

Ruimtelijke onderbouwing

-Behorende bij omgevingsvergunning Baarloseweg 3a te Helden-

Documenttitel: Omgevingsvergunning 'Baarloseweg 3a te Helden'
Status: ontwerp
Datum: september 2014
Projectnummer: 20140701-O01
ID-nummer: NL.IMRO.1894.OMG0046-ON01
Opdrachtgever: De heer R. Bongaerts
Opdrachtnemer: Rura Ruimtelijk Advies

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie.....	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuhygiënische en planologische afwegingen	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Externe veiligheid.....	21
4.6	Flora en Fauna	24
4.7	Archeologie	24
4.8	Water	25
4.9	Verkeer en parkeren	27
5	Haalbaarheid	28
5.1	Financiële haalbaarheid.....	28
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid.....	28
6	Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning	29
7	Procedure en overleg	30
7.1	Procedure.....	30
7.2	Overleg met direct omwonenden	30
7.3	Vooroverleg.....	30
7.4	Zienswijzenprocedure	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de woning aan de Baarloseweg 3a te Helden te splitsen, zodat een tweede zelfstandige woning op de locatie mogelijk wordt gemaakt. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie W, nr. 744 en plaatselijk bekend als de Baarloseweg 3a te Helden.

Daar de voorgenomen splitsing niet rechtstreeks is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' dient ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunning een buitenplanse procedure ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd te worden.

De gemeente Peel en Maas heeft per brief d.d. 22 januari 2014 (nr. 1894/2014/430059) onder voorwaarden ingestemd met het project. De gemeente staat achter het ingediende plan, mits dit ruimtelijk goed onderbouwd zal worden en er een ruimtelijke procedure gevolgd gaat worden.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient te voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing van het initiatief.

4



Figuur 1 Locatie plangebied

1.2 Doel

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het vigerend bestemmingsplan, derhalve dient een buitenplanse procedure gevolgd te worden. Te weten een procedure om te komen tot een projectafwijakingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. De motivering van het besluit dient gepaard te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing is de juridisch planologische onderbouwing opgenomen om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en de bouw in afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

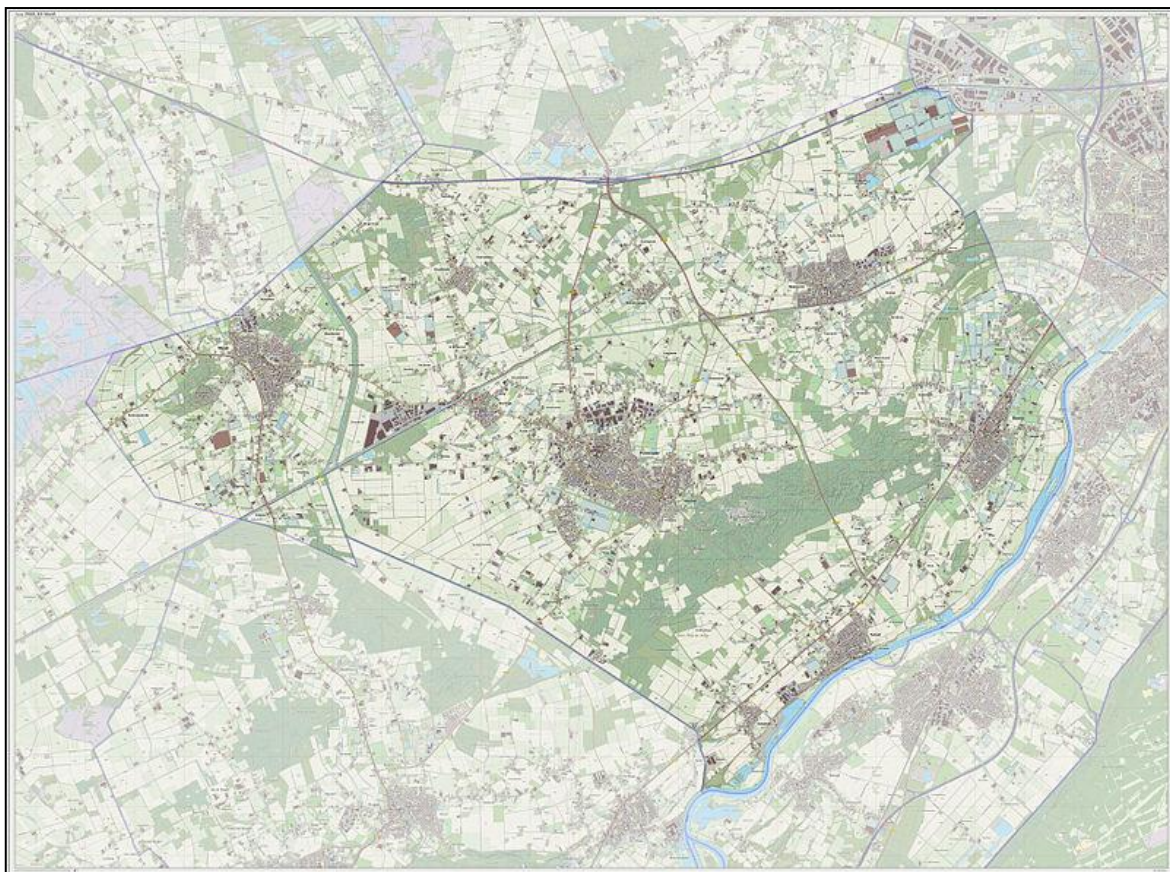
In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het vigerende beleid. Vervolgens zal in hoofdstuk 4 een beschrijving en toetsing plaats vinden aan milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 komt de motivering van de ontwikkeling aan bod. Tenslotte zal ik hoofdstuk 7 worden ingegaan op de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De kern Helden is gelegen binnen de gemeente Peel en Maas. Peel en Maas is op 1 januari 2010 ontstaan uit een fusie van de vroegere gemeenten Helden, Kessel, Meijel en Maasbree. Peel en Maas telde op 1 januari 2010 43.020 inwoners (bron: CBS) op een oppervlakte van 161 km².

