



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering

Digitale informatie

Planologie en stedenbouw

bestemmingsplan Hof Van Neer



Gemeente Leudal

IMRO idn: NL.IMRO.1640.BP16NeHofVanNeer-ON01

Status: ontwerp

Datum: 12-04-2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	7
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Projectprofiel	11
2.1	Woningbouwlocatie Hof van Neer	11
2.2	Woningbouwprogramma	11
2.3	Uitwerkingsregels	14
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	19
3.1	Milieuaspecten	19
3.2	Flora en fauna	24
3.3	Archeologie	26
3.4	Water	26
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	29
4.1	Algemeen	29
4.2	De verbeelding	29
4.3	De regels	29
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	31
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	31
Hoofdstuk 6	De procedure	33
6.1	De te volgen procedure	33
6.2	Ontwerp	33
6.3	Vaststelling	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding



Luchtfoto omgeving plangebied ' 2015 Microsoft Corporation

1.1 Aanleiding

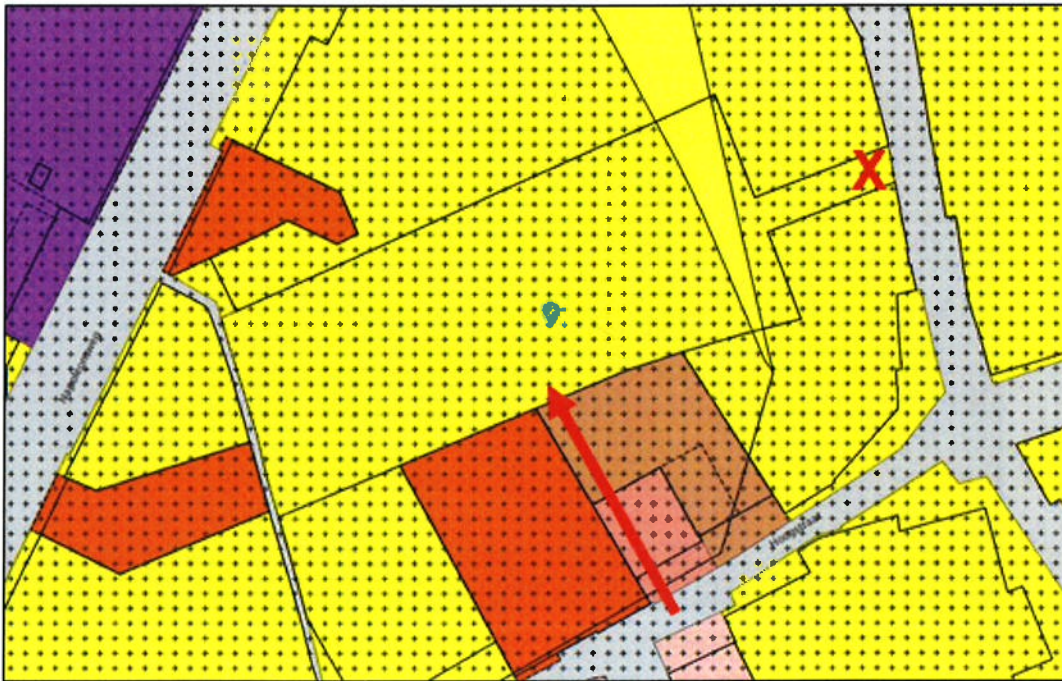
In het bestemmingsplan 'Kern Neer' is voor een deel van het binnenterrein tussen de Napoleonsweg, Steeg en Hoogstraat een uit te werken woonbestemming opgenomen. Een initiatiefnemer is voornemens ter plaatse 16 woningen te realiseren en heeft daartoe reeds een verkavelingsplan gemaakt. De woningen die gerealiseerd worden in het kader van dit planvoornemen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Aan het plan is, refererend aan de ingesloten ligging van de locatie en de verkavelingsopzet, de naam 'Hof van Neer' meegegeven.

1.2 Doel

Om de realisering van de woningen ter plaatse daadwerkelijk mogelijk te kunnen maken, is het opstellen van een uitwerkingsplan noodzakelijk. In een uitwerkingsplan moet worden gemotiveerd dat aan de voorwaarden, zoals die in de uitwerkingsbevoegdheid zijn gesteld, wordt voldaan.

De ontsluiting van het binnenterrein op basis van de uit te werken woonbestemming was voorzien vanuit de Steeg. Echter door voortschrijdend inzicht is de ontsluiting van de woningen voorzien vanuit de hoofdstraat. Aangezien het ruimtebeslag van deze ontsluiting geen onderdeel uit maakt van de uit te werken woonbestemming, maar planologisch-juridisch wel geregeld dient te worden en onderdeel uitmaakt van onderhavig plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen in plaats van een

procedure van een uitwerkingsplan. Het planologisch-juridisch meenemen van de ontsluiting vanuit de Hoogstraat is noodzakelijk omdat anders het plan ruimtelijk niet uitvoerbaar is omdat de woningen niet aangesloten worden op de bestaande infrastructuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan [Kern Neer]

Dit laat verder onverlet dat in het kader van deze bestemmingsplanherziening het planvoornemen nader gemotiveerd wordt op basis van de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de uitwerkingsregels.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het centrum van de kern Neer, tussen de Napoleonsweg, Steeg en Hoogstraat. Het plangebied dient voor autoverkeer nog bereikbaar te worden gemaakt via een insteek vanaf de Hoogstraat, tussen de nummers 19 en 21. Daarnaast is het plangebied voor langzaam verkeer bereikbaar via een pad tussen de Napoleonsweg en Hoogstraat.

De locatie van het plangebied is kadastraal bekend gemeente Neer, sectie L, perceelsnummers 28 (gedeeltelijk), 1026 en 1027 (gedeeltelijk).

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan [Kern Neer] dat op 11 november 2014 door de raad van de gemeente Leudal is vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse:

- de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Wonen - Uit te werken';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde □ Archeologie 4' en 'Waarde □ Archeologie 5';
- de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage' ter plaatse van de bouwvlakken van de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Maatschappelijk' alsmede 'maximum aantal wooneenheden', vastgelegd op 21, ter plaatse van de bestemming 'Wonen □ Uit te werken'.

