het onbebouwde gedeelte van het achterterrein bevindt zich enige lage beplanting en een boom.

De te slopen bebouwing wordt, gezien het ontbreken van geschikte verblijfslocaties, zoals ongebruikte zolderruimtes, niet geschikt geacht voor vleermuisverblijfplaatsen. De aanwezigheid van beschermde dier- en/ of plantensoorten kan dan ook nagenoeg geheel uitgesloten worden. Alleen de aanwezige boom vormt mogelijk een broedplaats voor vogels.

#### *Ligging ten opzichte van beschermde gebieden*

Negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten, gezien de grote afstand tot deze gebieden. Geconcludeerd kan worden dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde gebieden.

#### *Te verwachten effecten en conclusies*

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het plangebied en de omgeving, wordt verwacht dat mogelijk enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. De kans is zeer klein dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantensoorten hun leefgebied in het plangebied hebben.

Vanuit de Flora- en faunawet wordt wel aanbevolen om rekening te houden met de broedperiode van vogels. Eventueel te rooien bomen en struiken dienen dan ook verwijderd te worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels op het terrein broeden, zal het terrein vóór de ingreep gecontroleerd moeten worden op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

## **4.6 Verkeerskundige aspecten**

Drie van de vier nieuwe woningen worden via de Bosschekampstraat ontsloten op de doorgaande Steinhagenstraat. De woning aan de Steinhagenstraat wordt rechtstreeks ontsloten op deze weg.

Het toevoegen van de vier woningen heeft geen zodanige verkeersaantrekkende werking dat de verkeersveiligheid op de Bosschekampstraat of Steinhagenstraat in het geding zal komen; dit mede in relatie tot de voormalige winkelfunctie.

Op basis van het CROW dient een parkeernorm van minimaal 1,6 parkeerplaats (weinig stedelijk gebied, overloopgebied centrum) per woning te worden aangehouden. Dit betekent dat voorzien dient te worden in minimaal 6 parkeerplaatsen. Bij iedere woning is ruimte voor minimaal 1 parkeerplaats (oprit). Er zijn derhalve nog 2 extra parkeerplaatsen noodzakelijk.

Langs de Bosschekampstraat zijn nog drie extra parkeerplaatsen, in het openbare gebied, voorzien. In totaal wordt daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De nieuw te bouwen woningen zijn voor zowel weg- als fietsverkeer, alsmede voor voetgangers goed en veilig te bereiken zijn. De realisatie van de woningen leidt derhalve niet tot een verslechtering van het wegbeheer, verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid ter plaatse.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

Er zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan en gegevens van de Gasunie op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone.

#### **4.8 Waterhuishouding**

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

##### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het POL2006, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).



Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

#### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van het watersysteem, zoals dat voorkomt in het plangebied (en omgeving), kan 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 bodemopbouw, oppervlaktewater, ecosystemen, afval- en hemelwater.

#### *Grondwater en bodemopbouw*

De freatische grondwaterspiegel bevindt zich volgens de grondwaterkaart op een diepte van 25 meter boven NAP (circa 1 m-mv). De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is overwegend noordnoordoostelijk gericht (bron: Verkennend bodemonderzoek voor de locatie Steinhagenstraat 15A te Sevenum, rapportnummer 3036bo0110, d.d. 18 februari 2010, G&O Consult).

Op de locatie zijn, voor zover bekend, geen geregistreerde grondwaterbronnen of onttrekkingen aanwezig. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

#### *Ecosystemen*

In het plangebied bevinden zich geen droge of natte ecosystemen.

#### *Afvalwater*

Ten behoeve van de nieuwe bebouwing zal een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.

#### *Hemelwater*

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard.

Het hemelwater afkomstig van nieuw dakoppervlak en verharde oppervlakken zal zo veel mogelijk worden afgekoppeld van het afvalwatersysteem en conform de huidige beleidsinzichten worden geïnfiltreerd.

Gezien de beperkte ruimte voor het treffen van infiltratievoorzieningen is gekozen voor het aanbrengen van infiltratiekratten in de patio/ tuin.

#### **Overleg waterbeheerder**

Omdat het toekomstig verhard oppervlak minder dan 2.000 m<sup>2</sup> zal bedragen en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn is het niet noodzakelijk het initiatief in het kader van de watertoets voor te leggen aan het Waterschap Peel en Maas.

