

Gemeente Leudal

Bestemmingsplan Buitengebied "Herziening bouwblok Haelerweg 63a" te Horn



Opdrachtgever:
Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Status:
ontwerpplan
NL.IMRO.1640.BP10HoHaelerweg63a-ON01
3 maart 2010

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	1
2. Beleidskader	2
3. Huidige situatie en vigerend bestemmingsplan	3
4. Toekomstige ontwikkeling en motivering	5
4.1. Inleiding	5
4.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering	5
5. Haalbaarheid plan	6
5.1. Inleiding	6
5.2. Milieuwetgeving	6
5.3. Archeologie en cultuurhistorie	8
5.4. Natuur en landschap	8
5.5. Flora en fauna	8
5.6. Infrastructuur	8
5.7. Kabels en leidingen	8
5.8. Waterhuishouding	8
5.9. Economische uitvoerbaarheid	9
5.10. Inspraak	9
6. Opzet bestemmingsplan	10
6.1. Toelichting bij regels en verbeelding	10
6.2. Verbeelding	11
7. Overleg en procedure	12

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van een planologisch reeds verankerd bouwblok op de locatie aan de Haelerweg 63a te Horn, bekend als sectie C, nummers 1421 en 1422 in de gemeente Leudal.

Voor de locatie is in 2009 een bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Haelerweg" te Horn opgesteld en vastgesteld op 10 november 2009 door de gemeenteraad van Leudal. Tegen het plan is een beroep ingesteld bij de Raad van State. Het plan had als doel om woningbouw mogelijk te maken in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling, tweede tranche. Bij de uitwerking van het bouwplan t.b.v. een vrijstaande woning is achteraf gebleken dat het opgenomen bouwblok een beperking kent. Het gewenste bijgebouw blijkt niet helemaal te passen. Het bouwblok kan niet aangepast worden via een binnenplanse ontheffing.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt daarom een nieuw bouwblok opgenomen. Hierbij wijzigt de situering van het bouwblok.

Het vigerend bestemmingsplan is nog opgesteld in de periode voorafgaand aan de digitaliseringseisen van de nieuwe Wro. De vigerende plankaart en planregels voldoen daardoor niet aan de STRI (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten) 2008 en overige DURP-richtlijnen (Standaard Vergelijkbare bestemmingsplan 2008). Het voorliggend plan zal wel aan deze wettelijke vereisten moeten voldoen.

De herziening bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding.

Achtereenvolgens komen in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 gaat in op de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 behandelt het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behandelt de toekomstige gewenste situatie.

Hoofdstuk 5 gaat in op de haalbaarheid van het plan en mogelijke onderzoeksaspecten voor de locatie.

Hoofdstuk 6 omvat een beschrijving van de opzet van het bestemmingsplan.

In Hoofdstuk 7 wordt het overleg en de (inspraak) procedure beschreven.

