

---

# Ruimtelijke onderbouwing

Steeg 34 te Sevenum

Woningsplitsing

---



## Verantwoording en Status

**Titel:** Woningsplitsing aan de Steeg 34 te Sevenum  
**Opdrachtgever:** De heer T. de Waard en mevrouw W. Hendriks, Steeg 34, 5975 CE Sevenum  
**Contactpersoon:** Mevrouw W. Hendriks, Steeg 34, Sevenum  
**Rapportnummer:** 2009-SVNM

**1<sup>e</sup> ontwerp:** 9 december 2009  
**2<sup>e</sup> ontwerp:** 6 januari 2010  
**Definitief:** 1 februari 2010

**Opsteller:** mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**

**Controleur:** mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**

## Colofon

Beusmans & Jansen  
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening  
Post-en kantooradres:  
Van Vlattenstraat 159  
5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817  
M: 06-30202996/06-48800953  
E: [beusmans-jansen@kpnplanet.nl](mailto:beusmans-jansen@kpnplanet.nl)  
I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

# INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. PROJECT.....	5
2.1 Project.....	5
2.2 Architectonische kwaliteit.....	7
2.3 Overige projectonderdelen.....	7
3. GEBIEDSPROFIEL.....	8
3.1 Gebiedsbeschrijving.....	8
3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving.....	10
3.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing.....	10
3.2.2 Functies in en bij het projectgebied.....	10
3.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.....	11
4. BELEIDSKADER.....	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	12
4.3 Gemeentelijk beleid.....	14
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009.....	14
4.3.2 Woonvisie Regio Venray: Algemeen.....	15
4.3.3 Woonvisie Regio Venray: Volkshuisvestingsbeleid, woningbehoefte en nieuwbouwprogramma gemeente Sevenum.....	16
5. ONDERZOEK.....	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade.....	17
5.2 Milieu.....	17
5.2.1 Algemeen.....	17
5.2.2 Geluidhinder.....	17
5.2.3 Bodemkwaliteit.....	18
5.2.4 Luchtkwaliteit.....	18
5.2.5 Externe veiligheid.....	19
5.3 Milieuzonering.....	21
5.4 Waterhuishouding.....	22
5.4.1 Waterbeleid.....	22
5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie.....	22
5.4.3 Wateradvies.....	23
5.5 Flora- en fauna.....	23
5.5.1 Flora- en faunawet.....	23
5.5.2 Quick scan flora en fauna.....	24
5.6 Natuur en landschap.....	25
5.7 Cultuurhistorie en archeologie.....	25
5.7.1 Cultuurhistorie.....	25
5.7.2 Archeologie.....	26
5.8 Kabels en leidingen.....	26
5.9 Verkeer.....	26
6. PROCEDURE.....	27
7. CONCLUSIE.....	29
8. PROJECTKAART.....	29

# 1. INLEIDING

De heer T. de Waard en mevrouw W. Hendriks, wonende aan de Steeg 34, 5975 CE te Sevenum (hierna ook: initiatiefnemer) bewonen een deel van de langgevelboerderij op deze locatie. Achter deze langgevelboerderij zijn eind jaren '90 op de plek van een oude kippenschuur een vijftal vakantie-appartementen gebouwd en in gebruik genomen.

In één van deze vakantie-appartementen verblijft een persoon met een lichamelijke beperking. Omdat permanente bewoning van de vakantie-appartementen niet is toegestaan en de gezondheid van deze persoon noopt tot huisvesting in een aangepaste woning, heeft initiatiefnemer het plan opgevat het linker deel van de langgevelboerderij (nu in gebruik als bijgebouw) om te bouwen tot een volwaardige woning, welke ingevolge de Wet maatschappelijke ondersteuning tevens zal worden aangepast aan de zorgbehoefte van de toekomstige bewoner.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2009 de bestemming "Wonen" gekregen met de aanduiding '5 vakantieappartementen'. De gronden en opstallen met deze bestemming zijn bedoeld voor burgerbewoning van, indien niet anders aangeduid, één enkele woning, en 5 vakantieappartementen welke niet voor permanente bewoning gebruikt mogen worden. Het inpandig splitsen van de langgevelboerderij tot 2 woningen is niet toegestaan. Wel kunnen burgemeester en wethouders hiertoe onder voorwaarden gebruik maken van de mogelijkheid het bestemmingsplan binnenplannen te wijzigen; echter vanwege tijdswinst is ervoor gekozen de projectprocedure te doorlopen, op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Hiertoe is reeds overleg gevoerd met de gemeente Sevenum. Resultaat van dit overleg is het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing welke uiteindelijk zou moeten leiden tot het vaststellen van een projectbesluit voor de locatie Steeg 34.

Het projectbesluit dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken (voor zover relevant).

Door de ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project gemotiveerd. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierbij aan. Het projectbesluit - waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt – zal binnen één jaar na gevolgd dienen te worden door vaststelling van een bestemmingsplan.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- § Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- § Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- § Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- § Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- § Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- § Procedure.

## 2. PROJECT

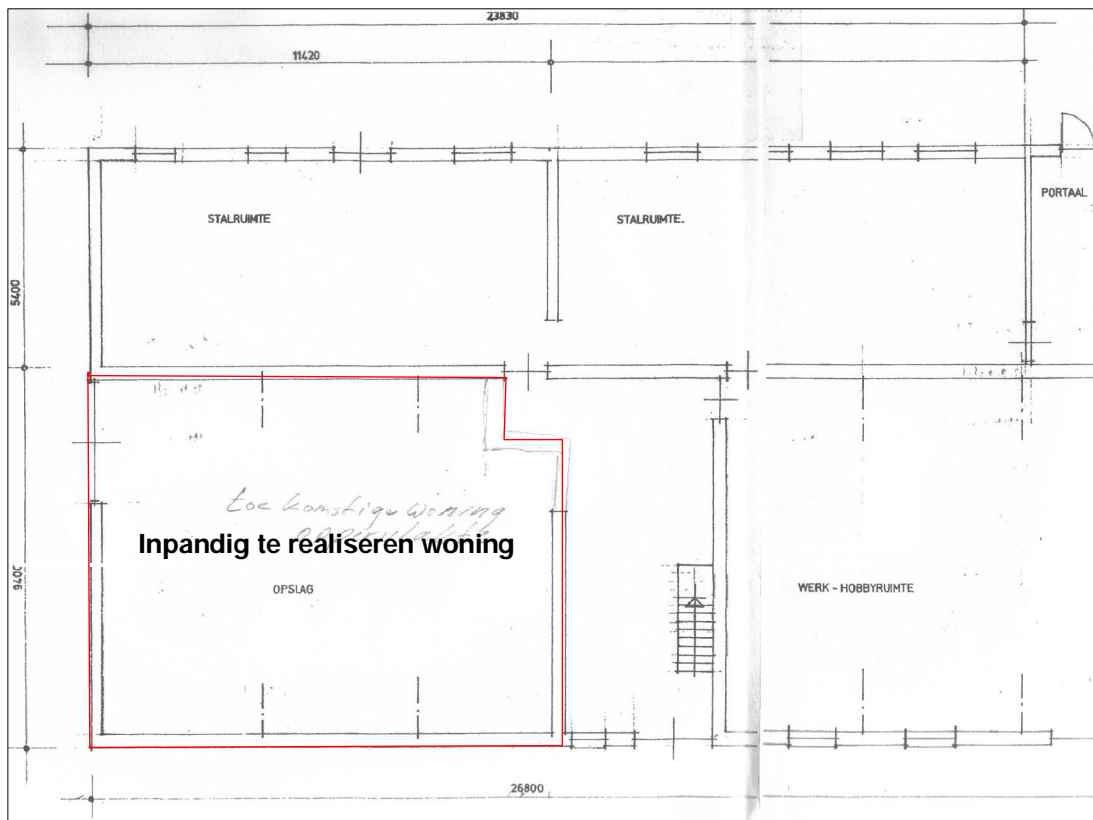
In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en, voor zover relevant, duurzaam bouwen. Tenslotte worden ook ondergeschikte projectonderdelen – waar het projectbesluit ook betrekking op heeft – behandeld.