#### **Conclusie**

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de realisatie van de woningen geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

## 5. PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Omschrijving bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisatie van vier levensloopbestendige seniorenwoningen. Drie woningen worden aan de van Bosschekampstraat gerealiseerd en één woning wordt aan de Steinhagenstraat gerealiseerd.



Afbeelding 7. Toekomstige situatie

De drie woningen aan de Bosschekampstraat (type patiowoning) bestaan uit anderhalve bouwlaag en worden afgedekt met een kap. De goothoogte varieert tussen de 3,75 en 4,75 meter (de linker- en rechtgevel, danwel voor- en achtergevel variëren 1 meter in hoogte) en de maximale bouwhoogte bedraagt circa 7,5 meter.

Om de patio's aan de achterzijde te bereiken is vanuit de Steinhagenstraat een achterom voorzien, waardoor de eerste twee woningen, geteld vanaf de Steinhagenstraat, iets dichterbij de Bosschekampstraat gelegen zijn dan de 3<sup>e</sup> woning. De afstand tot de weg bedraagt bij de 3<sup>e</sup> woning dan ook 6 meter en bij de overige woningen 4 meter.

Op de begane grond voorzien de drie woningen onder andere in een berging, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Op de verdieping is een tweede berging aanwezig (welke ook omgebouwd kan worden tot doucheruimte) en een hobby/ - slaapkamer.

Vóór de berging op de begane grond wordt voorzien in een oprit.



Afbeelding 8. Voorgevel drie woningen Bosschekampstraat



Afbeelding 9. Achtergevel drie woningen Bosschekampstraat

De woning aan de Steinhagenstraat kent een enigszins afwijkend ontwerp vanwege specifieke eisen van de koper.

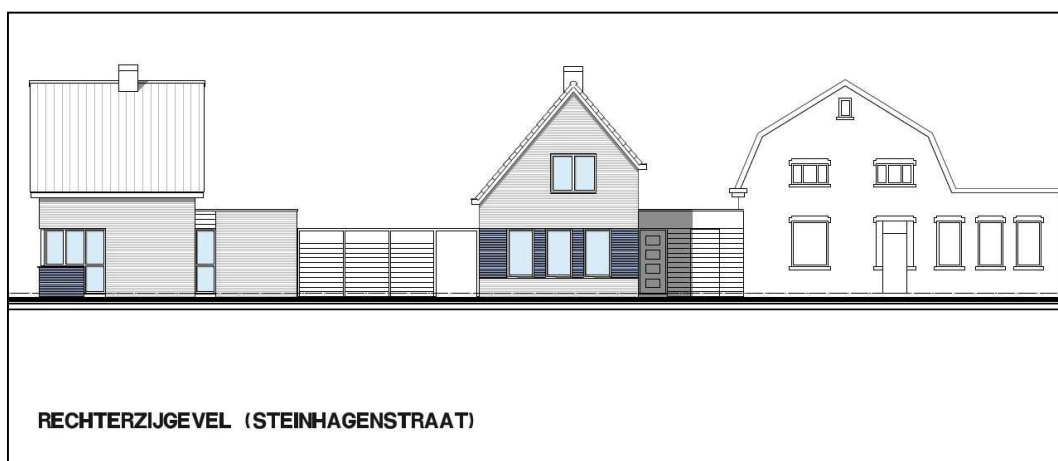
De woning bestaat ook uit anderhalve bouwlaag met kap, maar heeft een goothoogte van circa 3,5 meter aan de linkerkant en een goothoogte van circa 4,8 meter aan de rechterkant. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 7,5 meter. Dit type dakafdekking (met de verschillende goothoogtes) komt in de omgeving op meerdere plaatsen voor.

De voorgevel van deze nieuwe woning is gelegen op 2,5 meter van de weg en ligt daarmee op een bijna gelijke hoogte als de voorgevel van de naastgelegen bestaande woning. De voorgevel sluit wel aan bij de ligging van de zijgevel van de eerste nieuwbouwwoning aan de Bosschekampstraat.

De rechterzijgevel van de nieuwe woning aan de Steinhagenstraat wordt tegen de bestaande woning aangebouwd.

Op de begane grond voorziet de woning onder andere in een woonkamer, bijkeuken, keuken, badkamer en slaapkamer. Op de verdieping is ruimte voor een logeerkamer, hobbykamer en optioneel een badkamer.

Vóór de bijkeuken op de begane grond wordt voorzien in een oprit.