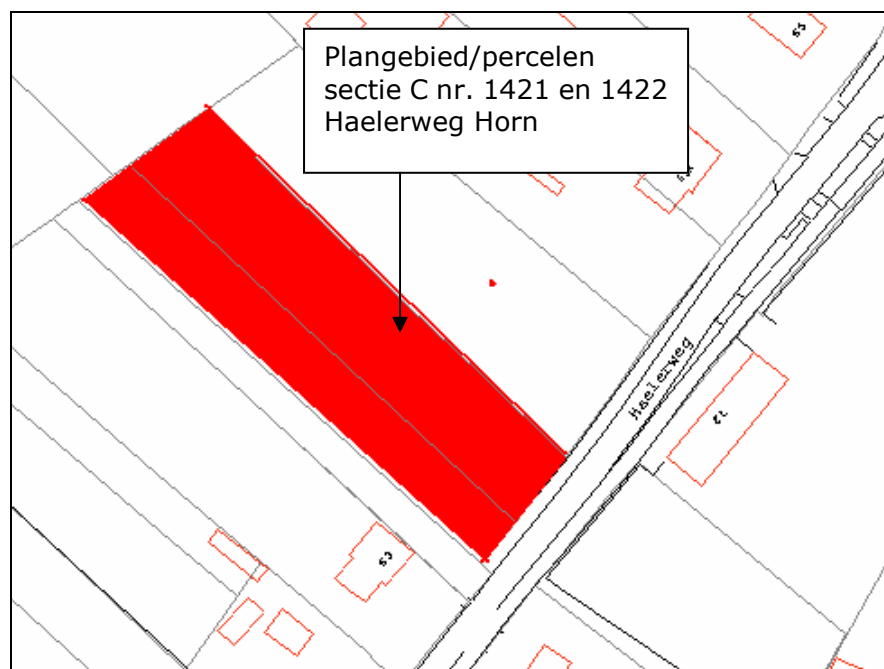
2. Beleidskader

De gewijzigde situering van het bouwblok waarbinnen de bebouwing dient plaats te vinden, vormt geen belemmering voor de verschillende beleidskaders, zoals die in het vigerende bestemmingsplan beschreven zijn. Het Rijksbeleid, het provinciale beleid en het gemeentelijk beleid zijn onverkort van kracht en de gewijzigde situering van het bouwblok is passend binnen die kaders.

3. Huidige situatie en vigerend bestemmingsplan

Huidige situatie

Het totale perceel heeft een omvang van ca. 0,3 ha en is kadastraal bekend als Horn sectie C nummers 1421 en 1422. De locatie is in gebruik als weiland en is geheel onbebouwd en onverhard. De locatie ligt aan de Haelerweg ten noordwesten en op korte afstand van de kern Horn. De afstand tot de bebouwde kom van de kern Horn bedraagt ca. 70 meter.



Figuur 1: Ligging plangebied t.o.v. omgeving

De Haelerweg kan beschouwd worden als de oude lokale verbinding vanuit Horn in noordelijke richting naar de kern Haelen. Komend vanuit de bebouwde kom in de kern Horn, met de rotonde aan de Rijksweg richting Haelen, kent de Haelerweg overwegend een woonfunctie. Na de bebouwde kom van Horn wordt de bebouwing meer open, met agrarisch gebruik van de hoofdzakelijk onbebouwde percelen. In noordelijke richting is de begraafplaats gesitueerd. De Haelerweg eindigt op bedrijventerrein Zevenellen te Haelen, ter hoogte van de Omleiding N273.

Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich een weiland en een bestaand woonhuis met voormalige agrarische bebouwing op nr. 63 A. Aan de zuidzijde bevindt zich op nr. 63 een vrijstaand woonhuis en aan de overzijde een vrijstaande woning op nr. 70. Op nr. 72 is een bedrijfswoning met plantenkwekerij aanwezig. Ten oosten van de Haelerweg bevindt zich het natuurgebied "Hoogbroek" op een afstand van 400 meter.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere functies, zoals bedrijvigheid, behalve de kwekerij op nr. 72.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Haelerweg" te Horn kent een 2-tal bestemmingen:

- Artikel 4 "Woondoeleinden W" op het voorste deel van het perceel;
- Artikel 5 "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" op het achterste deel van het perceel.

Artikel 4 Woondoeleinden W.

De op de bestemmingskaart aangegeven gronden met de bestemming woondoeleinden W zijn bestemd voor:

- woondoeleinden (Ruimte voor Ruimte woning);
- groenvoorzieningen, waaronder infiltratievoorziening;
- doeleinden van openbaar nut.

In de bouwvoorschriften artikel 4, lid 3 zijn regels opgenomen voor de bouw van de woning en bijgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak op de plankaart.

De bestemming volgens artikel 5 "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.



Figuur 2: Uitsnede vigerende plankaart

Het opgenomen bouwblok had een omvang van ca. 700 m², waarbij de voorgevelrooilijn op 12 meter vanaf de voorzijde perceelsgrens gesitueerd was.

4. Toekomstige ontwikkeling en motivering

4.1. Inleiding

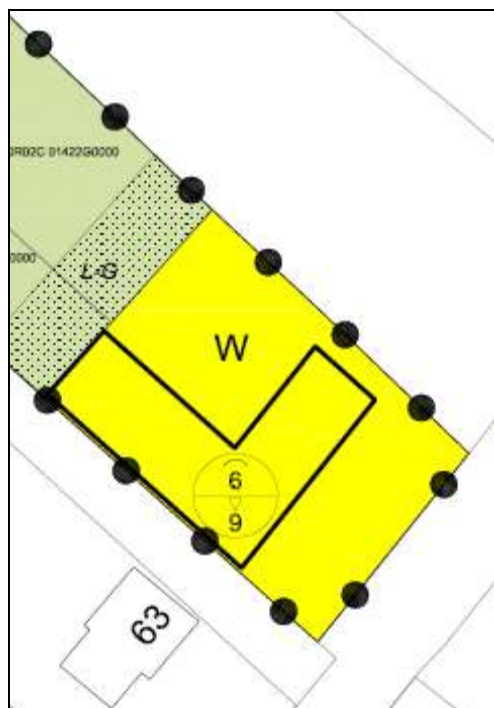
Het voorliggende bestemmingsplan moet de bouw mogelijke maken van een vrijstaande woning met hobbyruimte aan de Haelerweg 63a te Horn. Er vindt een wijziging plaats van de situering van het bouwblok binnen de bestemming "Woondoeleinden".