### 2.1 Project

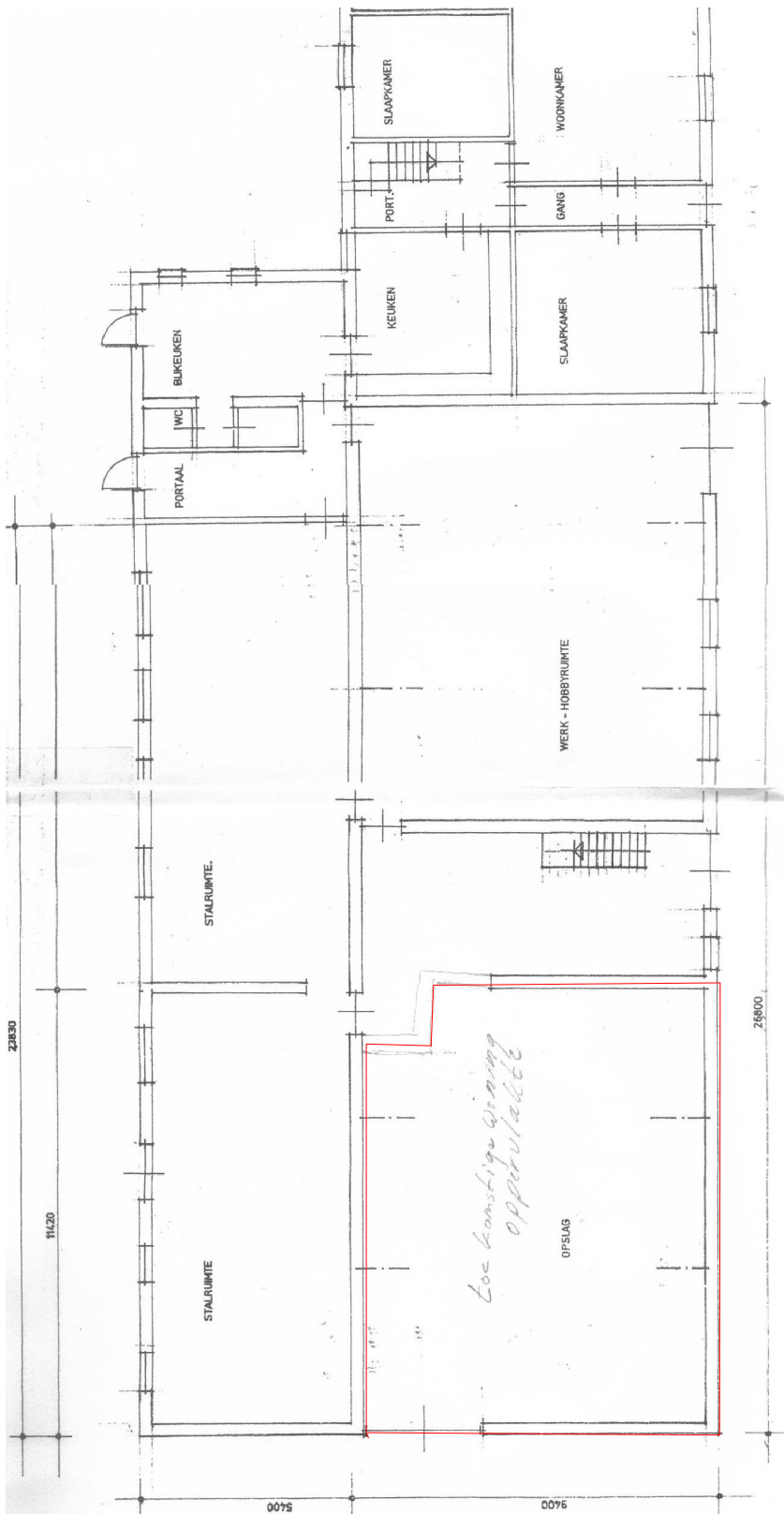
Initiatiefnemer is voornemens om de langgevelboerderij aan de Steeg 34 te Sevenum te splitsen en in het linker deel een (aangepaste) woning te realiseren ten behoeve van de huisvesting een persoon met een lichamelijke beperking. De splitsing betreft echter geen tijdelijke situatie en zal, ook na verhuizing van de persoon waarvoor deze splitsing geïnitieerd wordt, gehandhaafd blijven.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R nummer 256 en plaatselijk bekend als Steeg 34 te Sevenum. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 4300 m<sup>2</sup>. De inpandig te realiseren woning heeft een oppervlakte van 112,8 m<sup>2</sup> (9,4 x 12 m). Voor de nieuwe woning zal minder dan deel van de lengte van de langgevelboerderij gebruikt worden. De indeling van deze nieuwe woning lag ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing nog niet vast; initiatiefnemer is hierover nog in overleg met de gemeente en zorgverleners.

Onderstaand is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur: plattegrond nieuwe woning



Figuur: overzicht gehele pand met aanduiding toe te voegen woning

## **2.2 Architectonische kwaliteit**

Er is nog geen schetsplan ingediend bij de gemeente. Dit zal nog dienen plaats te vinden. Deze schets zal dan voorgelegd worden aan de dorpsbouwmeester voor de toets aan de redelijke eisen van welstand.

Wel is het zo dat de gevels qua omvang niet zullen wijzigen. Er zullen, in verband met lichttoetreding en toegang extra gevelopeningen worden gemaakt. Hierbij wordt getracht het karakter van de bestaande voorgevel te behouden en de nieuwe gevelopeningen qua omvang en plaatsing gelijk te trekken met de bestaande.

## **2.3 Overige projectonderdelen**

Onderdelen van het onderhavige project waarop het projectbesluit en deze ruimtelijke onderbouwing ook betrekking hebben betreffen het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen en erven, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen en de noodzakelijke kabels en leidingen.