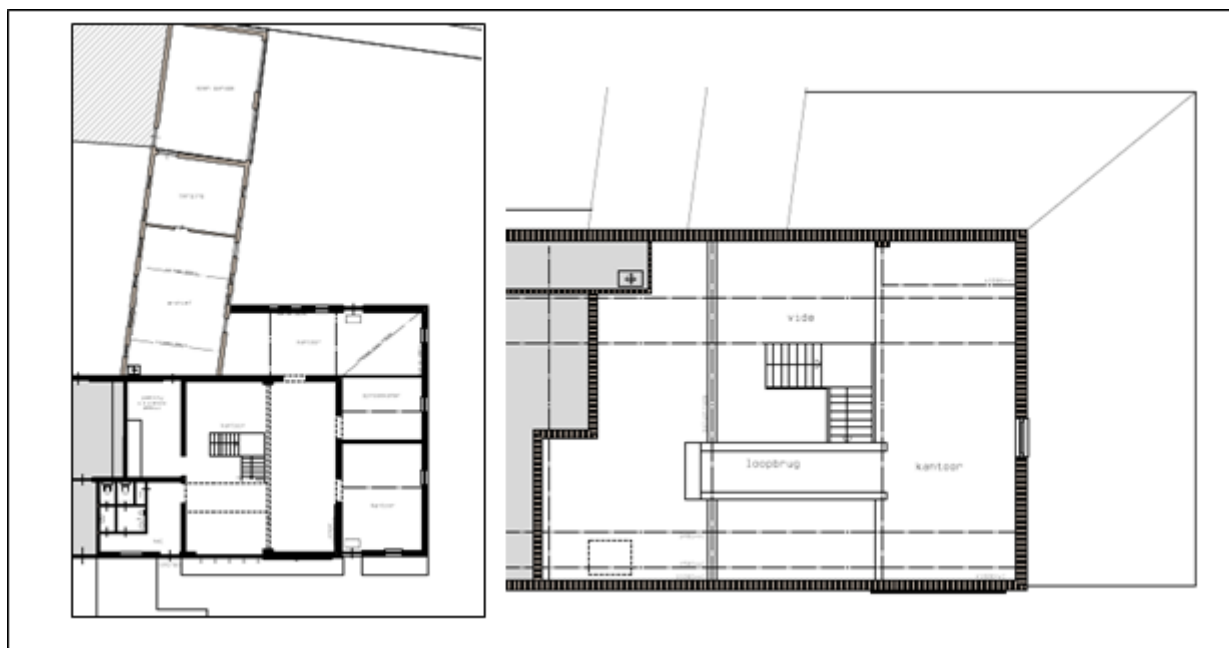
De gemeente grenst in het oosten aan de Maas en ten noorden en westen aan De Peel.



Figuur 2 Overzichtkaart gemeente Peel en Maas

Het plangebied ligt in het noorden aan de rand van de kern Helden. De woning is gelegen op het kadastrale perceel gemeente Helden, sectie W, nr. 744. Oorspronkelijk betreft de locatie Baarloseweg 3 te Helden een voormalige boerderij welke in 2002 gesplitst is in een woonfunctie en een kantoorfunctie. Het pand is gelegen op een zichtlocatie in de directe nabijheid van de rotonde Molenstraat/Baarloseweg en de N562. Het kantoor is in het verleden gebruikt door een ingenieursbureau en was opgedeeld in diverse ruimtes variërend van 13m² t/m 150m². Bij de splitsing in 2002 is de vorm van de boerderij behouden gebleven met authentieke elementen zoals b.v. de “varkensdeurtjes” in de zij- en achtergevel.

De omgeving van het project wordt gekenmerkt door de woonfunctie. De verbouw van het huidige kantoor zal plaatsvinden op de begane grond en verdieping, binnen de bestaande bebouwingscontouren, met een beperkte herinrichting van het terrein rondom het pand.



Figuur 3 Plattegronden bestaande situatie



Figuur 4 Voor- en achterzijde woning aan de Baarloseweg 3a te Helden

De hoofdfunctie in de directe omgeving buiten het perceel W774 is de woonfunctie aan de Baarloseweg 2 (overzijde), Boekweit 10 (achterzijde). Daarnaast bevindt zich ter plaatse van de Boekweit en de Molenstraat een openbare groenvoorziening, aansluitend op de rotonde van de N562. Het perceel W775, als onderdeel van de voormalige boerderij, is in gebruik als woning. Aan de Molenstraat 87, noordelijk van het project, bevindt zich een tankstation/ garagebedrijf Mertens.