Op basis van de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;
- b. wonen, op de verdieping dan wel ondergeschikt aan de functie onder a, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

De gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Binnen de bestemming 'Wonen □ Uit te werken' is het gebruik van de gronden voor wonen met een bedrijf en/of een beroep aan huis toegestaan, mits een daartoe strekkend uitwerkingsplan is opgesteld. Aan de uitwerking zijn de volgende regels verbonden:

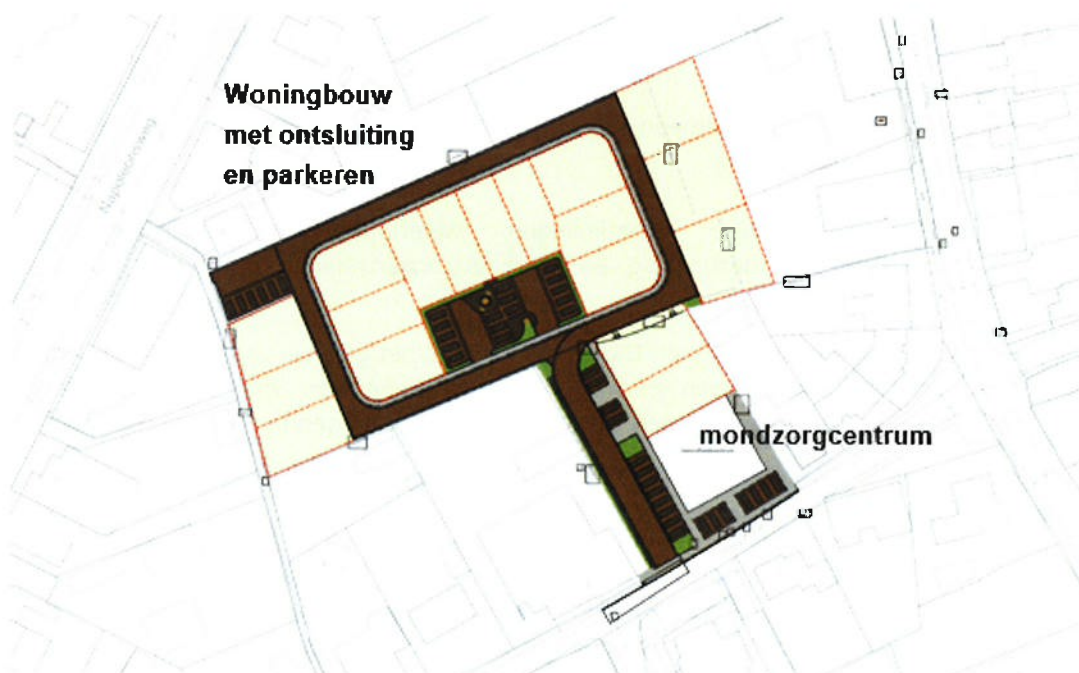
- a. het aantal nieuwe woningen bedraagt niet meer dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- d. het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient aanvaardbaar te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- f. het stedenbouwkundig beeld dient niet onevenredig te worden aangetast;
- g. de belangen en bestemmingen in de omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- h. uit een uit te voeren flora- en fauna onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de Flora en faunawet;
- i. na uitwerking zijn voor de eindbestemming de overeenkomstige regels van artikel 17

Wonen van toepassing.

Ter plaatse van de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Maatschappelijk' zijn geen verkeersvoorzieningen toegestaan in de vorm van ontsluitingswegen voor de ontsluiting van wonen. De binnen de bestemmingsomschrijving genoemde bijbehorende wegen en paden zijn bedoeld voor de ontsluiting van de betreffende detailhandels- of maatschappelijke voorziening. Verder dient de bestemming 'Wonen □ Uit te werken' omgezet te worden in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' om de realisatie en de ontsluiting van de beoogde woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk omdat in onderhavige situatie de ontsluiting van het gebied via de Hoogstraat plaats vindt in plaats van de eerder beoogde ontsluiting via de Steeg. (zie paragraaf 1.2).

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt eerst een hoofdstuk (Hoofdstuk 2) met het projectprofiel, waarin het plan en de wijze waarop wordt voldaan aan de regels bij de uitwerkingsbevoegdheid worden beschreven. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 ingegaan op de van belang zijnde omgevingsaspecten (milieuaspecten, flora en fauna, archeologie, water). In Hoofdstuk 4 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt tot slot ingegaan op de haalbaarheid van het planvoornemen en de te doorlopen procedure.



Inrichtingsvoorstel Hof van Neer

Hoofdstuk 2 Projectprofiel

2.1 Woningbouwlocatie Hof van Neer

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van de locatie Hof van Neer voor de bouw van 16 woningen, inclusief ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen. Qua woningen wordt voorzien in de bouw van geheel vrijstaande, door bijgebouwen (garages) geschakelde, vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kapwoningen). De woningen zijn gesitueerd aan een lus-vormige woonstraat, die via een insteek in verbinding staat met de Hoogstraat in plaats van de eerder beoogde ontsluiting via de Steeg.

Bij de aansluiting van de insteek op de lus-vormige woonstraat is een centrale parkeervoorziening met 16 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast zijn aan de insteek vanaf de Hoogstraat nog parkeerplaatsen (haaks-parkeren) voorzien. Aan de westzijde verbindt een kort pad de Napoleonsweg en de Hoogstraat. Dit pad heeft een verbinding met de lus-vormige woonstraat. De lus-vormige woonstraat en de centrale parkeervoorziening worden op enkele plekken 'groen' aangekleed. In deze groene aankleding worden ook enkele aanwezige hoogteverschillen met aangrenzende percelen overbrugd. Dit is met name aan de orde aan de achterzijde van het nog te realiseren mondzorgcentrum aan de Hoogstraat. In de openbare ruimte worden verder de noodzakelijke verlichting en nutsvoorzieningen opgenomen.

De insteek vanaf de Hoogstraat maken onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te waarborgen (zie paragraaf 1.2). De daaraan gelegen parkeerplaatsen maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Omdat de regeling van de insteek op basis van de uitwerkingsverplichting niet mogelijk was, is geen sprake meer van een uitwerkingsplan maar van een bestemmingsplanherziening.

De parkeerplaatsen aan deze insteek vanuit de Hoogstraat worden meegenomen in de omgevingsvergunning (inclusief afwijking bestemmingsplan) voor de realisering van een mondzorgcentrum met twee appartementen (waarvan ~~ØØ~~ ter vervanging van de bestaande woning) en twee grondgebonden woningen op een aan de insteek grenzend perceel aan de Hoogstraat (nummer 21 en 13).