### 3. GEBIEDSPROFIEL

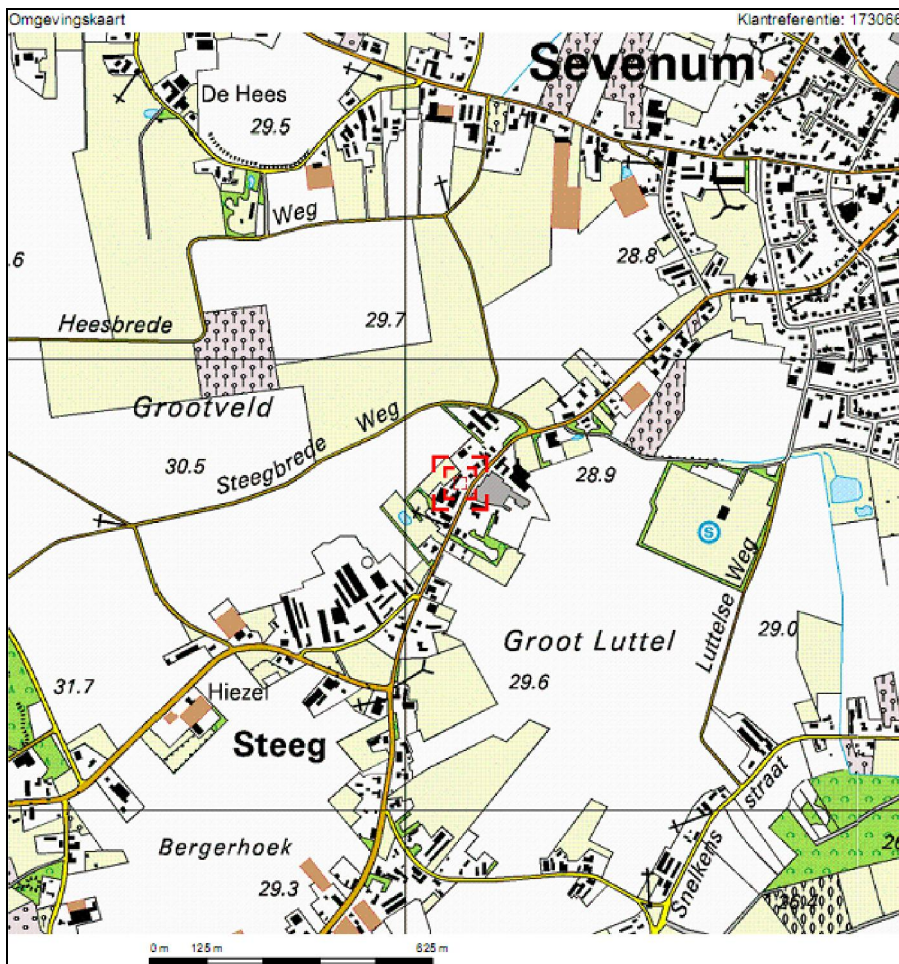
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied en omgeving beschreven. Er wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Er wordt beschreven of het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies. Tenslotte wordt aandacht besteedt aan de ruimtelijke gevolgen van het project op de omgeving op korte en (middel)lange termijn.

#### 3.1 Gebiedsbeschrijving

Het project wordt gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R nummer 256 en plaatselijk bekend als Steeg 34 te Sevenum. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 4300 m<sup>2</sup>.

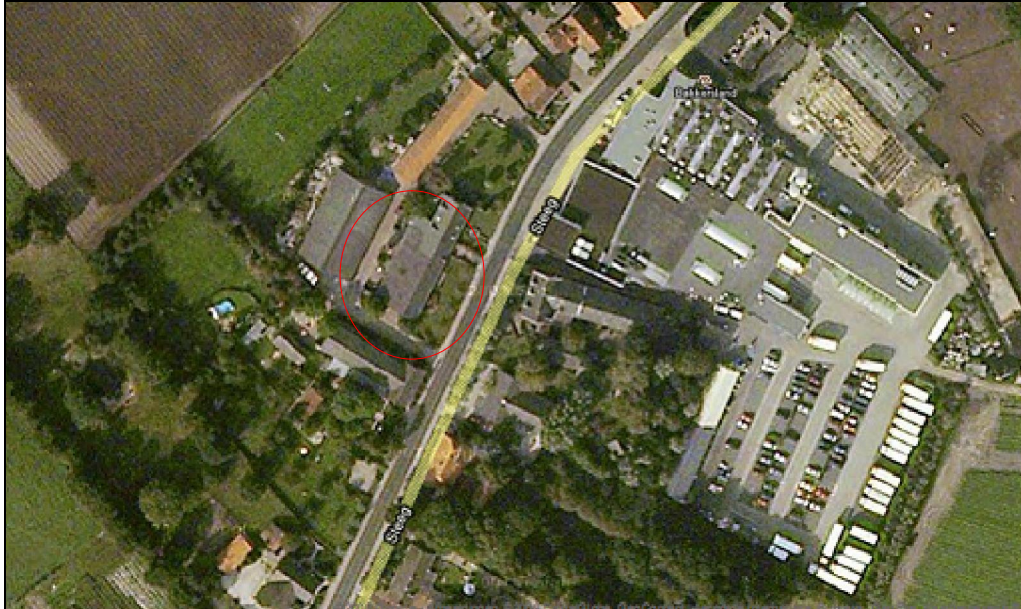
Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Sevenum aan de Steeg, de doorgaande weg welke leidt van de kern van Sevenum richting A67.

Onderstaand is op een plattegrond en een luchtfoto weergegeven waar het projectgebied zich bevindt en hoe de omgeving eruit ziet.



Figuur: omgevingskaart Sevenum





**Figuur: Luchtfoto projectgebied en omgeving**



**Figuur: Steeg 34 (te verbouwen gedeelte)**



**Figuur: Bestaande woning Steeg 34 en 32**



**Figuur: naastgelegen woning Steeg 36**





**Figuur: Steeg 33; voormalig kinderdagverblijf**



**Figuur: Steeg 31, tegenover projectgebied**



**Figuur: Steeg 27 Bakkersland (tegenover projectgebied)**

## 3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving

### 3.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing

Sevenum is van oudsher een agrarisch dorp. Op dit moment is circa 80% van het Sevenums grondgebied in gebruik als landbouwgrond. De landbouwgebieden zijn gelegen tussen de diverse uitvalswegen die naar de kern van Sevenum leiden, te weten de Steeg, Helenaveenseweg, de Hees, Maasbreseweg, Venloseweg en Grubbenvorsterweg. Langs deze uitvalswegen bevindt zich, naar de kernen toe steeds dichtere, lintbebouwing met een menging van functies.

### 3.2.2 Functies in en bij het projectgebied

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich naast 10 burgerwoningen, een bakkerij (Bakkersland), een voormalig kinderdagverblijf (het gebouw staat nu leeg), een groothandel in bloemen en een agrarisch bedrijf ten behoeve van intensieve veehouderij.