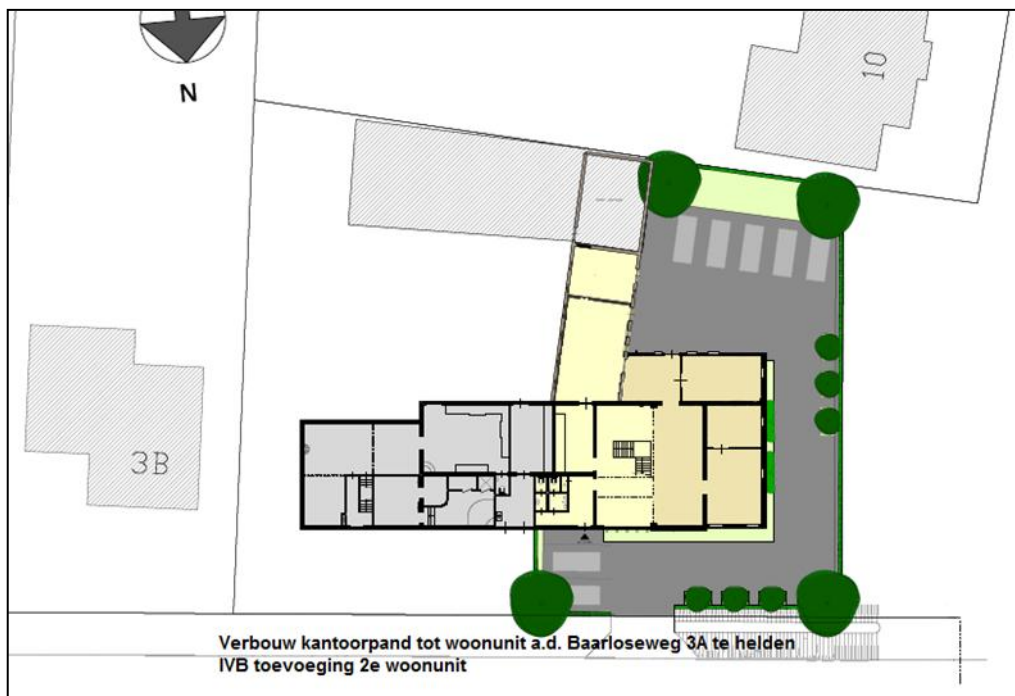
8 De Baarloseweg had van oorsprong een agrarische functie, maar is langzamerhand getransformeerd tot een gemengd gebied met een overwegende woonfunctie.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan maakt het mogelijk om het bestaande pand te splitsen in twee afzonderlijke woningen.

De voorgenomen realisering van de tweede woonunit in het voormalige kantoorpand heeft de volgende kenmerken:

- Verbouwing van de begane grond binnen de bestaande bebouwingscontouren zonder uitbreiding ten behoeve van voor de huisvesting van een huishouden.
- Verbouwing van de verdieping binnen de bestaande bebouwingscontouren zonder uitbreiding ten behoeve van de huisvesting van een huishouden.
- Het aanbrengen van enkele ramen in de voorgevel en achtergevel en waarbij de vluchtdeur in de voorgevel komt te vervallen en de vluchtdeur aan de achterzijde wordt verplaatst.
- Realisering van minimaal 2 parkeerplaatsen op het voorterrein met een ontsluiting vanaf de Baarloseweg en verdere mogelijkheid tot parkeren aan de achterzijde.
- Het terrein rondom het pand zal met een groenaanplant beperkt worden heringericht.
- In het ontwerpplan van initiatiefnemer d.d. 16 maart 2014 is onderstaand weergegeven.



Figuur 5: Ontwerp Baarloseweg 3a Helden

9

De splitsing van het huidige pand ten behoeve van de huisvesting van een huishouden is ontwerptechnisch in voldoende mate onderbouwd. Gezien de opzet van het plan, waarbij de bouwmassa ongewijzigd blijft, is er geen stedenbouwkundig bezwaar tegen het ontwerpplan.

Ontsluiting en parkeren

De toekomstige woning wordt ontsloten op de Baarloseweg. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het POL is geactualiseerd in 2009, 2010 en 2011 met een aantal aanvullingen.

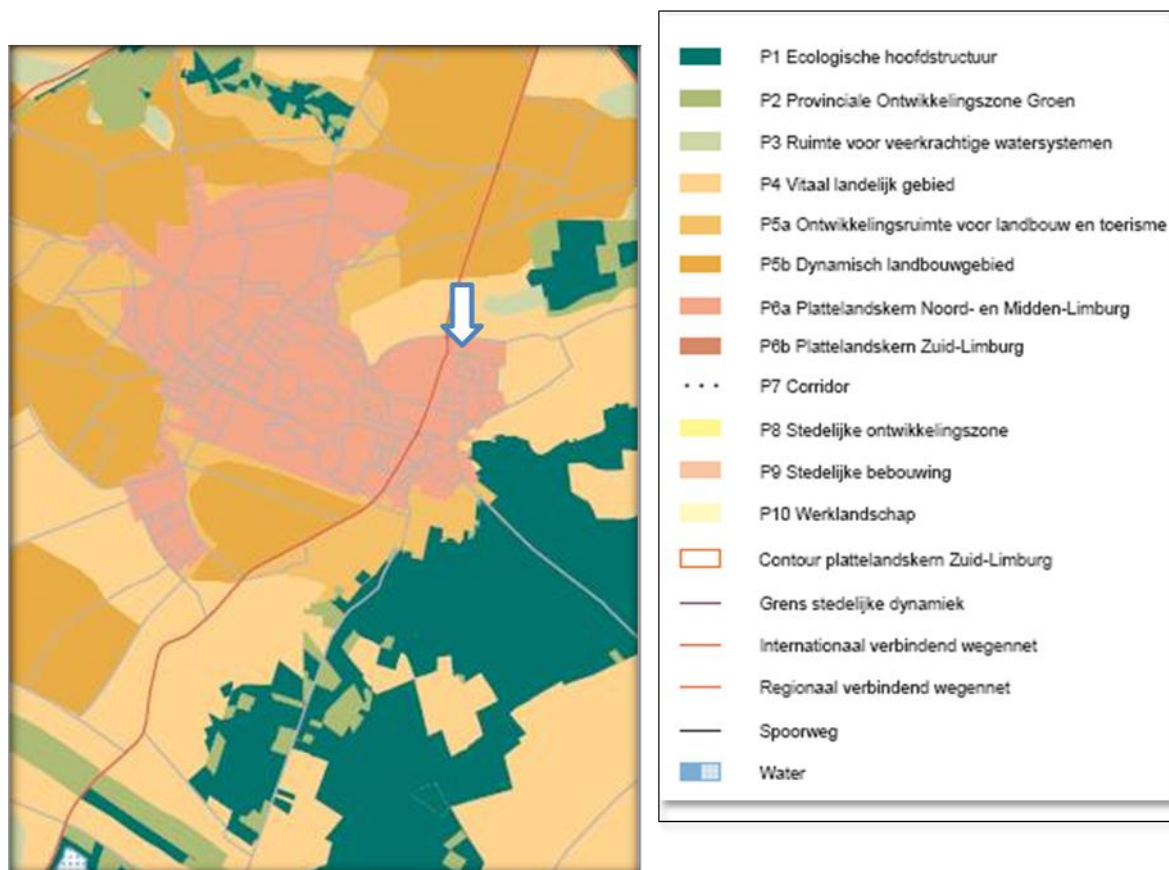
Direct samenhangend met het POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL- stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie, met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia, is het POL 2006 partieel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Een van die profielen is aangeduid als P6a "Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg". Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief P6a. De

plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Met het voorliggende plan vindt een wordt de woningsplitsing in twee zelfstandige wooneenheden juridisch-planologisch geborgd.

Onderstaand is de locatie van het plan op de Polkaart aangegeven.



Figuur 6: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2010 met locatie binnen P6a

Het provinciaal contourenbeleid is van toepassing, omdat het perceel en de kern Helden gelegen zijn binnen de vastgestelde contour als opgenomen in de Contourenatlas d.d. 11 mei 2010. De locatie ligt binnen deze contour. In dit geval is er sprake van de realisering van een tweede woonunit binnen een bestaande plattelandskern in een bestaand pand, zodat het initiatief in het provinciaal beleid past. Geconcludeerd kan worden dat het plan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL.

3.2.2 *Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu*

Het beleid is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling, daar deze beleidsregel slechts toepassing heeft op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen welke buiten de bestaande rode contour plaatsvinden. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de rode contour.

3.2.3 *POL-aanvulling nieuwe Wet ruimtelijke ordening*

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die gemeentelijke bestemmingsplannen en Wabo-vergunningen op grond van een “Interim-belangenstaat 2012-2013” d.d. 1 juni 2012, welke gehanteerd zal worden tot het moment dat het nieuwe POL 2013 in werking is getreden. Voor wijzigingen van woonbestemmingen binnen de contour is geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

3.2.4 *POL-aanvulling Ecologische Hoofdstructuur*

Door de ligging binnen het perspectief P6a is de projectlocatie niet aangewezen als onderdeel van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

12

3.2.5 *POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)*

Door de ligging binnen het perspectief P6a is de projectlocatie gesitueerd binnen de contour van Helden. Alleen bij ontwikkelingen buiten de vastgestelde contour is de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.

3.2.6 *Provinciale Woonvisie 2011-2015*

De Provinciale Woonvisie is op 11 februari 2011 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen.

De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en -regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Volgens de laatste cijfers gaat het aantal huishoudens in Noord Limburg tussen 2010 en 2040 omhoog en is er dus nog een toename van het aantal huishoudens te verwachten in deze regio. Dit als gevolg van de verregaande huishoudensverdunding.

Geconcludeerd moet worden dat in noord- en midden Limburg nog een beperkte toename kan plaatsvinden van het aantal woningen. Conform het geldende provinciaal- en rijksbeleid dient dit

zoveel mogelijk middels inbreiding te worden gerealiseerd. Onderhavig bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten, aangezien een bestaand pand wordt opgesplitst. Het initiatief ten aanzien van de splitsing van een bestaande woning in twee zelfstandige wooneenheden voldoet aan de Provinciale Woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 *Woonvisie Regio Venlo 2011-2015*

De gemeente Peel en Maas ligt binnen de regio "Venlo". Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 25 januari 2011 de "Woonvisie Regio Venlo 2011-2015" vastgesteld.

De betrokken gemeenten hebben in het kader van de Regionale Woonvisie afspraken gemaakt over het te voeren woningbouwbeleid. Een van de opgave voor de regio is aanpassing van de bestaande woningvoorraad en maatwerk voor extra woonruimte. Als zodanig heeft het beperkte plan voor de realisering van een extra woonunit geen of nauwelijks gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'

Het perceel behorende bij de woning is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'. Welke is vastgesteld door de gemeenteraad van 5 februari 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen' met daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Zie daarvoor onderstaande afbeelding.



Figuur 7 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23.4.3;
- c. bestaande bed en breakfasts;
- d. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23.4.2;
- e. bestaande mantelzorgvoorzieningen en inwoning;
- f. tuinen en erven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. een logeerhuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-logeerhuis';

- k. opslag en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

In artikel 23.2.1 van het bestemmingsplan wordt voor zover relevant bepaald dat voor het bouwen van hoofdgebouwen, in de vorm van een woning gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 grondgebonden woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patiowoning' uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan;

Splitsen van een woning wordt in artikel 23.3.1. geregeld. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 onder a voor het splitsen van de bestaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaande woning' in twee zelfstandige wooneenheden, mits:

- a. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. het bestaande pand niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de financiële uitvoerbaarheid voldoende verzekerd is;
- d. voldaan wordt aan de overige bepalingen van dit artikel.