Afbeelding 10. Voorgevel woning Steinhagenstraat en zijaanzicht 1<sup>e</sup> woning Bosschekampstraat



Afbeelding 11. 3D-impressie

## 5.2 Ruimtelijke effecten

Met de bouw van de nieuwe woningen wijzigt het gebruik ter plaatse van detailhandel naar een woonbestemming. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan wonen ook reeds was toegestaan en ter plaatse overwegend sprake is van een woonfunctie, wordt deze functiewijziging niet als belemmerend gezien.

De heersende bouwvormen in de omgeving zijn divers en bestaan wat betreft bouwhoogten uit anderhalf tot twee bouwlagen met kap. Ook is er sprake van diverse kapvormen in de omgeving.

Zowel de bouwhoogten als de kapvormen in het nieuwbouwplan wijken derhalve niet af van de heersende vormen in de omgeving en hebben hierop geen negatieve impact.

Vanwege de beperkte ruimte zijn de voorgevels van de woningen circa 0,5 tot 1 meter voor de heersende rooilijnen in de Bosschekampstraat en Steinhagenstraat gelegen. Omdat met name in de Steinhagenstraat een verspringende rooilijn voorkomt en in het nieuwe plan sprake is van een bijzondere hoekbebouwing, is deze afwijking niet als belemmerend te kenmerken.

De gevelafwerking van de drie woningen aan de Bosschekampstraat bestaat deels uit metselwerk en voor een klein gedeelte uit red cedar delen. Samen met de speels kapvormen welke een variërende goothoogte kent, geeft dit het bouwplan een moderne en vernieuwende uitstraling.

Omdat sprake is van een zichtlocatie op de hoek van een doorgaande weg wordt deze moderne en in stedenbouwkundig opzicht afwijkende vormgeving, passend in de omgeving geacht.

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt stuit de realisatie van de woningen op de hoek van de Steinhagenstraat en de Bosschekampstraat derhalve niet op bezwaren.





## 6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het bestemmingsplan 'Seniorenwoningen Steinhagenstraat-Boschekampstraat, Sevenum' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo/ Bor. Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten ont-heffingen.

### 6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000).

### 6.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het nieuwe bestemmingsplan 'Peelkernen' van de gemeente Horst aan de Maas en het rapport Standaard Verge-lijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Het bestemmingsplan 'Peelkernen' van de gemeente Horst aan de Maas is als standaard gebruikt omdat de gemeente Sevenum per 1 januari 2010 bij de gemeente Horst aan de Maas is gevoegd. Daar-naast is het bestemmingsplan 'Peelkernen' van de gemeente Horst aan de Maas zeer recent.

De planregels 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 opge-nomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotre-gel zijn opgenomen.

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

### 6.2.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 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. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw is de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Onder het afwijken van de gebruiksregels is het gebruik opgenomen dat niet rechtstreeks is toegestaan, maar slechts mogelijk is middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Hierna worden de woonbestemming nader toegelicht.

#### Artikel 3 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen.

Binnen het bouwvlak zijn vier woningen inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Drie van de vier woningen dienen als patiowoning opgericht te worden. Hoewel de vierde woning aan de Steinhagenstraat ook levensloopbestendig wordt gebouwd is hier geen sprake van een patiowoning, gezien er geen geheel of gedeeltelijk omsloten binnentuin of binnenplaats is welke wordt gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 70% bedragen, tenzij een ander maximum percentage op de verbeelding is aangegeven.

Het bevoegd gezag kan, onder voorwaarden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het aan huis uitoefenen van een bedrijf.

### 6.2.3 Algemene regels

In artikel 4, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn algemene gebruiksregels opgenomen welke aangeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de opgenomen bestemmingen.

In artikel 6 en 7 zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 8 zijn de algemene procedureregels aangegeven.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 9) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 10) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

Er is geen gemeentelijke inspraakprocedure gevolgd, zodat direct gestart is met de formele terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.8 Wro.

Het ontwerp-bestemmingsplan is gelijktijdig met de plaatsing toegezonden aan betrokken overheidsorganen en andere belanghebbende instanties in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

De te doorlopen procedure wordt beschreven in het navolgende hoofdstuk.

### **Resultaten zienswijzenprocedure en vooroverleg**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft terinzage gelegen van 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

Ook zijn er vanuit de relevante instanties inzake het overleg ex artikel 3.1.1 Bro geen reacties ontvangen welke hebben geleid tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp plan is alleen op onderdelen tekstueel aangepast in verband met inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober 2010.



## 8. PROCEDURE

De procedure van ontwerp bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening 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;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 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.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