Aan deze structuur zal verder niets wijzigen, de aanwezige bebouwing neemt niet toch, doch de intensiteit van het gebruik wordt wel vergroot.

### **3.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn**

Gesteld kan worden dat er zowel op planologisch als stedenbouwkundig gebied geen bezwaren bestaan tegen het project. Het project heeft – zowel op korte als op (middel)lange termijn - geen onaanvaardbare negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving. Hierna zal deze stelling nader gemotiveerd worden en ingegaan worden op alle relevante aspecten die bij onderhavig bouwplan aan de orde kunnen komen.

## 4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijk heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5<sup>e</sup> Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 (geactualiseerd in januari 2008). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende bestemmingsplan.

### 4.1 Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het project behelst de splitsing van een bestaande langgevelboerderij middels een interne verbouwing. Extra versterking zal derhalve niet plaatsvinden en de nieuwe woning ligt geheel tussen bestaande burgerwoningen in.

Hierdoor past het project in de doelstellingen van de Nota "Ruimte".

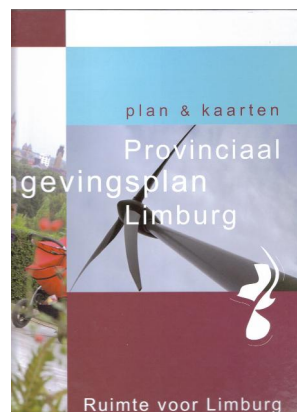
### 4.2 Provinciaal beleid

#### POL 2006:

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 (geactualiseerd in januari 2008) vastgesteld.

Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuisoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft). Het POL fungeert tevens als structuurvisie ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.



Het project(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 4 (Vitaal landelijk gebied).

Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en



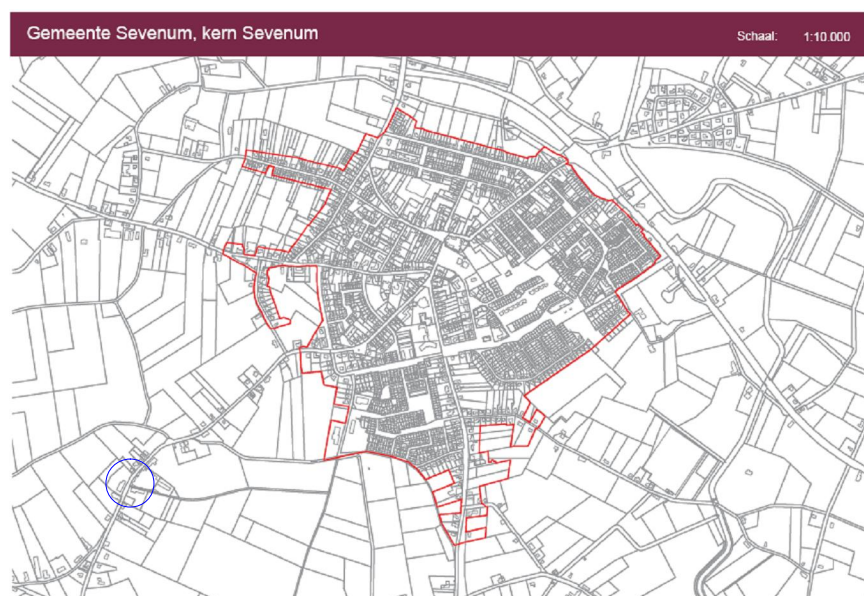
Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Soms gaat het om oud-bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels.



De splitsing van de langgevelboerderij in twee woningen past derhalve binnen dit perspectief (woonbebouwing op kleine schaal).

#### Contourenbeleid

Voor plattelandskernen als Sevenum geldt een terughoudend groeibeeld. Op grond van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (24 juni 2005) worden in Noord- en Midden-Limburg de verbale rode contouren zoals destijds opgenomen in het POL 2001, geconcretiseerd en gevisualiseerd in de zogenaamde Atlas werkcontouren.



**Figuur: Contour kern Sevenum (Atlas werkcontouren)**

Het contourenbeleid is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd gaat worden voor stedelijke functies. Het gaat dan om woningen, uitbreidingen van bedrijventerrein, uitbreidingen van kantoorvestigingen en maatschappelijke functies. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid

slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden en in Noord- en Midden-Limburg op de Ruimte voor Ruimte regeling.

Gebouwd mag worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie dient aansluitend aan de contour, binnen een lint of cluster te liggen.

Het projectgebied is gelegen buiten de contour om de kern Sevenum, doch binnen een duidelijk aanwezige lint van burgerwoningen. Woningbouw in dit gebied is derhalve in overeenstemming met het POL 2006 en de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg.

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Samen met het ontwerp van de POL-aanvulling hebben GS tevens de ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

De POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- \* 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 van het Limburgs Kwaliteitsmenu

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op specifieke condities en voorwaarden voor ontwikkelingen in het buitengebied waardoor deze gepaard gaan met verbetering van omgevingskwaliteiten.

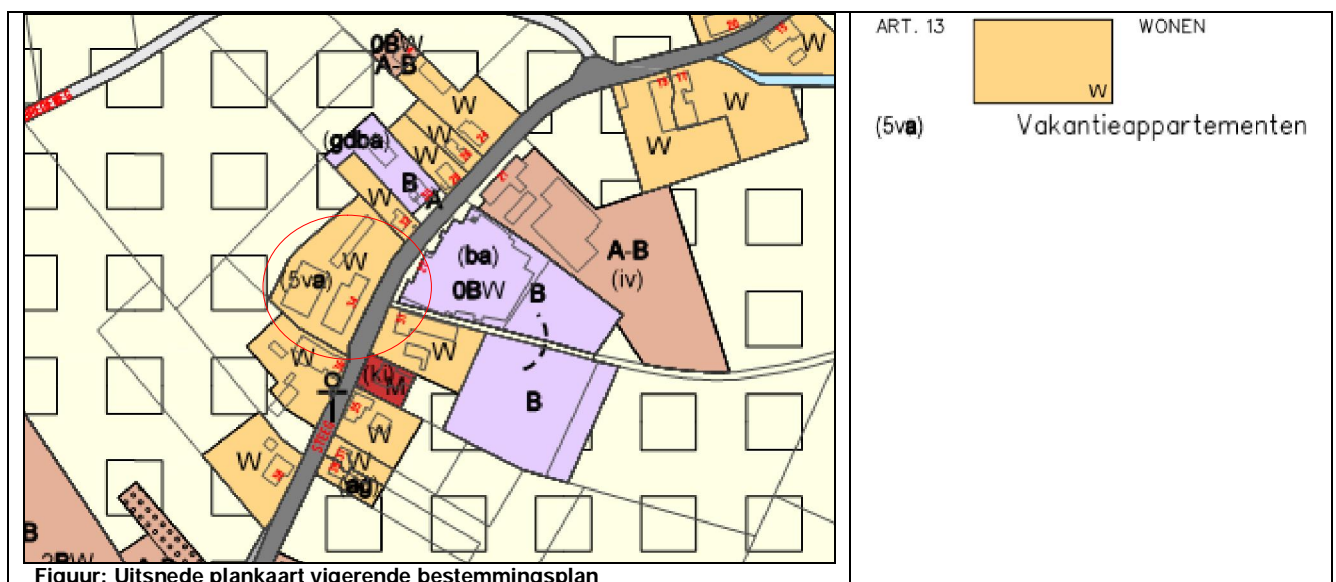
Het vigerende ruimtelijke beleid van de Provincie biedt geen ruimte voor het ontstaan van nieuwe clusters van woningen gelegen buiten de contour die niet grenzen aan de contour en bestaande bebouwing. Wel wordt in uitzonderingsgevallen ruimte geboden voor het bouwen van nieuwe woningen binnen bestaande linten en cluster van bebouwing. Het Limburgse Kwaliteitsmenu is daarbij aan de orde.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is voor wat betreft solitaire woningbouw echter niet van toepassing op het splitsen van woningen.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2009, vastgesteld op 31 maart 2009 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 1 december 2009 de bestemming "Wonen" gekregen met de aanduiding '5 vakantieappartementen'.