2.2 Woningbouwprogramma

Ondanks dat in het vigerende bestemmingsplan via uitwerking de bouw van 21 woningen planologisch mogelijk is gemaakt, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' een belangrijk aandachtspunt. Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet bij stedelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking vindt een kwantitatieve en kwalitatieve toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. behoefte: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte, waarin nog niet elders in de regio is voorzien;
2. binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied binnen de betreffende

- regio kan worden gerealiseerd. Zo mogelijk door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties;
3. bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een locatie die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

2.2.1 Behoefte

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 16 woningen, op kavels in grootte variërend van ca. 172 m² tot ca. 300 m². Op deze kavels is de bouw van halfvrijstaande en al dan niet via garages geschakelde vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt middels een omgevingsvergunning 3 extra woningen in de vorm van een appartement en twee grondgebonden woningen (exclusief vervangende woning) bij het mondzorgcentrum mogelijk gemaakt. Ook voor deze grondgebonden woningen geldt dat deze levensloopbestendig worden uitgevoerd. Het aantal woningen neemt hiermee in totaal met 19 woningen toe.

Op 11 november 2014 is de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg door de gemeente Leudal vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Integrale herijking vindt plaats in 2018.

De betreffende locatie is al jaren opgenomen op de gemeentelijk planvoorraadlijst. Deze planlijst maakt per 1 januari 2014 onderdeel uit van de regionale structuurvisie. Het plan was toen voor de periode 2014-2017 opgenomen met een indicatief aantal van 20 woningen. Bij de actualisatie van de planlijst per 1 januari 2016 wordt dit aantal gewijzigd in 21 woningen en wordt de extra woning bij het mondzorgcentrum opgenomen. Het planvoornemen voorziet uiteindelijk in de realisatie van 16 woningen, 1 appartement en 2 grondgebonden woningen (totale toename 19 woningen). De regionale afstemming van het plan voor Hof van Neer is hiermee gewaarborgd.

Voor de behoeftebepaling wordt uitgegaan van de gegevens zoals vastgesteld in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en woonomgeving Midden-Limburg 2014-2017. In de structuurvisie wordt hiervoor de Etil prognose van 2013 gehanteerd. Hierin wordt voor de kern Neer uitgegaan van een behoefte van 60 woningen voor de periode 2014-2023. Op deze behoefte van 60 woningen worden de gerealiseerde woningen van 2014 en 2015 gecorrigeerd. Dit zijn 5 woningen. De behoefte in de kern Neer wordt per 1 januari 2016 dan

nog 55 woningen.

Er zijn in de kern Neer per 1 januari 2016 plannen voor ongeveer 70 woningen, waarvan 19 directe bouwtitels. Onderhavig woningbouwplan voorziet in een lokale behoefte. De geprognostiseerde behoefte van 55 woningen minus 19 harde plannen biedt nog ruimte voor de planontwikkeling van 36 woningen. De geplande woningbouwontwikkeling (16 woningen, 1 appartement en 2 grondgebonden woningen) past dan ook kwantitatief als kwalitatief binnen de regionale behoefte.

De kwaliteitsenvelop in de structuurvisie legt voor de kern Neer een accent op woningen die geschikt zijn voor senioren maar ook voor starterswoningen, in zowel huur als in de koop. De geplande woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd waarbij de voorzieningen op de begane grond zijn voorzien. Op basis van de huidige inzichten zal een mix van diverse woningtypes in zowel de koop als huur gerealiseerd worden. Er zal daarbij nadrukkelijk gezocht worden naar partijen die investeren in het aanbieden van huurwoningen om het aandeel sociale huurwoningen voor senioren en starters in de kern Neer te vergroten. De daadwerkelijke realisatie zal gebaseerd worden op de feitelijke en concrete vraag vanuit de markt om daarmee zoveel mogelijk aan te sluiten bij de behoefte. Indien de verkoop stagneert is het mogelijk gemaakt om een bepaald percentage van de woningen tijdelijk in de huur weg te zetten. Zodra deze woningen weer vrijkomen kunnen de betreffende woningen als nog verkocht worden.

Gelet op het beleid uit de structuurvisie en de gemeentelijke woningbouwprogrammering kan gesteld worden dat de behoefte aan de woningen uit het planvoornemen afdoende is aangetoond.

2.2.2 Binnen- of buitenstedelijk

Het plangebied betreft een binnenterrein binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Neer. In het kader van het planvoornemen is hier sprake van beschikbare gronden die worden ontwikkeld om te voorzien in de geconstateerde behoefte aan woningen. Tot voor kort zijn de betreffende gronden steeds als huisweide bij de woningen Steeg 11 en 13 in gebruik geweest. Deze functie is inmiddels komen te vervallen, waardoor de betreffende gronden thans benut kunnen worden voor een nieuwe stedelijke functie in de vorm van woningbouw.

2.2.3 Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten

Doordat in de regionale behoefte kan worden voorzien door gebruikmaking van een binnenstedelijke locatie, hoeft geen aanspraak gemaakt te worden op een nieuwe buitenstedelijke locatie, die bereikbaar is met meerdere modaliteiten.

2.3 Uitwerkingsregels

Op basis van de vigerende bestemming 'Wonen □ Uit te werken' voor de locatie Hof van Neer moet voldaan worden aan de in het vigerende bestemmingsplan gestelde uitwerkingsregels. Aangezien voor de ontsluitingsweg vanuit de Hoogstraat een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, is voor het gehele planvoornemen een bestemmingsplan opgesteld. Hierin wordt echter wel uitgegaan van de gestelde uitwerkingsregels om het planvoornemen nader te onderbouwen.

In de volgende subparagrafen is gemotiveerd hoe het planvoornemen binnen deze uitwerkingsregels wordt gerealiseerd.

2.3.1 Maximum aantal nieuwe woningen

Uitwerkingsregel: het aantal nieuwe woningen bedraagt niet meer dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geeft aan dat maximaal 21 woningen mogen worden gebouwd. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 16 woningen en blijft daarmee binnen de maximaal 21 toegestane woningen. Het aantal van 16 woningen wordt als maximum aantal in dit bestemmingsplan vastgelegd.

2.3.2 Maximale goothoogte

Uitwerkingsregel: de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 7 meter.

In dit bestemmingsplan wordt de maximale goothoogte van de woningen vastgelegd op 7 meter, waarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregel.

2.3.3 Maximale bouwhoogte

Uitwerkingsregel: de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter.

In dit bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van de woningen vastgelegd op 10 meter, waarmee wordt voldaan aan de uitwerkingsregel.

2.3.4 Milieuaspecten

Uitwerkingsregel: het gebruik als wonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient aanvaardbaar te zijn.

In het volgende hoofdstuk zijn de diverse relevante omgevingsaspecten, waaronder milieuaspecten, aan de orde gesteld. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw. Wel dient voor een deel van het plangebied een saneringsplan dan wel een BUS-melding te worden uitgevoerd (verwijderen van de verontreinigde grond) welke ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden voorgelegd. Daarnaast dient er in het kader van de geluidsbelasting een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

2.3.5 Goed woon- en leefklimaat

Uitwerkingsregel: er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat wordt behalve door de relevante milieuaspecten, mede bepaald door de aspecten parkeren, privacy en bezonning. Op de milieuaspecten is in de voorgaande subparagraaf al ingegaan.

