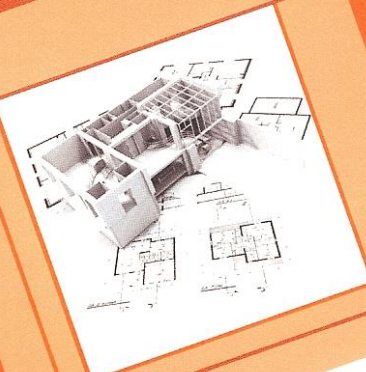
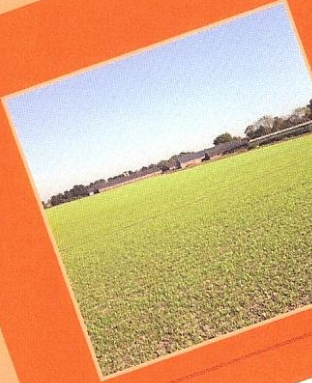




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Woning Marechausseestraat Panningen

Gemeente Peel en Maas

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Ruimtelijke onderbouwing: Woning Marechausseestraat Panningen gemeente Peel en Maas

Opdrachtgever: F.J.M. Hoedemaeckers, Ruijsstraat 47 te 5981 CL Panningen
Contactpersoon: F. J.M. Hoedemaeckers

Aantal pagina's: 39

1^e concept: 15 maart 2017

2^e concept: 17 maart 2017

Ontwerp: 03 mei 2017

Definitief: 14 juli 2017

IMRO code: NL.IMRO.1894.OMG0091

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2017 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

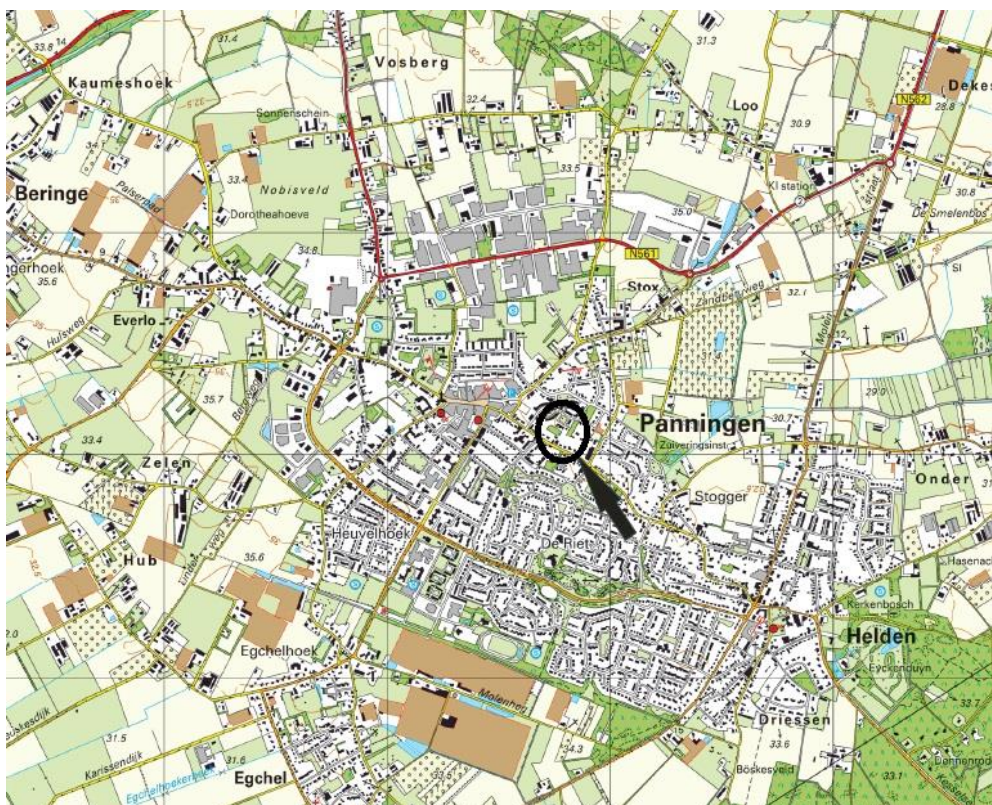
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
HOOFDSTUK 2	BESLUITGEBIED EN PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1	Beschrijving besluitgebied e.o.	8
2.2	Bouwplan	8
2.2.1	Architectuur en impressies	8
2.2.2	Duurzaam bouwen	11
2.2.3	Ontsluiting en parkeren	11
2.3	Ruimtelijke effecten van het bouwplan	11
2.3.1	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.3.2	Verkeerskundige inpassing	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.3	Provinciale woonvisie	16
3.2.4	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Woonvisie+ Peel en Maas	18
3.4.2	Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016	18
3.4.3	Geldend bestemmingsplan	19
3.5	Afweging beleidskader	20
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEKSASPECTEN	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Milieuzonering	21
4.2.1	Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	21
4.2.2	Invloed milieuhinder op en vanuit het besluitgebied	22
4.3	Bodem- en grondwaterkwaliteit	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
4.5.1	Algemeen	24
4.5.2	Bedrijven	24
4.5.3	Transport	24
4.5.4	Ondergrondse buisleidingen	25
4.5.5	Hoogspanningslijnen	25