De gronden en opstallen met deze bestemming zijn bedoeld voor burgerbewoning van, indien niet anders aangeduid, één enkele woning, en 5 vakantieappartementen welke niet voor permanente bewoning gebruikt mogen worden.

Het inpandig splitsen van de langgevelboerderij tot 2 woningen is niet toegestaan. Wel kunnen burgemeester en wethouders hiertoe onder voorwaarden gebruik maken van de mogelijkheid het bestemmingsplan binnenplannen te wijzigen; echter vanwege tijdswinst is ervoor gekozen de projectprocedure te doorlopen.

Hiertoe is overleg gevoerd met de gemeente Sevenum. Resultaat van dit overleg is het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing welke uiteindelijk zou moeten leiden tot het vaststellen van een projectbesluit.

#### 4.3.2 Woonvisie Regio Venray: Algemeen

In het POL 2006 stelt de provincie Limburg als uitgangspunt dat volkshuisvestingsbeleid het beste op het niveau van de woningmarkten geformuleerd kan worden. Dat dient geconcretiseerd te worden via **regionale woonvisies**. Woningmarktprocessen vinden plaats op regionaal niveau en kunnen dus het beste op dat niveau georganiseerd worden. Het uitgangspunt is dat elke woonregio vanaf 2006 beschikt over een bestuurlijk gedragen woonvisie. Alle relevante aspecten op regionaal niveau moeten daarin worden afgestemd tussen de deelnemende gemeenten, waarbij ook corporaties en commerciële marktpartijen nauw betrokken zijn. De regionale woonvisies omvatten:

- een gezamenlijke visie over waar de regio in 2020 wil staan;
- een plan dat de komende 4 jaar (2006-2010) wordt uitgevoerd; daarbij een programma waarbij het gaat om kwantiteit en kwaliteit, om nieuwbouw en herstructurering. Belangrijk is dat het gaat om plannen en projecten, waarvan de uitvoering is geborgd door afspraken tussen gemeenten onderling, en (rond concrete projecten) tussen gemeenten enerzijds en corporaties en ontwikkelaars anderzijds;
- een paragraaf waarin de ambities van de te realiseren duurzaamheid van woning en woonomgeving nader is beschreven;
- een plan op hoofdlijnen voor wat de komende 4 jaar wordt gedaan om klaar te staan voor het decennium daarna. Immers, nu al zullen de voorbereidingen moeten worden getroffen om vanaf 2010 de juiste uitvoeringsplannen gereed te hebben.

Over de definitieve regionale woonvisies worden, indien ze voldoen aan de gevraagde kwaliteitseisen, tussen de provincie en de regio's op uitvoering gerichte convenanten gesloten (tweezijdige afspraken). In die afspraak moet worden vastgelegd waartoe de regio en de provincie zich inspant en welke ondersteunende instrumenten ingezet worden.

In de Regio Venray hebben de gemeenten **Sevenum**, Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum in 2005 samen een regionale woonvisie ontwikkeld. Evenals bij het opstellen van het "Regionaal Volkshuisvestingsplan" hebben de gezamenlijke gemeenten ook nu gekozen zelf inhoud te geven aan deze regionale woonvisie. Gemeentelijke onderzoeksrapporten en beleidskeuzes zijn daarbij als leidraad gebruikt. Daarnaast zijn de visies en ambities, die de afzonderlijke gemeenten voor de komende jaren hebben aangegeven, van belang om tot een regionale afstemming te komen. Deze visies en ambities vormen de basis voor het formuleren van de regionale woonvisie.

Daarbij staat de volgende meerwaarde voor ogen:

- § Afstemmen van kwantitatieve woningbouwproductie tussen gemeenten, zodat regionale ambities worden gerealiseerd;
- § Afstemmen kwalitatieve samenstelling van nieuwbouwproductie zodat ingespeeld wordt op de behoefte en wensen van de woonconsument en gewenste doorstroming wordt gerealiseerd;
- § Voorkomen van stagnatie in het regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma;
- § Zorgdragen voor integratie met betrekking tot wonen, welzijn en zorg.
- § Benutten van flexibele uitruilmogelijkheden tussen de gemeenten van woningen voor de doelgroep, die nader in procesafspraken worden uitgewerkt;
- § Benutten van inbreidingslocaties voor bijvoorbeeld een combinatie van wonen en

zorg.

De Regionale Woonvisie formuleert regionale ambities op de gebieden 'Wonen', 'Economie' en 'Leefbaarheid'. Het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de doelgroepen is doel voor het gezamenlijk regionaal woonbeleid.

De volgende uitgangspunten worden 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 bevolkingsamenstelling;
- § Realiseren van kwalitatief hoogwaardig aanbod van woningen voor starters, doorstromers, senioren en ouderen;
- § Scheppen van voorwaarden voor afstemming van wonen, welzijn en zorg;

#### **4.3.3 Woonvisie Regio Venray: Volkshuisvestingsbeleid, woningbehoefte en nieuwbouwprogramma gemeente Sevenum**

In 2005 heeft de gemeente Sevenum haar toekomstvisie vastgesteld. 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:

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

Deze vier centrale doelen zijn in de visie nader uitgewerkt in lange termijn doelen.

De theoretische woningvraag in de koop- en huursector tot 2010 in de gemeente Sevenum bedraagt 151 koopwoningen en 106 huurwoningen. Het nieuwbouwprogramma tot 2010 voorziet in de bouw van 358 koopwoningen en 62 huurwoningen.

De woningsplitsing van de Steeg 34 is hierin niet met zoveel woorden opgenomen, maar is niet in strijd met dit beleid.



## 5. ONDERZOEK

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkte zakelijke rechten van derden.

De kans op te honoreren verzoeken om planschadevergoeding (artikelen 6.1 en 6.2 Wro) is nihil; de nieuw te realiseren woning heeft geen hinder in welke zin dan ook tot gevolg, welke zou kunnen leiden tot planschade. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, doch het gebruik van de bestaande bebouwing wordt geïntensiveerd.