Parkeren

Voor de woningbouwontwikkeling is de behoefte aan parkeervoorzieningen bepaald op basis van de nota 'Parkeernormen' (vastgesteld d.d. 5 juli 2016) van de gemeente Leudal. Op basis van deze nota gelden voor woningen de volgende parkeerkencijfers:

- vrijstaand: 2,7 pp;
- twee-onder-een-kap: 2,6 pp.

Uitgaande van een invulling van het plangebied met de hoogste parkeerbehoefte (3 vrijstaande woningen en 13 twee-onder-een-kap woningen) bedraagt de parkeerbehoefte dan $(3 \times 2,7 + 13 \times 2,6)$ 41,9 parkeerplaatsen.

Daarvan kan er bij de betreffende woningen steeds 1,8 parkeerplaats bij de vrijstaande woningen met dubbele oprit en 1 parkeerplaats bij de overige woningen op eigen terrein gerealiseerd worden, zijnde 19,2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 16 parkeerplaatsen op de centrale parkeervoorziening en 6 parkeerplaatsen in de noordwest hoek van het plangebied. Het totaal aan parkeerplaatsen binnen het plangebied komt hiermee op 41,2 parkeerplaatsen. Dit is een tekort van 0,7 parkeerplaats, afgerond 1 parkeerplaats

Voor de aangrenzende ontwikkeling van het mondzorgcentrum met 2 appartementen en 2 grondgebonden woningen worden 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 2 parkeerplaatsen op eigenterrein aangelegd. In het kader van deze ontwikkeling is daar een parkeerbehoefte bepaald van 20,8 parkeerplaatsen.

Echter het tijdstip van het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen bij de woningbouw ('s avonds en in het weekend) valt niet samen met het tijdstip van het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen bij het mondzorgcentrum (overdag op werkdagen). Er is daarmee overlap van parkeergelegenheid mogelijk en te voorzien in het tekort van 1 parkeerplaats. Er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

In het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in Bijlage 1 is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven.

Privacy

Het merendeel van de woningen uit het planvoornemen grenst niet direct aan bestaande

woonpercelen. De binnen de lus van de woonstraat te realiseren woningen, zijn steeds door die woonstraat van de omliggende woonpercelen gescheiden. Daardoor is steeds sprake van een afstand van ten minste 8 m (5 m straat + 2,5 m voortuin) tussen de nieuwe woningen en aangrenzende (woon)percelen. De meest westelijke vrijstaande woningen worden door het bestaande pad tussen de Napoleonsweg en de Hoogstraat van de bestaande woonpercelen gescheiden. Daardoor is ook hier sprake van een afstand van ten minste 8 m tussen de nieuwe woningen en bestaande woonpercelen. Enkel de meest oostelijke woningen grenzen direct aan bestaande woonpercelen. Echter dit betreft de grootste percelen met de grootste diepte, waardoor hier tussen de nieuwe woningen en de bestaande percelen steeds sprake is van een afstand van ca. 12 meter of meer. Gelet op deze afstanden kan bij zowel de nieuwe als de bestaande woningen de privacy voldoende gegarandeerd worden.

Bezonning

Gelet op de aangehouden afstanden tot de omliggende woonpercelen (zoals bij het aspect privacy beschreven) en het ontbreken van woningen direct ten noorden van het planvoornemen mag aangenomen dat de bezonning van aangrenzende percelen niet onaanvaardbaar wordt beperkt. De afstand tot de omliggende woningen en de daar direct omheen liggende perceelsgedeelten met eventuele terrassen en dergelijke, in combinatie met de beperkte bouwhoogte van het planvoornemen, waarbinnen maximaal 2 bouwlagen met kap kunnen worden gerealiseerd, dragen er zorg voor dat er sprake blijft van een voldoende bezonning.

2.3.6 Stedenbouwkundig beeld

Uitwerkingsregel: het stedenbouwkundig beeld dient niet onevenredig te worden aangetast.

Het stedenbouwkundig beeld aan de Hoogstraat en Steeg verandert door het planvoornemen nauwelijks of niet. Vanuit de Hoogstraat vindt alleen de ontsluiting van het plangebied plaats. Het planvoornemen zelf vindt plaats op een binnenterrein, dat is omgeven door bestaande bebouwing. Vanuit de omliggende straten (Napoleonsweg, Steeg, Hoogstraat en Kwir) ontleent die bestaande bebouwing, in combinatie met de daarbij in de tuinen aangebrachte beplanting, het zicht op het binnenterrein. Met de inrichting van het binnenterrein wordt invulling gegeven aan een inbreidingslocatie waar woningbouw is voorzien. Over de inrichting van het binnenterrein heeft overleg plaats gevonden over het inpassen van het planvoornemen in het stedenbouwkundig beeld. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in voorliggend planvoornemen, waar de commissie ruimtelijke kwaliteit op 14 juli 2017 een positief advies heeft afgegeven.

zie bijgevoegde tekstuele
aanpassing

2.3.7 Belangen en bestemmingen in de omgeving

Uitwerkingsregel: de belangen en bestemmingen in de omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast.

In de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wel een aanstaande herziening daarvan, de volgende functies (niet zijnde wonen) toegestaan:

- Napoleonsweg 53: horeca van categorie 1 en 2 (café);

- Napoleonsweg 57: horeca van categorie 1 en 2 (bar-café);
- Hoogstraat 21-23: maatschappelijk (mondzorgcentrum).

De horeca-activiteiten aan de Napoleonsweg vallen conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' onder categorie 1, met een grootste indicatieve afstand van 10 m. Hetzelfde geldt voor het te realiseren mondzorgcentrum aan de Hoogstraat. In de verkavelingsopzet voor het plangebied zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat steeds de afstand van 10 m tot de betreffende andere functies in acht wordt genomen. Daarmee vormen de woningen geen beperking voor de belangen van de andere bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied.

Daarnaast wordt aangrenzend aan het plangebied, op de locatie Hoogstraat 21 en 23, een mondzorgcentrum gerealiseerd. Een mondzorgcentrum wordt aangemerkt als een milieucategorie 1 bedrijf met een grootste indicatieve afstand van 10 meter (rustige woonwijk). In de huidige situatie is ter plaatse reeds een maatschappelijke en detailhandelsfunctie toegestaan. Hiervoor geldt eveneens een grootste indicatieve afstand van 10 meter. Gezien de afstand van meer dan 10 meter tussen het mondzorgcentrum en de woningen binnen het plangebied wordt het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd.