15

Op onderhavig perceel rust echter geen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bestaande woning', er kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van deze binnenplanse afwijkmogelijkheid.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het voornemen is niet passend binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan. De hier voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ter afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

3.4.2 Woonvisie plus 2011-2015

De "Woonvisie plus 2011-2015" is een breed visiedocument dat in het algemeen richting geeft aan de lokale woningmarkt in de gemeente Peel en Maas. De visie omvat o.a. een kwantitatieve en kwalitatieve benadering van de ontwikkeling van de woningvoorraad. De kernen Panningen en Helden vormen als dubbelkern de centrumkern van de gemeente. Uit de woonvisie+ blijkt dat de behoefte voor ontwikkeling van woningen binnen en buiten de rode contour niet noodzakelijk en veelal niet gewenst is, met het oog op de toekomstige vergrijzing, bevolkingskrimp en de reeds aanwezige bouwplannen. Met deze reden is besloten geen woningbouwverzoeken of woningsplitsing

te honoreren buiten, en veelal ook binnen de rode contour. Echter middels de “beleidsregel woningbouwsplitsing binnen de dorpskernen” kan door middel van maatwerk een uitzondering worden gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat onder voorwaarde het initiatief aansluit op de ambities en inhoud van de “Woonvisie plus 2011-2015”.

3.4.3 Beleidsregel woningbouwsplitsing binnen de dorpskernen, zoals die zijn begrensd door de zogenaamde rode contour, op gronden met een bestemming die geen woningsplitsing toestaat

De beleidsregel stelt dat alle woningbouwverzoeken voor het splitsen van een bestaande woning, op een locatie waar dit volgens het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is in een kern binnen de door de provincie vastgestelde rode contour, worden afgewezen.

In de volgende gevallen kan een uitzondering worden gemaakt op het bovenstaande:

- a. Woningbouwverzoeken van particulieren voor het splitsen van een burgerwoning waartegen naar het oordeel van burgemeester en wethouders, uit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt en vanuit milieuoverwegingen geen bezwaar bestaat;
- b. van een volkshuisvestelijk belang is in ieder geval sprake als:
 1. door de woningsplitsing de doorstroming in de woningbouw wordt bevorderd, waarbij uitsluitend sprake is van het splitsen van één woning in maximaal twee woningen;
 2. het woningbouwverzoek betrekking heeft op het splitsen van woningen in meer dan 2 woningen of wooneenheden met als doel in te spelen op een toekomstige zorgsituatie van de uiteindelijke bewoners van de te splitsen woning, waarbij zij zelf de benodigde zorg zullen verlenen, (zelfoplossend vermogen)
 3. verzoeken waarop al een positief (principe)besluit is genomen of anderszins in de pijplijn zitten voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en passen in het vigerende gemeentelijke beleid.
 4. Woningbouwverzoeken voor splitsing van gebouwen binnen de rode contour, waarbij sprake is van een functiewijziging in het belang van het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving.

Indien aan een woningbouwverzoek medewerking wordt verleend, omdat het valt onder één van de hierboven genoemde uitzonderingen, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
Op 22 januari 2014 is een positief besluit op het principeverzoek genomen door de gemeente

Peel en Maas met kenmerk 1894/2014/430059 teneinde woningsplitsing op onderhavige locatie mogelijk te maken.

- b. er moet zijn gewaarborgd dat de woningsplitsing daadwerkelijk op korte termijn wordt gerealiseerd hetgeen inhoudt dat:
1. verzoeken om woningbouw moeten zijn gerealiseerd binnen een termijn van 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, die moet worden ingediend binnen een termijn van één jaar na datering van een positieve beslissing op het ingediende principeverzoek. Wordt hieraan niet voldaan, dan kan geen enkel recht meer worden ontleend aan de genomen beslissing op het principeverzoek en zal een nieuw verzoek moeten worden ingediend. Het verzoek zal vervolgens worden beoordeeld op basis van het beleid zoals dit geldt op het moment van indiening van het principeverzoek.
Initiatiefnemer heeft er belang bij zo spoedig mogelijk na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning te starten met de verbouw van de woning.
- c. De te bouwen woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst, hetgeen inhoudt dat het niet toegestaan is om de woning te splitsen in een (of meerdere) beneden- en bovenwoning(en). Dit geldt niet voor woningbouwverzoeken zoals vermeld onder 3b sub 4.
Er is in onderhavig geval sprake van verticale splitsing, van horizontale splitsing is geen sprake. Zie de bij deze onderbouwing behorende bouwtekeningen.
- d. Er worden uitsluitend woningbouwverzoeken in behandeling genomen door de uiteindelijke gebruikers en/of eigenaren van de woningen na de woningsplitsing. Verzoeken van eigenaren van woningen die een woningsplitsing planologisch willen regelen uit economisch oogpunt teneinde deze als te splitsen woning in de markt te zetten voor verkoop aan derden worden niet in behandeling genomen.
Initiatiefnemer is eigenaar en toekomstig bewoner van de woning.
- e. Betreffende de verzoeken die vallen onder artikel 3a geldt een maximum van in totaal 15 te bouwen woningen voor geheel Peel en Maas ingaande de dag na bekendmaking. Daarbij is de volgorde van indiening van het principeverzoek leidend voor het bepalen van genoemd aantal van 15, onder voorwaarde dat daarop positief wordt beslist. Woningtoevoeging als gevolg van woningsplitsing in kernen waar onvoldoende planvoorraad aanwezig is om te kunnen voorzien in de natuurlijke behoefte aan woningen en eventuele ambitie voor die kern tellen niet mee voor het bepalen van genoemd maximum aantal van 15.
Gezien het feit dat reeds een principestandpunt is ingenomen door het college, wordt er van uit gegaan dat deze te splitsen woning binnen voornoemd aantal valt.
- f. Woningen mogen naast de splitsing in principe worden uitgebreid hetgeen inhoudt dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het "achtererfgebied" 200 m² mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden.
In eventuele toekomstige uitbreidingsplannen zal hier rekening mee worden gehouden.