4.5.6	Vliegverkeer	25
4.6	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied en straalpaden	25
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.8	Ecologie	27
4.8.1	Gebiedsbescherming	27
4.8.2	Soortenbescherming	28
4.8.3	Ecologische voortoets	28
4.9	Waterhuishouding (waterparagraaf)	29
4.10	Niet gesprongen explosieven (NGE)	31
 HOOFDSTUK 5 BELANGENAFWEGING		 32
 HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL		 33
 HOOFDSTUK 7 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING		 34
 HOOFDSTUK 8 PROCEDURE		 35
8.1	Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo	35
 BIJLAGEN		 36
BIJLAGE 1		
VERKENNEND BODEMONDERZOEK		37
BIJLAGE 2		
BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING		38
BIJLAGE 3		
QUICKSCAN FLORA EN FAUNA		39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

De heer F.J.M. Hoedemaeckers, woonachtig aan de Ruijsstraat 47 te 5981 CL Panningen (gemeente Peel en Maas) heeft een verzoek tot principe-medewerking ingediend bij het college van B&W van Peel en Maas voor de bouw van één woning op zijn perceel. Het perceel Ruijsstraat 47 is een smal en diep perceel. Achter de woning aan de Ruijsstraat bevindt zich een diepe achtertuin die grenst aan de Marechausseestraat (hierna ook te noemen: het besluitgebied). In deze achtertuin wenst de heer Hoedemaeckers een woningbouwkwartel te ontwikkelen. Inmiddels heeft de familie Bouten, woonachtig aan de Stox 8 te Panningen, het voornemen om de betreffende kavel te kopen en tot de bouw van één vrijstaande woning over te gaan (hierna ook te noemen: de initiatiefnemers respectievelijk het project).

De locatie van de beoogde woningbouwkwartel valt binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'. De planregels van dit bestemmingsplan staan echter geen nieuwbouwwoningen toe. De beoogde woningbouw van de initiatiefnemer is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Topografische kaart met globale aanduiding van het besluitgebied

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Peel en Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen evenals voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c jo. artikel 2.12 1e lid onder a onder 3 Wabo).

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

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

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het besluitgebied en het bouwplan zelf beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 bevat een belangenafweging. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de systematiek en digitale geometrische verbeelding. Hoofdstuk 8 bevat de wettelijke procedure.

HOOFDSTUK 2 BESLUITGEBIED EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving besluitgebied e.o.

Het besluitgebied ligt in de kern Panningen van de gemeente Peel en Maas. Het besluitgebied maakt deel uit van het woongebied in het centrum van Panningen dat om het winkelhart van de kern heen ligt. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G nr. 6875 en heeft een oppervlakte van 606 m².

Het besluitgebied was voorheen een bosperceel annex achtertuin behorend bij de woning van de heer Hoedemackers aan de Ruijsstraat 47 te Panningen. Ter plaatse van deze achtertuin beoogt de initiatiefnemer twee woonkavels te ontwikkelen (hierna ook te noemen: kavel 1 en 2). Kavel 1 met het adres Marechausseestraat 36A is inmiddels ontwikkeld en daarop is een vrijstaande woning met garage gerealiseerd.