2.3.8 Flora- en faunaonderzoek

Uitwerkingsregel: uit een uit te voeren flora- en fauna onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de Flora en faunawet.

In het volgende hoofdstuk zijn de diverse relevante omgevingsaspecten, waaronder flora en fauna, aan de orde gesteld. Uit dit hoofdstuk blijkt dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen bestaan voor de woningbouw. Wel zijn de mitigerende maatregelen nodig voor verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger (circa 20 vleermuizen) en Huismus (2 paren). Door het uitvoeren van de benodigde maatregelen (zie paragraaf 3.2) blijven deze (potentiele) verblijfsfuncties behouden in het plangebied en worden overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet op voorhand voorkomen.

2.3.9 Regels bestemming Wonen

Uitwerkingsregel: na uitwerking zijn voor de eindbestemming de overeenkomstige regels van artikel 17 Wonen van toepassing.

In dit bestemmingsplan is aan de diverse woonpercelen de bestemming 'Wonen' toegekend. De regels voor deze bestemming zijn overgenomen uit 'artikel 17 Wonen' van het bestemmingsplan 'Kern Neer'. Aan de lus-vormige woonstraat en de ontsluiting via de Hoogstraat in plaats van de eerder beoogde ontsluiting via de Steeg is de bestemming 'Verkeer' toegekend. De regels van deze bestemming zijn overgenomen uit 'Artikel 15 Verkeer' eveneens uit het bestemmingsplan 'Kern Neer'.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Milieuaspecten

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Neer' wordt in de toelichting, onder 'Hoofdstuk 4 Milieuaspecten', reeds ingegaan op de mogelijke ontwikkeling van maximaal 21 woningen op de (uitwerkings)locatie in de hoek Steeg-Hoogstraat. De volgende passages zijn daarbij van belang:

- Bodem: ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan voor de uit te werken woonbestemming zal bodemonderzoek plaatsvinden voor dat plandeel;
- Externe veiligheid: wel geldt een uitwerkingsplicht voor maximaal 37 woningen. Aangezien het aantal mensen dat hiermee aan de kern wordt toegevoegd beperkt is, er veel mensen rond het uit te werken gebied wonen en de afstanden tot risicobronnen groot zijn, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn;
- Luchtkwaliteit: in het plangebied geldt een uitwerkingsplicht voor de bouw van maximaal 21 woningen. Dit aantal blijft ruim onder het aantal van 1.500 woningen. Dit bestemmingsplan heeft dan ook een niet in betekenende mate bijdrage (NIBM) aan de luchtkwaliteit;
- Geluid: ten tijde van het opstellen van een uitwerkingsplan voor het uit te werken plandeel, zal beoordeeld worden of het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk is.

Hieruit voortvloeiend zijn voor het planvoornemen een bodemonderzoek, een onderzoek externe veiligheid en een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd.

3.1.1 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In dat kader is het 'Actualiserend bodemonderzoek Steeg 11 en 13 Neer in de gemeente Leudal' (Econsultancy, rapportnummer 15031221, 12 mei 2015) uitgevoerd. Dit bodemonderzoek had tot doel het vaststellen van de aard en de omvang van (het geval van) de mogelijke bodemverontreiniging, alsmede het actualiseren van de in het verleden aangetoonde grondverontreinigingen (m.u.v. asbest).

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht.

Steeg 11

De in het verleden aangetoonde stollaag ter plaatse van het semi-verharde erf is ten tijde van onderhavig onderzoek niet meer aangetoond. De bovengrond (ter plaatse van de voormalige licht met minerale olie verontreinigde stollaag) is licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft "AW" (achtergrondwaarde).

Het grondwater, ter plaatse van de in het verleden aangetoonde matige olieverontreiniging is licht verontreinigd met barium. De matige olieverontreiniging is niet (meer) aangetoond.

Steeg 13

De bovengrond is voornamelijk licht verontreinigd met diverse zware metalen en tevens plaatselijk sterk verontreinigd met koper, zink en PAK. Gezien de zintuiglijk waarnemingen alsmede de aangetoonde gehalten in de mengmonsters dient de gehele binnenplaats als heterogeen verontreinigd met zink, koper en PAK te worden beschouwd. Aangezien in de voorgaande onderzoeken in de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond kan gesteld worden dat de verontreiniging zich beperkt tot de bovengrond (0,5 m). De totale omvang van deze verontreiniging bedraagt circa 207 m³ (0,5 m x 413 m²). De omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op circa 110 m³.

De zintuiglijk schone bovengrond onder de betonvloer ter plaatse van het noordelijk terreindeel is licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft "AW".

Westelijk actualisatie terreindeel

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond ter plaatse van het westelijk actualisatie terreindeel is licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PCB en PAK. Het PAK- en PCB-gehalte bevinden zich niet onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De te verwachten bodemkwaliteitsklasse voor deze grond betreft klasse AW tot "Industrie". Vooralsnog wordt de omvang van de verontreiniging in gehalten boven de maximale waarde Wonen geschat op circa 85 m³ (0,5x 170 m²). De lichte verontreiniging is echter niet volledig afgeperkt.

Saneringsplan of BUS-melding

Het plangebied is aan de oostzijde (Steeg 13) gedeeltelijk gelegen op de sterk vervuilde grond. Alvorens hier woningen te mogen bouwen moeten deze gronden eerst gesaneerd worden. Voor het verwijderen van de verontreinigde grond is op d.d. 21 april 2016 een BUS-melding gedaan. Vanaf 18 oktober 2016 is de BUS-sanering uitgevoerd op de locatie Steeg 13. Hiervan is een BUS-evaluatie gemaakt (Econsultancy, rapportnummer 2676.001, 6 maart 2017). Op 21 maart 2017 is door het bevoegd gezag (provincie Limburg) een besluit genomen met betrekking tot deze melding en evaluatie. Op grond van het evaluatieverslag is geconcludeerd dat is gesaneerd conform de melding. tevens wordt geconcludeerd dat de sanering is uitgevoerd overeenkomstig de in het BUS vermelde eisen en de nadere regels op grond van de RUS. Op basis hiervan kan ingestemd worden met het evaluatieverslag.

Opgemerkt wordt dat de reeds bekende, niet geactualiseerde verontreinigingen, erf: sterke PAK- en Chroomverontreiniging (circa 65 m³) en asbestverontreiniging (circa 50 m³), inrit: matig PAK- en zinkverontreiniging (circa 60 m³) en werktuigenberging: lichte tot matige verontreiniging minerale olie (65 - 70 m³), eveneens middels een BUS-melding dan wel een Plan van Aanpak verwijderd dienen te worden.