- g. De toename van parkeerplaatsen als gevolg van de woningsplitsing dient op eigen terrein opgelost te worden aan de hand van de op het moment van vergunningaanvraag geldende parkeernormen.
Parkeren zal op eigen terrein worden opgelost conform de geldende parkeernormen.
- h. Woningsplitsing is alleen toegestaan binnen de bestaande hoofdbebouwing die reeds (ten dele) een woonfunctie heeft.
De bestaande hoofdbebouwing is in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' bestemd als 'Wonen'. Ook functioneel heeft de woning deels een woonfunctie. Een ander deel werd gebruikt ten behoeve van een kantoorfunctie (aan huis).
- i. Met de indiener van het woningbouwverzoek wordt bij het verlenen van medewerking een anterieure overeenkomst aangegaan inzake het kostenverhaal waarin in ieder geval wordt geregeld dat de kosten van de planologische procedure en mogelijke planschade voor rekening van de aanvrager komen.
Een en ander zal voor het afgeven van de definitieve beschikking worden afgestemd tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas.

De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de gestelde voorwaarden van de beleidsregel.

4 Milieuhygiënische en planologische afwegingen

4.1 Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

In het vigerende bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” heeft de locatie reeds een woonbestemming. Deze bestemming zal niet wijzigen, er is verder geen sprake van ‘bodemcontact’ of ‘bodemingrepen’. Het project beperkt zich tot een verbouwing binnen de bestaande bebouwing, zonder uitbreiding. Derhalve hoeft er geen bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ter motivering van de akoestische situatie ter plaatse kan het volgende gesteld worden:

Geluidzones wegverkeer

De projectlocatie Baarloseweg 3A is gelegen binnen de geluidzones van de Molenstraat (50 km, stedelijk gebied met een geluidzone van 200 meter) en de Baarloseweg (60 km, buiten stedelijk gebied met een geluidzone van 250 meter).

De afstand van de perceelgrens van het project ten opzichte van de Molenstraat-rotonde bedraagt ca. 65 meter, waarbij de invloed van het wegverkeer op de toe te voegen vrijwel verwaarloosbaar zal zijn. Omliggende woningen zijn dicht bij de Molenstraat gesitueerd, waarbij is gebleken dat deze woningen de maximale gevelbelasting niet wordt overschreden. Uit de mobiliteitsmonitor van de provincie Limburg is verder gebleken dat de verkeersintensiteit van de Molenstraat (referentiepunt 562150) vanaf 2005 gedaald is van 9.200 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag naar 7.913 motorvoertuigen in 2010.

De Baarloseweg kent een smal wegprofiel met een snelheid van maximaal 60 km, waarbij de etmaalintensiteit aanmerkelijk lager zal zijn dan de Molenweg. Het is derhalve aannemelijk dat voor onderhavige woning de maximale gevelbelasting tevens niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied is niet gelegen binnen de onderzoekzone van de spoorlijnen Roermond- Weert en Venlo-Eindhoven.

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een bedrijventerrein.

Een nader onderzoek naar de invloed van het wegverkeer, railverkeer en industrielawaai op het project is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) voor de realisering van het project, omdat het een bestaand geluidgevoelig object betreft.

Akoestisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, waardoor voor gevallen waar op voorhand kan worden vastgesteld dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit, geen luchtkwaliteitonderzoek meer behoeft te worden uitgevoerd. Gezien de omvang van het aantal te realiseren woningen en de daarmee gepaard gaande beperkte stijging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegvakken, kan gesteld worden dat de in onderhavig project opgenomen ontwikkelingen dusdanig van aard en omvang zijn dat zij onder het zogenaamde Besluit NIBM (niet-in-betekenende-mate) vallen. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C)
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren.

Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Doorwerking plangebied

De uitbreiding van de recreatiewoning genereert geen aanvullende verkeersbewegingen en draagt daarmee niet bij in betekende mate aan de luchtkwaliteit.

Daarmee zijn er vanuit de Wet milieubeheer geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en met welke indicatieve afstand hier (minimaal) rekening mee moet worden gehouden. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gevestigd die een milieuzonering hebben.