Artikel 6.2 Wro bepaalt verder dat bij toekenning van een tegemoetkoming in planschade een forfaitaire drempel van tenminste 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaken voor risico en rekening van de benadeelde te dient blijven.

Het is tegenwoordig gebruikelijk dat een initiatiefnemer, ook in onderhavig geval, door de gemeente verzocht wordt een planschadeverhaalovereenkomst af te sluiten om eventueel door de gemeente uit te keren planschadevergoedingen af te wentelen op de initiatiefnemer van een project waaraan slechts medewerking kan worden verleend middels een planologische wijziging.

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

#### 5.2.2 Geluidhinder

##### Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonef aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

De Steeg is, ter plaatse van het projectgebied, een weg waar een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan. Het betreft derhalve een gezoneerde weg, waarbij de geluidszone 250 meter bedraagt, gemeten vanaf de as van de weg.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï (en spoorweglawaaï). Uit dit onderzoek blijkt dat (voor de

situatie in 2007) het projectgebied binnen de geluidzone van de Steeg ligt. Uit dit onderzoek blijkt ook dat het projectgebied vóór de 48 dB(A)-grens ligt. De voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaai wordt derhalve, eveneens gelet op de jaarlijkse toename van de verkeersintensiteit, overschreden.

Echter het gaat hier niet om de realisatie van een nieuwbouw woning, maar om de interne splitsing van een bestaande woning. Ook in deze situatie zal voldaan moeten worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Op 29 januari 2010 is door JAMI Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot het geluidhinderaspect wegverkeerslawaai. Het onderzoek heeft betrekking op het wegverkeerslawaai ten gevolge van de Steeg. Voor de nieuw te realiseren woonbestemming binnen het onderzoeksgebied is onderzocht wat de toekomstige gevelbelasting zal zijn. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woonbestemming. Aan de eisen van het binnen-niveau wordt bij hedendaags materiaalgebruik, gebouwo ontwerp en zorgvuldig opgestelde ventilatiebalans, naar verwachting ook voldaan. Wel dient het college een hogere waarde vast te stellen van maximaal 54 dB.

### **Spoorweglawaai**

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd.

### **5.2.3 Bodemkwaliteit**

Ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening, is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval op grond van artikel 40a lid 1 Woningwet jo. artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening in combinatie met de artikelen 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

De nieuwe woning zal gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing. In het gedeelte van de langgevelboerderij waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd, hebben in het verleden nooit activiteiten of opslag van goederen plaatsgevonden waardoor de bodem onder de nu reeds aanwezige vloer verontreinigd zou kunnen zijn. Gelet op dit gebruik is een bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming niet aan de orde en is de bodem geschikt voor de voorgenomen woningsplitsing.

### **5.2.4 Luchtkwaliteit**

#### **Wetgeving**

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat ; de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), 15 november 2007 in werking getreden, wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en

stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving als een Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen en Ministeriele Regelingen.

### **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)**

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

### **Kleine en grote projecten**

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

### **Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)**

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project is dusdanig kleinschalig met de in pandige toevoeging van één woning, dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

## **5.2.5 Externe veiligheid**

### **Bedrijven**

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004

(Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour  $10^{-6}$ /jr.** Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een ontheffingsbesluit ex artikel 3.10 Wro) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR  $10^{-6}$ /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour  $10^{-5}$ /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart Limburg en informatie van de gemeente Sevenum ligt in de directe omgeving van het projectgebied (binnen een straal van 2 km) geen risicovolle inrichting. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft het tankstation aan de Weel (met LPG-vulpunt) op een afstand van circa 2,4 km, met een risicocontour PR  $10^{-6}$ /jr. van 25 meter.

Het projectgebied ligt derhalve niet in binnen PR-contouren  $10^{-6}$ /jr. en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren  $10^{-6}$  en  $10^{-5}$  en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. In de regio Venlo zijn dit de A67 en A73. Voor deze wegen is de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het projectgebied bevindt zich verder ruim 2 km verwijderd van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien

van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

### 5.3 Milieuzonering

Bij de beoordeling of de nieuw woning vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is, dient ook bekeken te worden of er bedrijven in de omgeving van het projectgebied zijn gelegen welke in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden door het project, dan wel of er functies in de omgeving zijn welke negatieve invloed zouden kunnen hebben op het project en omgekeerd.

In de omgeving van het projectgebied liggen voornamelijk burgerwoningen. Daarnaast zijn er een kinderdagverblijf (inmiddels verplaatst maar heeft wel deze bestemming), een bakkerij, groot- en detailhandel in bloemen en een intensieve veehouderij gevestigd.

Volgens de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) vallen een kinderdagverblijf en een groothandel in bloemen binnen milieucategorie 2; hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk in een nieuwe situatie, in verband met geluidsuitstraling. Voor de bakkerij geldt milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter in verband met geur en geluid. Het projectgebied ligt buiten alle genoemde richtafstanden.

De intensieve veehouderij (pluimvee) aan de Steeg 21 valt volgens de handreiking onder categorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter vanwege geur. De feitelijke afstand bedraagt circa 140 meter. Voor het bedrijf aan de Steeg 21 is echter een vergunning verleend ingevolge de Wet milieubeheer; hierbij is getoetst aan de wettelijke geurnormeringen, mede uitgaande van het feit dat er burgerwoningen direct grenzen aan dit agrarische bedrijf. Toevoeging van een woning welke op een grotere afstand van de pluimveehouderij ligt dan 11 andere woningen, zal niet tot gevolg hebben dat de pluimveehouderij wordt belemmerd in zijn ontwikkeling.

Op basis van de V-Stacks-berekeningen van de geurbelasting op de omgeving van de veehouderij, blijkt dat er uitgaande van de berekening vanaf de rand van het agrarisch bouwblok, sprake is van een overschrijding van de geurnorm van 14 Ou (feitelijk bedraagt de geurbelasting 17,47 Ou). Echter, gemeten vanaf het emissiepunt van de dichtst bij de Steeg 34 gelegen stalruimte, vindt er geen overschrijding van de geurnorm plaats; de feitelijke geurbelasting bedraagt in dit geval 10,61 Ou. Voor deze veehouderij is het in alle redelijkheid niet meer mogelijk om zodanig uit te breiden dat de emissiepunten worden verplaatst in de richting van de enclave burgerwoningen aan de Steeg. Verwacht mag derhalve worden dat de geurbelasting van 10,61 Ou niet vergroot zal worden, althans niet de geldende geurnormen zal gaan overschrijden.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat voor de te splitsen woning aan de Steeg 34 een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Onderstaand zijn de V-stack-berekeningen opgenomen:

#### Uitgaande van de rand van het agrarische bouwblok:

##### Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	steeg 21 rand bouwbl	199 184	379 756	4,0	6,0	0,5	1,00	17 570

#### Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Steeg 34(splitsing)	199 121	379 704	14,00	17,47

## Uitgaande van de dichtstbij gelegen stal Steeg 21:

### Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	steeg 21 stal	199 227	379 741	4,0	6,0	0,5	1,00	17 570

### Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Steeg 34(splitsing)	199 121	379 704	14,00	10,61

## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Sevenum als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- § afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- § de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- § verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- § grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- § een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

### Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

### Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

### 5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

#### Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats.

#### Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

#### Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

VI = H 40-80 L >120

## Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

## Oppervlaktewater

In het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

## Hemel- en afval water

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats. De bestaande situatie ten aanzien van de bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd en er hoeven derhalve geen maatregelen genomen worden voor de infiltratie van hemelwater.

## Bouwmaterialen

De gemeente Sevenum streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt, voor zover relevant, daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

### 5.4.3 Wateradvies

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval een project door middel van een projectbesluit wordt gerealiseerd (art. 10 Bro 1985) en het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van minder dan 2000 m<sup>2</sup> en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden.

## 5.5 Flora- en fauna

### 5.5.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermden soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

#### Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang<sup>1</sup>
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

### Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort<sup>2</sup>.

### Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

### 5.5.2 Quick scan flora en fauna

Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg valt te zien dat in de (directe) omgeving van het projectgebied, geen enkele te beschermen plantensoorten of broedvogels zijn te vinden.

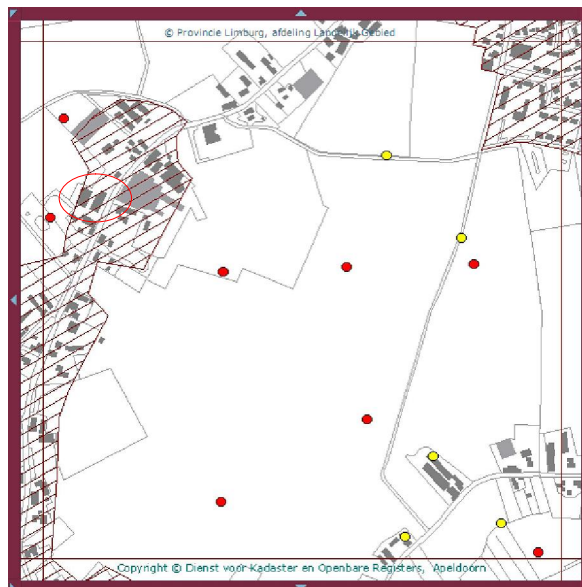
Vastgestelde **broedvogels** in het kilometervak:

#### Actuele gegevens 2<sup>e</sup> kartering

##### Vastgestelde broedvogels:

● Rode Lijst soorten:	6	(9 territoria)
● Aandachtsoorten:	6	(9 territoria)
● Schaarse soorten:	9	(15 territoria)
Algemene soorten:	28	

soort	aantal
● Gele Kwikstaart	1
● Matkop	1
● Patrijs	2
● Spotvogel	1
● Steenuil	1
● Veldleeuwerik	3
● Buizerd	1
● Grasmus	3
● Zwarte Roodstaart	2



<sup>1</sup> In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

<sup>2</sup> Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.



Bovengenoemde beschermde soorten bevinden zich niet in het plangebied.

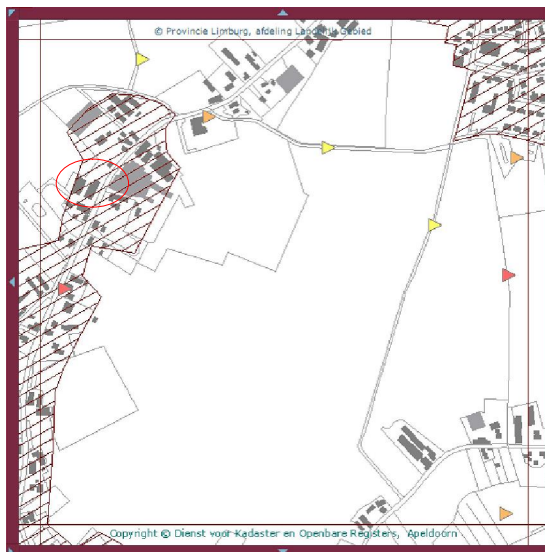
In het kilometervak zijn onderstaande plantensoorten aangetroffen. Ook deze bevinden zich op een ruime afstand van het projectgebied.

### Actuele gegevens 3<sup>e</sup>+2<sup>e</sup> kartering

Vastgestelde planten:

- ▶ 2 Flora- en Faunawet soorten
- ▶ 8 Limburgse Lijst soorten
- ▶ 15 schaarse soorten

	soort
▶	Rapunzelklokje ( <i>Campanula rapunculus</i> )
▶	Steenbreekvaren ( <i>Asplenium trichomanes</i> )
▶	Cypermegge ( <i>Carex pseudocyperus</i> )
▶	Elzenzegge ( <i>Carex elongata</i> )
▶	Korenbloem ( <i>Centaurea cyanus</i> )
▶	Kruisbladige wolfsmelk ( <i>Euphorbia lathyris</i> )
▶	Veldrus ( <i>Juncus acutiflorus</i> )
▶	Watertorkruid ( <i>Denanthe aquatica</i> )
▶	Waterviolier ( <i>Hottonia palustris</i> )
▶	Braam (G) ( <i>Rubus</i> )
▶	Gele ganzenbloem ( <i>Glebionus segetum</i> )
▶	Grote brandnetel ( <i>Urtica dioica</i> )
▶	Moerasrolklaver ( <i>Lotus pedunculatus</i> )
▶	Moeraswalstro ( <i>Galium palustre</i> )
▶	Serradelle ( <i>Ornithopus sativus</i> )



Verder is het zo dat, nu er geen bebouwing zal worden toegevoegd, noch andere ingrepen in de omgeving van het projectgebied noodzakelijk zijn, er geen bedreiging plaatsvindt van beschermde dier- of plantensoorten.

Gelet hierop is een verstoring van flora en fauna door onderhavig project niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets als bedoeld in de Flora- en Faunawet.

## 5.6 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het plangebied en omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen. Het plangebied is direct gelegen in de lintbebouwing langs de Steeg.

De langgevelboerderij aan de Steeg 34 is aan de voorzijde voorzien van leilinden welke in het midden van de voortuin zijn gesitueerd en een rij van circa 25 meter vormen. Aan de inpassing in het landschap zal in beginsel niets veranderen; de locatie zal dezelfde uitstraling behouden als bestaand.