De sanering van de puntverontreiniging met minerale olie op de naastgelegen locatie Steeg 11 (bevoegd gezag gemeente Leudal) zal gelijktijdig met deze BUS-sanering worden uitgevoerd. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de in mei 2016 toegezonden notitie □Actualisatie werkplan Steeg 11□

Ter plaatse van het overig terreindeel (uiterst westelijk deel (grasland)) kan op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie gesteld worden dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag voor het westelijk terreindeel.

Het actualiserend bodemonderzoek en het evaluatieverslag alsmede het besluit met betrekking tot de BUS-melding is als Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4 bij deze toelichting beschikbaar. Tevens is de notitie □Actualisatie werkplan Steeg 11□als Bijlage 5 bijgevoegd.

3.1.2 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de Quickscan Externe veiligheid (Econsultancy, rapportnummer 15011061, 1 mei 2015) uitgevoerd. Uit deze quickscan is voor risicovolle inrichtingen, transportassen en buisleidingen het volgende gebleken:

- ten westen van het plangebied is de Napeolonsweg gelegen. De gegevens die vermeld staan in de bron van de risicokaart (Bijlage 6, telgevens) zijn gedateerd op 10-5-2006. De autosnelweg A73-zuid werd op een later tijdstip opengesteld, wat resulteerde in een significante vermindering van de verkeersintensiteit op de provincialeweg N273, Napoleonsweg. Uit de risicokaart blijkt dat er geen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour langs deze weg loopt en dat overschrijdingsfactor van de oriënterende waarde minder dan 0,1 maal bedraagt. In deze huidige situatie bestaat geen knelpunt;
- als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat vervoer van gevaarlijke stoffen alleen binnen de bebouwde kom mag plaatsvinden ten behoeve van laden en lossen of als er geen geschikte route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. Vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de bebouwde kom zal dus voornamelijk bestemmingsverkeer zijn en nauwelijks doorgaand verkeer. Door de aanleg van de A73-zuid is een geschikte alternatieve route voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschikbaar gekomen;
- naar verwachting kan dus uitgegaan worden dat er alleen nog LF1, LF2 en GF3 transporten zullen rijden. Voor de beoordeling is de Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT) gehanteerd. Ter plaatse kan geconstateerd worden dat de weg binnen de bebouwde kom is gelegen en dat er deels tweezijdige bebouwing aanwezig is. De dichtheid bedraagt circa 40 personen per hectare. Uit tabel 7 en 8 van de bijlage van HaRT, blijkt dat op een afstand van 30 meter van de weg er ruim meer dan 3070 vervoerseenheden per jaar mogen passeren om 10% van de oriënterende waarde van het groepsrisico te overschrijden. Dit zal zeker niet gebeuren, hierdoor kan geconstateerd worden dat het aspect transport van gevaarlijke stoffen niet tot een knelpunt zal leiden;
- ten westen van het plangebied en van de Napoleonsweg is de LLTB Neer gelegen. Deze vestiging van de Boerenbond kent opslag van bestrijdingsmiddelen en opslag van vuurwerk (niet professioneel). Het bedrijf valt niet onder het Bevi. Uit het vigerende bestemmingsplan Kern Neer, vastgesteld 11 november 2014, blijkt nog een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour aanwezig te zijn, met een straal van 65 meter. Uitgaande van deze informatie kent de contour geen overlap met het plangebied. Daarnaast is er geen risicocontour in de digitale verbeelding opgenomen. Daar tussen het bedrijf en het plangebied diverse woningen zijn gelegen, welke als kwetsbaar zijn te beschouwen (er mogen conform het Bevi geen kwetsbare objecten binnen 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontouren liggen), is niet aannemelijk dat deze contour nog bestaat. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen overlap bestaat met de risicocontour en dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het bedrijf;
- geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

De Quickscan externe veiligheid is als Bijlage 6 bij deze toelichting beschikbaar.

3.1.3 Geluid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in nieuwe geluidsgevoelige functies geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, indien de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone rond een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein.

Het plangebied bevindt zich binnen de akoestische aandachtsgebied van de Napoleonsweg. De weg is in het binnenstedelijk gebied gelegen. De weg heeft maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 200 meter.

Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (Wgh, art. 76). Voor geluidgevoelige bestemmingen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde (de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) 48 dB (Wgh, art. 82 lid 1).

Derhalve is akoestisch onderzoek uitgevoerd met als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de Napoleonsweg en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wgh. In het onderzoek zijn De Steeg en de Hoogstraat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook meegenomen. Deze wegen zijn 30 km/uur wegen en hebben conform de Wet geluidhinder geen geluidszone. Uit de berekeningsresultaten van het 'Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai Steeg/Hoogstraat te Neer in de gemeente Leudal' (Econsultancy, rapportnummer 15011060, 26 april 2016) blijkt dat:

- ten gevolge van de Napoleonsweg de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB met 4 dB wordt overschreden;
- ten gevolge van de Steeg de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden;
- ten gevolge van de Hoogstraat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden;
- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de Napoleonsweg niet wordt overschreden.

Uit de maatregelenstudie blijkt dat er geen maatregelen aan de bron en de overdracht kunnen worden uitgevoerd. Dan blijft over het aanvragen van hogere grenswaarden bij het bevoegd gezag. Als argumentatie kan worden aangevoerd dat de woningen een lege kavel in de kern van Neer opvullen. De woningen zullen allen een geluidsluwe zijde hebben. De hogere grenswaarden dienen voor de vaststelling van het bestemmingplan verkregen zijn.

De aanvraag hiervoor is ingediend op 9 mei 2016. De noodzakelijke hogere grenswaarde ten behoeve van de realisatie van twee woningen in onderhavig planvoornemen is verleend op 24 augustus 2016.

Het akoestisch onderzoek verkeerslawaaai en het besluit vaststelling hogere grenswaarde is als Bijlage 7 en 8 bij deze toelichting beschikbaar.

3.2 Flora en fauna

In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Neer' wordt in de toelichting, onder 'Hoofdstuk 4 Milieuaspecten', reeds ingegaan op de mogelijke ontwikkeling van maximaal 21 woningen op de (uitwerkings)locatie in de hoek Steeg-Hoogstraat. De volgende passage is daarbij van belang:

- Flora en fauna: het gebied met een uit te werken woonbestemming ligt te midden van de reeds bebouwde omgeving van Neer. Toch kan (bijvoorbeeld in de bestaande bebouwing) beschermde flora en/of fauna aanwezig zijn. Deel van de uitwerkingsplicht is daarom het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek. Dit zal ten tijde van het uitwerken van het bestemmingsplan worden uitgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de flora- en faunawet.