Conclusie

De toekomstige te splitsen woning is reeds aanwezig en zal derhalve geen belemmeringen ondervinden of leveren voor de omliggende bedrijven.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire

'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev). Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

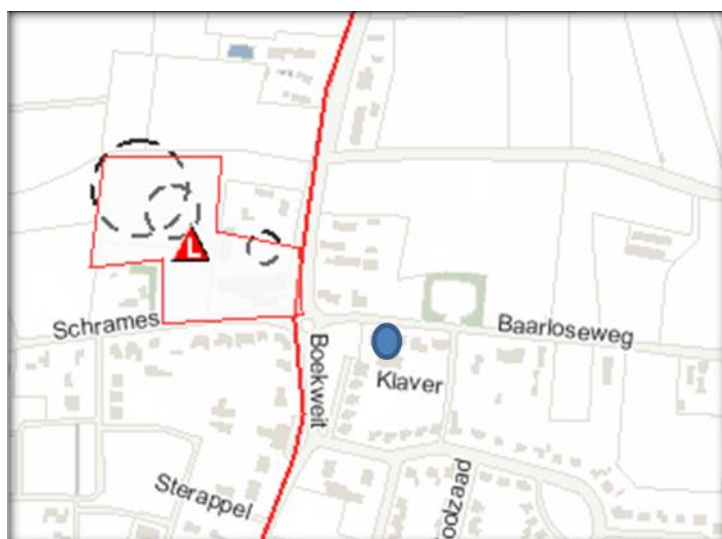
Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloed gebied van een risicovolle activiteit. Dit invloed gebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloed gebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. Naast de omvang van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten meegewogen te worden in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen onder andere zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Onderstaand is de locatie weergegeven op de risicokaart van de Provincie Limburg



Figuur 7 Kaartfragment risicokaart Limburg met locatie in blauw

Voor het project zijn een 2-tal onderdelen van het aspect externe veiligheid relevant voor de beoordeling:

- het transport van gevaarlijke stoffen over de N562 (provinciale weg Maasbree-Roggel) en
- het LPG-tankstation van garage Mertens aan de Molenstraat 87.

De N562 is als transportroute voor gevaarlijke stoffen op ca. 65 meter van het project gesitueerd. Het projectgebied bevindt zich derhalve binnen 200 meter van een weg waarbij het groepsrisico betrokken dient te worden. Op grond van de risicokaart is gebleken dat deze weg geen plaatsgebonden contour heeft, deze bevindt zich op de weg zelf. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. Er is geen sprake van een relevante toename van het groepsrisico als gevolg van de realisering van het project door de beperkte toename van de personendichtheid tot een extra huishouden/ maximaal 4 personen. Deze toename heeft geen significant effect op het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

Het LPG-tankstation van Garage Mertens aan de Molenstraat 87 is een risicovol bedrijf. Voor dit tankstation met de verkoop van LPG geldt een invloed gebied van 150 meter vanaf het vulpunt en het ondergronds reservoir. De afstand van het vulpunt en het reservoir ten opzichte van het projectgebied bedraagt ca. 180 meter. De plaatsgebonden risicocontour van het vulpunt bedraagt 45 meter en van het reservoir 15 meter. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt gelet op de afstanden niet noodzakelijk geacht.

23

Met betrekking tot voorliggend projectgebied, waarin de realisatie van een extra woonunit mogelijk wordt gemaakt, zijn er op basis van de vigerende regelgeving op het moment van het nemen van dit Wabo-besluit geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Door de grote afstand tussen de risicobronnen (transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en een risicovol bedrijf) en het projectgebied vindt geen significante toename plaats van de omvang van het groepsrisico binnen de invloed gebieden van de risicobronnen. Vanwege de ligging binnen het invloed gebied van de transportroute zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig. Het restrisico is in dit geval onder deze omstandigheden en afgezet tegen een breder kader aanvaardbaar.

Het groepsrisico wordt in voldoende mate verantwoord geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

4.6 Flora en Fauna

4.6.1 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Het projectgebied is gedeeltelijk bebouwd en verder reeds geruime tijd in gebruik geweest als boerderij en kantoor. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. Het plangebied maakt geen deel uit van een lijst van gebieden waarop gebiedsbescherming van toepassing is.

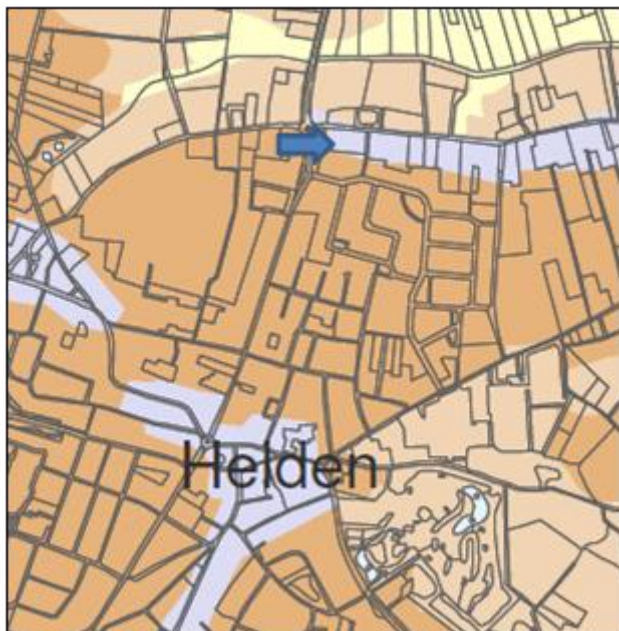
Gezien de omvang, aard en ligging van de locatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde.

Tegen de realisering van het project bestaat op basis van natuurlijke, landschappelijke en overige ecologische waarden geen planologisch bezwaar.

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen nadelige gevolgen te weeg voor de aanwezige vegetatie en diersoorten. Het betreft hier de splitsing van een reeds bestaande woning, welke geen directe inbreuk maakt van de aanwezige flora- en fauna waarden.

4.7 Archeologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient het aspect archeologie meegenomen te worden in de beoordeling. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade aanbrengen aan archeologische resten. In het onderhavige plan wordt niet in de bodem geroerd of is de bodem reeds geroerd. Archeologische resten worden derhalve niet door het onderhavige plan geschaad. Een onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.