4.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering

De situering van het gewijzigde bouwblok in een L-vorm is onderstaand opgenomen:

- de linkerzijde/bijgebouwzijde kent een breedte van 10,15 m ($= 0,50 + 7,65 + 2,00$ m) met een diepte van 44,00 m;
- de resterende breedte van (gemiddeld) 19 m kent een diepte van 29,15 m;
- dit resulteert in een bouwblok van ca. 1.000 m².

Met het gewijzigd bouwblok kan aan het gewenste bouwplan medewerking worden verleend.



Figuur 3: Gewijzigd bouwblok

5. Haalbaarheid plan

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de haalbaarheid van het plan is het van belang na te gaan of er belemmeringen zijn voor de wijziging, die kunnen leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, zoneringen, externe veiligheid en luchtkwaliteit);
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- flora en fauna;
- infrastructuur;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- economische uitvoerbaarheid.

5.2. Milieuwetgeving

Bodem

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 07104833) uitgevoerd d.d. 31 december 2007 conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften NEN 5740 door Econsultancy BV. Dit onderzoek had als doel een indicatie te krijgen over de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse. Het onderzoek had betrekking op het complete perceel. Op basis van het onderzoek zijn geen verontreinigingen in de bovengrond en ondergrond geconstateerd. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 digitaal bijgevoegd.

De wijziging van het bouwblok vormt geen belemmering vanuit het aspect bodem.

Geluid

Ten behoeve van het vigerend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bepalen van het effect van het verkeerslawaaai van de Haelerweg op de woning. Dit onderzoek van K+ Adviesgroep onder nr. M8 268.401 d.d. 10 december 2008 concludeerde dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB werd overschreden op een afstand van 12 meter gemeten tussen de weg en de voorgevel. Met een "dove-gevel" oplossing werd aan de grenswaarden voldaan. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 digitaal bijgevoegd.

De bouwblockwijziging is akoestisch niet relevant, omdat de voorgevelrooilijn (afstand tot weg) uit het vigerende plan ongewijzigd blijft.

Zoneringsen

In het vigerende bestemmingsplan werd voor de locatie Haelerweg nr. 72 (een akkerbouwbedrijf in de vorm van een kwekerij met loods en tunnelkassen en een klussenbedrijf) vastgesteld dat een richtafstand van 30 meter noodzakelijk was t.o.v. de nieuwe woning. Aan deze afstand werd niet voldaan, doordat de woning het bedrijf raakt op een afstand van ca. 25,5 meter. Hiervan werd gemotiveerd afgeweken in het vigerende plan.

Met het gewijzigde bouwblok blijft de afstand van de voorgevelrooilijn van de woning t.o.v. de perceelgrens van de inrichting op de Haelerweg nr. 72 ongewijzigd en is er geen belemmering aanwezig.

Externe veiligheid

De gewijzigde plansituatie heeft geen gevolgen met betrekking tot het aspect externe veiligheid. In het plangebied is een hogedruk gasleiding van de Gasunie gelegen op ca. 48 meter diepte in het perceel. De situering van de leiding is onderstaand weergegeven.



Figuur 4a: Situatietekening gasleiding



Figuur 4b: Situatietekening met bouwplan

Het vigerende plan is voorgelegd aan de NV Nederlandse Gasunie. Per brief van 26 mei 2009 heeft de Gasunie geconcludeerd dat er zich na planwijziging geen kwetsbare objecten bevinden binnen de contour van de gasleiding. De toekomstige bebouwing dient op minimaal 4 meter van de gasleiding gesitueerd te zijn. Aan deze norm wordt voldaan. De brief van de Gasunie is digitaal als bijlage 3 bijgevoegd.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van de woning.

Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit zijn er bij de planwijziging geen belemmeringen aanwezig, omdat het kleinschalige plan geen invloed heeft op de lokale luchtkwaliteit. Het plan is als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie is vanuit de gewijzigde bouwbloksituatie neutraal. De oppervlakte van de bouwkaavel (ca. 1.000 m²) blijft minder dan 2.500 m² en er is geen archeologische vindplaats aanwezig binnen een straal van 50 meter. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd of vondsten gedaan. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het gewijzigde bouwblok.

5.4. Natuur en landschap

Op ca. 400 meter oostelijk van het plangebied ligt het natuurgebied "Hoogbroek Horn". Dit natuurgebied is in het POL 2006 aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het gewijzigde bouwblok is op een dusdanige afstand van dit gebied gesitueerd dat het er geen nadelig effect zal optreden.

5.5. Flora en fauna

De gewijzigde plansituatie m.b.t. het bouwblok is niet van invloed op de natuurwaarden (flora en fauna) in het plangebied. Bij het vigerende bestemmingsplan werd geconcludeerd dat het plangebied niet aangewezen was als een natuurbeschermingsgebied en volgens het POL 2006 buiten de EHS en/of POG valt.

5.6. Infrastructuur

De voorliggende wijziging heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. De ontsluiting en parkeersituatie bij de nieuwe woning blijft ongewijzigd.

5.7. Kabels en leidingen

In het bestemmingsplangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig die het project raken of beïnvloeden.

5.8. Waterhuishouding

In het vigerende bestemmingsplan is uitgegaan van een infiltratie van het hemelwater ter plaatse. De bouwblockwijziging heeft geen nadelige gevolgen voor het aspect water.

5.9. Economische uitvoerbaarheid

Voor het plan zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Grondexploitatie/risico planschade.

Ad. 1.

Er zijn geen financiële gevolgen van het plan voor de gemeente, omdat het project een particulier initiatief betreft.

Ad. 2.

Grondexploitatie

Voor het particuliere initiatief zal geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro aangegaan worden.

Risico-planschade

Met de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden aangegaan door de gemeente Leudal, waarbij mogelijke planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer zijn op grond van artikel 6.1 Wro.

5.10. Inspraak

Het ontwerpplan zal door de gemeente Leudal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Het voornemen van de gemeente om medewerking te verlenen aan de herziening zal verder ter inzage komen te liggen volgens de procedure van afdeling 3.4. van de Awb. De procedure bij een bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats 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 bestuursrecht van de Raad van State.

De kennisgeving van het bestemmingsplan zal tevens dienen te voldoen aan artikel 1.3.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

6. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels en verbeelding

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De voorschriften en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met twee artikelen:

3. Wonen

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

- Ontheffing van de bouwregels

Hierin wordt aangegeven op welke wijze ontheffing verleend kan worden.

-Specifieke gebruiksregels

Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.

-Ontheffing van de gebruiksregels

Hierin wordt aangegeven op welke wijze ontheffing verleend kan worden.

4. Agrarisch met waarden-Landschapswaarden

Binnen de bestemming is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving;

-Bouwregels;

-Specifieke gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

5. Anti-dubbeltelbepaling
6. Algemene bouwregels
7. Algemene gebruiksregels
8. Algemene ontheffingsregels
9. Algemene wijzigingsregels
10. Algemene procedureregels
11. Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

12. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

13. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Specifiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding is te vergelijken met de plankaart uit de oude WRO en vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik.

De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

Beschrijving per bestemming

Wonen

De bestemming Wonen is bestemd voor de woonfunctie, met daarbij behorende tuinen en erven. Tevens is een beroep aan huis toegestaan. De maximale goot- en nokhoogte is vastgelegd. Er zijn hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met in de regels nadere voorwaarden.

Agrarisch met waarden-landschapswaarden

De gronden in het plangebied die agrarisch worden gebruikt, zijn bestemd tot "Agrarisch met waarden-landschapswaarden" om de landschappelijke waarden van de gronden die behouden moet blijven tot uitdrukking te brengen. De gronden mogen niet worden bebouwd.

Binnen de bestemming AW-L is met een dubbelbestemming de gastransportleiding opgenomen.

6.2. Verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.1640.BP10HoHaelerweg63a-ON01.

7. Overleg en procedure

Met de provincie Limburg is geen vooroverleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan en is afgesproken dat het plan direct als ontwerpplan voorgelegd kan worden.

Het ontwerp bestemmingsplan zal door de gemeente Leudal op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt. Het voornemen van de gemeente om medewerking te verlenen aan de herziening zal verder ter inzage komen te liggen volgens de procedure van afdeling 3.4. van de Awb.