In dat kader is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. De conclusies van deze 'Quickscan flora en fauna Sloop en nieuwbouw Neer 2016' (Bureau Meervelt, projectnummer 16-039, 28 april 2016) luiden:

Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied. Het dichtstbij zijnde gelegen Natura 2000 gebied is Leudal. Door de aard en de locatie van de voorgenomen ontwikkeling in Neer op ruime afstand van het Natura 2000 gebied en de aard van het tussenliggende gebied (stedelijke bebouwing en agrarisch gebied) is van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied geen sprake.
- Het plangebied ligt buiten de Ecologische hoofdstructuur. Het afwegingskader uit de beleidsregel Natuurcompensatie van de provincie Limburg niet van toepassing.

Conclusies soortbescherming

- Het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 Flora en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt de zorgplicht.
- Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het foerageergebied van enkele zwaarder beschermde soorten, zoals verschillende soorten vleermuizen en Steenuil. Voor vleermuizen geldt dat het plangebied ook tijdens en na de voorgenomen ontwikkeling deel uit blijft maken van het foerageergebied. De kwaliteit neemt mogelijk toe door de aanplant van een insectenvriendelijke groenstructuur. Voor Steenuil neemt de kwaliteit af; alternatief foerageergebied is ten westen van het plangebied in ruime mate voorhanden. Voor behoud van deze functies zijn geen maatregelen nodig.
- Tijdens de twee veldbezoeken werden indicaties gevonden dat het te slopen pand een of twee nesten herbergt van Huismus en potentiële verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en/of Laatzvlieger. Deze verblijfplaatsen zijn streng beschermd in de Flora- en faunawet. De functionaliteit van het plangebied voor deze soorten dient (indien aanwezig) behouden te blijven. Om een beter beeld te krijgen van de soorten en aantallen zou nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. In deze situatie wordt er echter voor gekozen er op voorhand vanuit te gaan dat deze soorten aanwezig zijn en om de functionaliteit van het plangebied als verblijfplaats voor deze soorten te

behouden.

Mitigerende maatregelen zijn in dat geval nodig voor verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger (circa 20 vleermuizen) en Huismus (2 paren). De maatregelen zijn opgenomen in paragraaf 3.3 en 3.4. Door het uitvoeren van deze maatregelen blijven deze (potentiele) verblijfsfuncties behouden in het plangebied en worden overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet op voorhand voorkomen.

De Quicksan flora en fauna is als Bijlage 9 bij deze toelichting beschikbaar.

Op basis van de conclusies met betrekking tot soortbescherming moeten mitigerende maatregelen getroffen worden. Voor de benodigde mitigatie is uitgegaan van 20 vleermuizen en twee broedparen huismussen. In eerste instantie worden tijdelijke kasten opgehangen welke geschikt dienen te zijn voor deze aantallen. Er zijn verschillende soorten en maten voor vleermuizen. Een grote kast zoals afgebeeld in de quickscan (blz. 8) wordt als goede optie gezien. Voor de huismus zijn twee houten nestkasten met ieder 3 compartimenten noodzakelijk.

Voor de duurzame mitigatie voor vleermuizen kan uit verschillende opties gekozen worden. Als gekozen wordt voor de inbouwsteunen zoals op de afbeelding in de quickscan (blz. 8) dan zijn vijf inbouwstenen (eventueel geschakeld) voldoende. Voor de mitigatie van de voortplantingslocatie van de huismussen is ~~aan~~ volgelvide voldoende. Deze heeft meerdere broedmogelijkheden.

De aankleding rondom de nieuwe ontwikkeling is minstens net zo belangrijk om het leefgebied voor deze soorten in stand te houden. De beste optie voor het uitvoeren van deze mitigatie vormt de groene inrichting rond de woningbouw. Dit kan bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen uit te voren in grasbeton of grassplittegels. Bijkomend voordeel is dat deze ook goed zijn voor de hemelwaterafvoer).

Voor de mitigerende maatregelen is geen duidelijke scheiding aan te geven tussen de woningbouwontwikkeling en het mondzorgcentrum. De maatregelen dienen evenredig over beide ontwikkeling verdeeld te worden binnen het gebied. De tijdelijke maatregelen getroffen moeten worden voordat het gebied bouwrijp wordt gemaakt voor de beoogde ontwikkelingen.

3.3 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan zijn aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde □ Archeologie 4' en 'Waarde □ Archeologie 5' toegekend. Daarbij valt het overgrote deel van het plangebied onder de dubbelbestemming 'Waarde □ Archeologie 5'. Binnen deze dubbelbestemming zijn ook de 16 te bouwen woningen voorzien. Op basis van deze dubbelbestemming is onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden noodzakelijk indien bij het oprichten van een bouwwerk de verstoring dieper reikt dan 40 cm onder het maaiveld en de grootte van de bodemingreep groter is dan 1000 m² (binnen de dubbelbestemming 'Waarde □ Archeologie 4' bedraagt dit oppervlak 250 m²).

Gelet op de omvang van het planvoornemen is een onderzoek uitgevoerd naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De resultaten van dit □Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Steeg/Hoogstraat te Neer gemeente Leudal□ Econsultancy, rapportnummer 15011057, 11 mei 2015) luiden:

- het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de ligging van het plangebied op de overgang van een oude restgeul van de Maas naar een hoger gelegen oeverwal de kans daarop. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd;
- de gespecificeerde archeologische verwachting kan op basis van het verkennend booronderzoek naar laag worden bijgesteld voor het gehele plangebied. Het intacte bodemprofiel van boring 1 vertegenwoordigt een dermate klein deel van het plangebied, dat dit geen relevante oppervlakte meer vormt. Daar waar het bodemprofiel is verstoord kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Het Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is als Bijlage 10 bij deze toelichting beschikbaar.

3.4 Water

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan □Kern Neer□ is in de toelichting, onder 'Hoofdstuk 4 Milieuaspecten', ook de nodige aandacht besteed aan het aspect Water. Daarbij zijn het van toepassing zijnde beleid, zoals dat door het Waterschap Peel en Maasvallei wordt gehanteerd, en de bestaande waterhuishoudkundige situatie in de kern Neer beschreven. In de toelichting wordt ook ingegaan op de mogelijke ontwikkeling van maximaal 21 woningen op de (uitwerkings)locatie in de hoek Steeg-Hoogstraat. De volgende passage is daarbij van belang:

- Water: de woningen die in het plangebied te zijner tijd worden gerealiseerd door middel van een uitwerkingsplan zullen voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten voor het scheiden van regen- en afvalwater en infiltratie ter plaatse.