Figuur 8: Kaartfragment archeologische waardenbeleidskaart mei 2011

25

Het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011. Met een waarden- en beleidskaart kan vastgesteld worden hoe hoog de trefkans is dat er in een bepaald gebied archeologische waarden in het geding zijn. In het beleid wordt uitgegaan van zeven verschillende verwachtingswaarden. De waarden variëren van wettelijk beschermde monumenten (waarde 1) tot gebieden zonder archeologische waarde (waarde 7). Op basis van de verwachtingswaarden worden er per waardencategorie ondergrenzen opgesteld. De projectlocatie is gesitueerd in een gebied met waarde 3 (hoge waarde) waarbij een onderzoekplicht geldt bij plannen groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm.

In het vigerende bestemmingsplan “Dubbelkern” heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”. De voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het onderhavige plan.

4.8 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader

van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.8.1 Algemeen beleid

Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of beneden- stroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

4.8.2 Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2006 (actualisatie 2008) is de locatie niet gesitueerd in een infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebied. Het plangebied ligt verder buiten het bergend regime van de Maas.

4.8.3 Beleid gemeente Peel en Maas

Het beleid van de gemeente Peel en Maas is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering, afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied.

Het waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente Peel en Maas eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. De

afvoer van het hemelwater blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. In het gebied is een rioleringsstelsel aanwezig voor afvalwater.

Voor het project is geen sprake van toevoeging van verhard oppervlak en/of nieuwe bebouwing. Dit betekent dat het plan niet aangemeld hoeft te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

De ontsluiting van het project vindt plaats via de bestaande inrit op het perceel aan de rechtersvoorzijde. Deze ontsluiting wijzigt niet. Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse, deze blijft gewaarborgd.

4.9.2 Parkeren

Voor het parkeren ten behoeve van de extra woonunit wordt op het eigen terrein voorzien in twee parkeerplaatsen aan de voorzijde en is er tevens aan de achterzijde nog een extra mogelijkheid tot parkeren. Gezien de omvang van de percelen kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Verder zal door het vervallen van de "kantoorfunctie" de verkeersbelasting eerder afnemen op deze locatie. Vanuit de aspecten "verkeer en parkeren" is de onderhavige planontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Het kostenverhaal is verzekerd via de leges. Hierdoor hoeft op grond van artikel 6.12 en artikel 6.2.1a Bro in het kader van de omgevingsvergunning geen exploitatieplan opgesteld te worden.

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal met de gemeente Peel en Maas een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten, waarin wordt bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Het aspect financiële uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente Peel en Maas is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor splitsing van het huidige pand in twee afzonderlijke woningen. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Een en ander is beschreven in het volgende hoofdstuk.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd.

6 Motivering afwijking bestemmingsplan met omgevingsvergunning

De gewenste ontwikkeling van deze extra woonunit ten behoeve van de huisvesting van een extra huishouden zal waarschijnlijk niet leiden tot overwegende planologische bezwaren voor de omgeving van het project. Door onderhavig initiatief worden vermoedelijk geen belangen van derden geschaad. In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage gelegd worden en zullen derden de mogelijkheid hebben om hun zienswijze in te dienen. Deze zullen door de gemeente beoordeeld en in overleg met de initiatiefnemer afgewogen worden. Het plan is op een juiste en wenselijke manier ontwikkeld en is alles overwegend aanvaardbaar in de omgeving. Zodoende verwacht initiatiefnemer geen conflict in belangen met andere partijen. Derhalve zal de kans op planschade gering zijn.

Op 23 mei 2014 heeft er een overleg plaats gevonden met de direct aanwonenden en de huidige eigenaar. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat direct aanwonenden niet onwelwillend zijn ten aanzien van de splitsing van het pand aan de Baarloseweg 3a te Helden, waardoor een tweede zelfstandige woning op deze locatie ontstaat. Dit in tegenstelling tot de eerdere plannen om op onderhavige locatie 5 midstay woningen op te richten.

29 Geconcludeerd wordt dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

7 Procedure en overleg

7.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo dient de uitgebreide procedure als bedoeld in de Wabo te worden gevolgd.

7.2 Overleg met direct omwonenden

Er heeft pro actief overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden en de eigenaar van het tegenoverliggende tankstation. Omwonenden zijn op de hoogte gesteld van het planvoornemen.

7.3 Vooroverleg

Ten aanzien van wettelijk vooroverleg kan het volgende gesteld worden.

Provincie Limburg

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden (Provinciaal Blad Limburg 2009/9). Voor bestaande bebouwde gebieden (P6 en P9) geldt dat er in onder meer het volgende geval het niet nodig is om voorafgaand overleg te voeren met de provincie zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1 en 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- a. Het bouwen van een of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de op basis van POL aangewezen contour om een woonkern dan wel bij het ontbreken van een dergelijke contour binnen de op de POL-kaart aangegeven gebieden Plattelandskern (P6) en Stedelijke bebouwing (P9), voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie/het regionale woningbouwprogramma dan wel het overzicht van woningbouwplannen waarmee GS hebben ingestemd.

Vooroverleg met de provincie is derhalve niet gevoerd.

VROM inspectie

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden.

Waterschap Peel en Maas

In paragraaf 5.5. is geconcludeerd dat geen vooroverleg met het waterschap noodzakelijk is.

7.4 Zienswijzenprocedure

Tegen de ontwerp omgevingsvergunning kunnen ten tijde van de terinzagelegging gedurende zes weken zienswijzen worden geuit ten aanzien van het voornemen.

Deze zienswijzen zullen bij het besluit om omgevingsvergunning behandeld worden.