## 5.7 Cultuurhistorie en archeologie

### 5.7.1 Cultuurhistorie

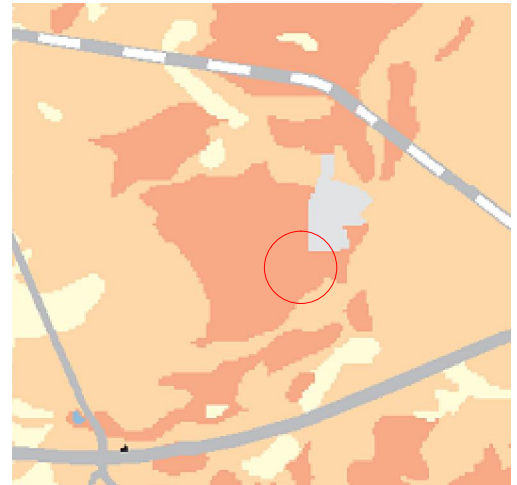
Kaart 4g en 4k van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de genoemde kaart is het projectgebied een gebied van overwegend oud cultuurlandschap (bouwland) met een midden-niveau aan cultuurhistorische waarde. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde.

### 5.7.2 Archeologie

Het betreft een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden volgens kaart 4h van het POL 2006. Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) of een archeologische begeleiding van de bouw.

Nu de woningsplitsing niet tot gevolg heeft dat de bodem ter plaatse wordt geroerd, zullen de eventueel aanwezige archeologische waarden onaangetast blijven en is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.



### 5.8 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie, gas of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

### 5.9 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Steeg welke de doorgaande weg van de kern van Sevenum richting Midden Peelweg en A67 is.

Ter plaatse van de overgang van de Steeg naar Den Eigen begint de 30-km-zone. De Steeg zelf, tot aan de overgang naar de Kleefsedijk is een weg waar 50 km/uur gereden mag worden.

De ontsluiting van de woning is goed; het perceel wordt op dit moment al aan twee zijden ontsloten op de Steeg. De kern van Sevenum met alle voorzieningen ligt op een afstand van circa 1,5 km.

Op eigen perceel is voldoende gelegenheid tot parkeren van eigen voertuigen en die van bezoekers. Via de linkerkant van het perceel kan de nieuwe woning direct bereikt worden; hier vindt ook het parkeren plaats.

## 6. PROCEDURE

Op het verzoek tot het nemen van een projectbesluit is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. In beginsel is de gemeenteraad het bevoegde gezag om een projectbesluit te nemen; echter, de gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Indien wordt besloten medewerking aan het verzoek tot het nemen van een projectbesluit te verlenen ex artikel 3.10 Wro, dient afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van het projectbesluit te worden toegepast met dien verstande dat de aanvraag en het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage liggen en dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen kenbaar kan maken. Hierna dient binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een definitief projectbesluit genomen te worden.

Tegen het projectbesluit staan voor belanghebbenden, die in de ontwerpfase zienswijzen hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen redelijkerwijs hiertoe niet in staat te zijn geweest, beroep open bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat de mogelijkheid open tot het instellen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

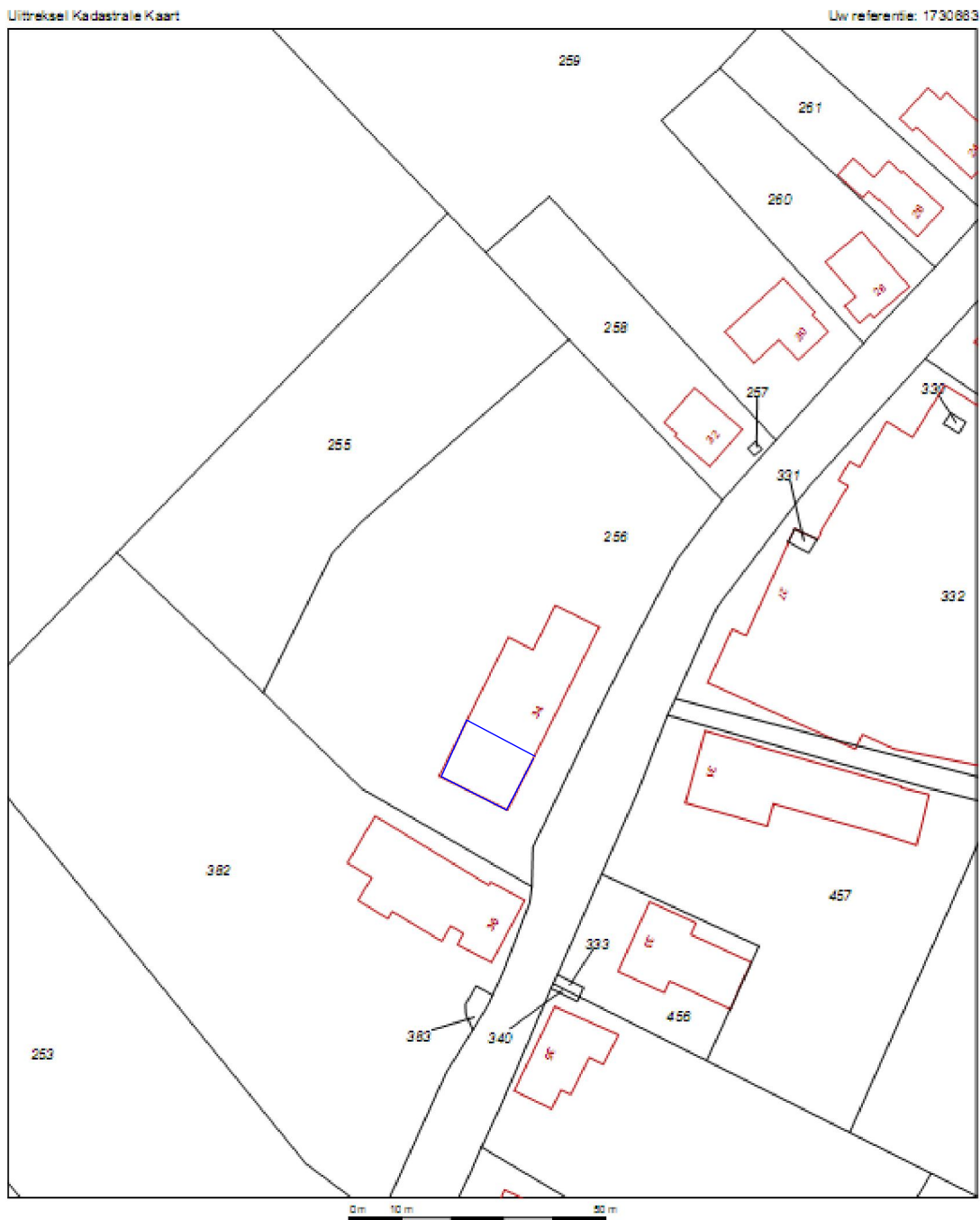
## **7. CONCLUSIE**

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit planologisch oogpunt geen beletselen zijn om medewerking te verlenen aan de splitsing van de bestaande woning aan de Steeg 34.

## 8. PROJECTKAART

Op basis van artikel 4 juncto artikel 9 van de Regeling ruimtelijke documenten op papier dient een aanvraag om een projectbesluit vergezeld te gaan van een duidelijke situatieschets van het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft.

Onderstaand is deze situatieschets weergegeven. Het blauw omlijnde deel van het perceel is het projectgebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.



Projectkaartje met blauw omljnd het projectgebied