Teneinde inzicht te verkrijgen in de doorlatendheid van de bodem is vooraf het □Doorlatendheidsonderzoek Steegstraat/Hoogstraat te Neer in de gemeente Leudal□ (Econsultancy, rapportnummer 15011059, 15 april 2015) uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van inzicht in zowel de bodemopbouw als de (actuele) grondwaterstand,

alsmede het verkrijgen van representatieve k-waarden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen wordt, geadviseerd om voor de k-waarde een rekenwaarde te hanteren van 2 m/dag.

Het Doorlatendheidsonderzoek is als Bijlage 11 bij deze toelichting beschikbaar.

Om aan te geven op welke wijze aan genoemde uitgangspunten wordt voldaan, is een afzonderlijke waterparagraaf opgesteld. In deze waterparagraaf (Brouwers Adviesbureau, projectnummer BIM-079-01, 13 oktober 2016) wordt met betrekking tot de berging van het hemelwater en de afvoer van het afvalwater het volgende gesteld:

- Uitgaande van het planvoornemen bedraagt het verhard oppervlak van de openbare verharding ca. 1.850 m². Het kaveloppervlak van de woningen die vallen binnen de rondweg bedraagt ca. 2.050 m². Met een verhard kaveloppervlak van 50%, bedraagt het totale verharde oppervlak 1.025 m². Het totale aangesloten verhard oppervlak dat op de openbare voorziening wordt aangesloten bedraagt daarmee 1.850 + 1.025 = 2.875 m². Uitgaande van een dynamische berekening voor het verhard oppervlak, dan is de benodigde berging voor T=10 jaar 75 m³. De leeglooptijd bedraagt dan 12 uur.
- De 3 geplande kavels aan de oostzijde hebben een oppervlak van 900 m² en de 3 kavels aan de westzijde hebben een totaal oppervlak van 600 m². Met een verhard kaveloppervlak van 50%, komt het totale verharde oppervlak van de kavels uit op: 1.500 x 50% = 750 m².
- Deze woningen dienen een voorziening met een herhalingsijd van T=10 jaar op de eigen kavel te bergen. Bij heviger neerslag zal de particuliere voorziening overstorten naar de openbare voorziening. Met deze regenreeks bedraagt de totaal benodigde inhoud van de bergingen op particulier gebied tezamen 19 m³.
- Tevens is een doorkijk gemaakt voor een regenreeks met een herhalingsijd van T=100 jaar, dan bedraagt de benodigde berging 149 m³. Het betreft dan de neerslag die valt op zowel de openbare verharding alsook op particulier eigendom. De particuliere voorzieningen storten nu over op de openbare voorziening. Van deze hoeveelheid zal 19 m³ in de particuliere voorzieningen geborgen kunnen worden. Het overige, 149 - 19 = 130 m³ wordt geborgen in de openbare voorziening.
- Wanneer het regenwater niet geborgen kan worden, zal dit afstromen naar het laagste punt in het plangebied. Dit zal de noordoosthoek zijn, waar het overtollige regenwater op de verharding zal blijven staan en mogelijk verder afstromen naar de diepe achtertuinen van de huidige woningen aan de Steeg.
- Aan gezien het regenwater zal afstromen naar percelen van derden wordt geadviseerd om een voorziening aan te leggen die een regenreeks met een herhalingsijd van T=100 jaar in zijn geheel kan bergen. Met een dynamische berekening, komt de totaal benodigde berging dan uit op 130 m³ voor de openbare voorziening.
- De eigen infiltratievoorziening op de kavels bedraagt bij elkaar 19 m³ met een totaal verhard kaveloppervlak van 750 m². Dit betekent dat per 39 m² verhard kaveloppervlak 1 m³ berging aangelegd dient te worden.
- Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel van de kern Neer. Omdat het regenwater van de Hoogstraat 23 wordt afgekoppeld van het gemengde stelsel, zal het geen enkel probleem zijn, de extra woningen op het gemengd stelsel aan te sluiten.

De Waterparagraaf is als Bijlage 12 bij deze toelichting beschikbaar.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Kern Neer' van de gemeente Leudal.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan, waarbij de bouwmogelijkheden zodanig zijn dat de realisatie van 16 woningen in combinatie met een ontsluitingsweg en de benodigde parkeervoorzieningen overeenkomstig het planvoornemen mogelijk is.

4.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden 'Wonen' en 'Verkeer';
- het bouwvlak;
- de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen';
- de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden'.

De woonpercelen zijn bestemd tot 'wonen'. De bouwvlakken geven de begrenzingen weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden in de vorm van de 16 woningen en de daarbij bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen). Het type en aantal te bouwen woningen worden vastgelegd door de genoemde bouwaanduidingen en maatvoering. Voor het zogenaamde middengebied is aanvullend een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om in afwijking van de aangeduide woningtypologie^on (vrijstaande en twee-aaneen-gebouwd) ook aaneen gebouwde woningen onder voorwaarden mogelijk te maken.

De noodzakelijke ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Hier mogen alleen maar bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de verkeersfunctie opgericht worden.

4.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

(Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Algemeen

Naast het toetsen aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemers van de woningbouwontwikkeling. Voor de gemeente Leudal zelf zijn er buiten de planontwikkelingskosten geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Ten behoeve van de in verband hiermee te verhalen kosten zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst worden gesloten, alsmede een planschadeovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Leudal komt, maar voor rekening van de initiatiefnemers.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële haalbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 16 grondgebonden woningen in combinatie met een ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen. Met de realisatie van het planvoornemen wordt concreet invulling gegeven aan een in het vigerende bestemmingsplan reeds opgenomen en gemotiveerde woningbouwmogelijkheid.

Verwacht wordt dat er tegen het planvoornemen dan ook geen overwegende bezwaren zullen bestaan. Dit is gebleken tijdens een informatieavond die door de initiatiefnemer georganiseerd is voor onderhavig planvoornemen in combinatie met het aangrenzende planvoornemen voor het mondzorgcentrum. Tijdens deze informatieavond belangstellende geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Er waren uitsluitend positieve reacties tijdens deze avond.

Desalniettemin wordt het bestemmingsplan conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Hoofdstuk 6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerpfase:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerpbestemmingsplan)
 - Inbrengen zienswijzen
- b. Vaststellingsfase:
 - Vaststelling door de raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
 - Indienen beroep
- c. Beroepsfase:
 - Uitspraak beroep door Raad van State
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzageligging van het ontwerpbestemmingsplan (fase a) zienswijzen worden ingebracht, alsmede kan gedurende de ter inzageligging van het vastgestelde bestemmingsplan (fase b) beroep worden ingediend. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

6.2 Ontwerp

p.m.

6.3 Vaststelling

p.m.