Op kavel 2 (het huidige besluitgebied) zijn inmiddels de bomen gekapt en is het besluitgebied een volledig onbebouwd, onverhard en geëgaliseerd perceel achter de woning aan de Ruijsstraat 47 en de Marechausseestraat 36A. Het besluitgebied is bouwrijp. De woonkavel is gelegen aan een openbare weg (Marechausseestraat) en kan op deze wijze ontsloten worden. Het besluitgebied e.o. is vooral een woonomgeving (rustige woonwijk). Hoewel de woonfunctie veruit dominant is, komen in de ruimere omgeving van het besluitgebied incidenteel nog een paar andere functies voor (horeca (cafetaria), maatschappelijk (ontmoetingscentrum) en kantoor).



2.2 Bouwplan

2.2.1 Architectuur en impressies

De initiatiefnemer heeft het voornemen om één vrijstaande seniorenwoning met een inpandige garage alsmede een overkapping en een berging te realiseren binnen het besluitgebied (kavel 2). Het betreft hier een woning bestaande uit één bouwlaag (geen verdieping) en voorzien van een plat dak. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,80 meter. De inhoud van de woning bedraagt 875 m³.

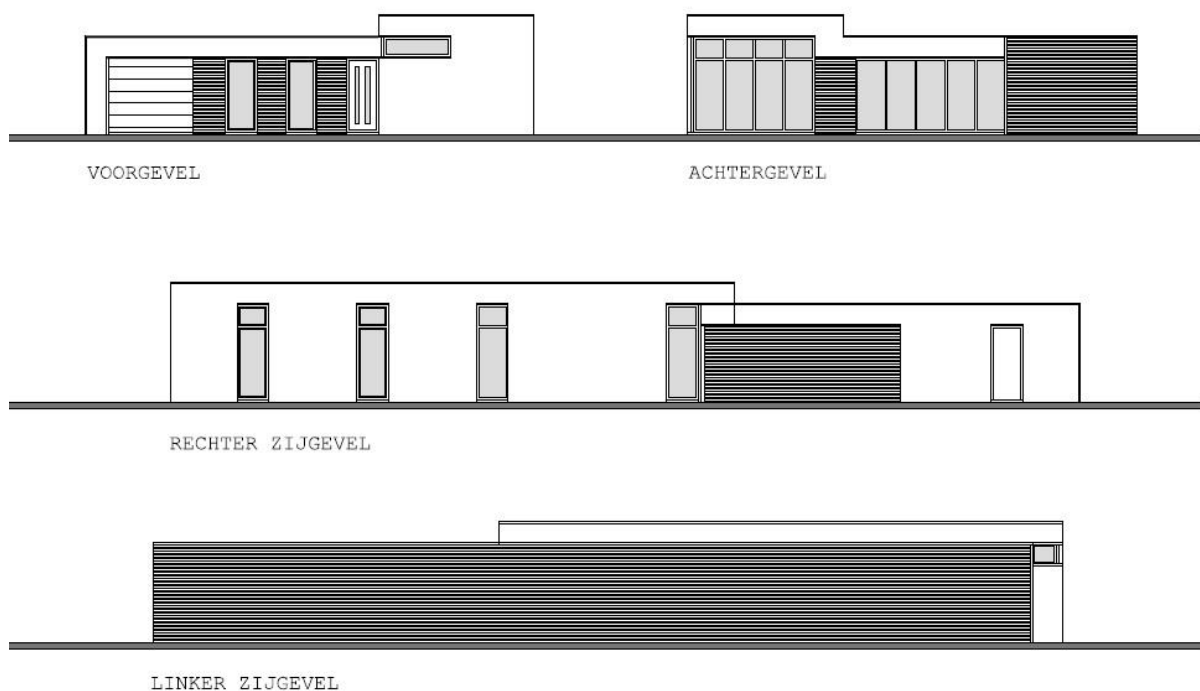
Er is gekozen voor een moderne seniorenwoning, bestaand uit een strakke vormgeving c.q. strakke belijning, een volledige glazen achtergevel waarmee de verbinding met de tuin kan worden gelegd, een bouwlaag (geen verdieping) en een strak moderne afwerking middels gevels van stucwerk en donkere kozijnen.

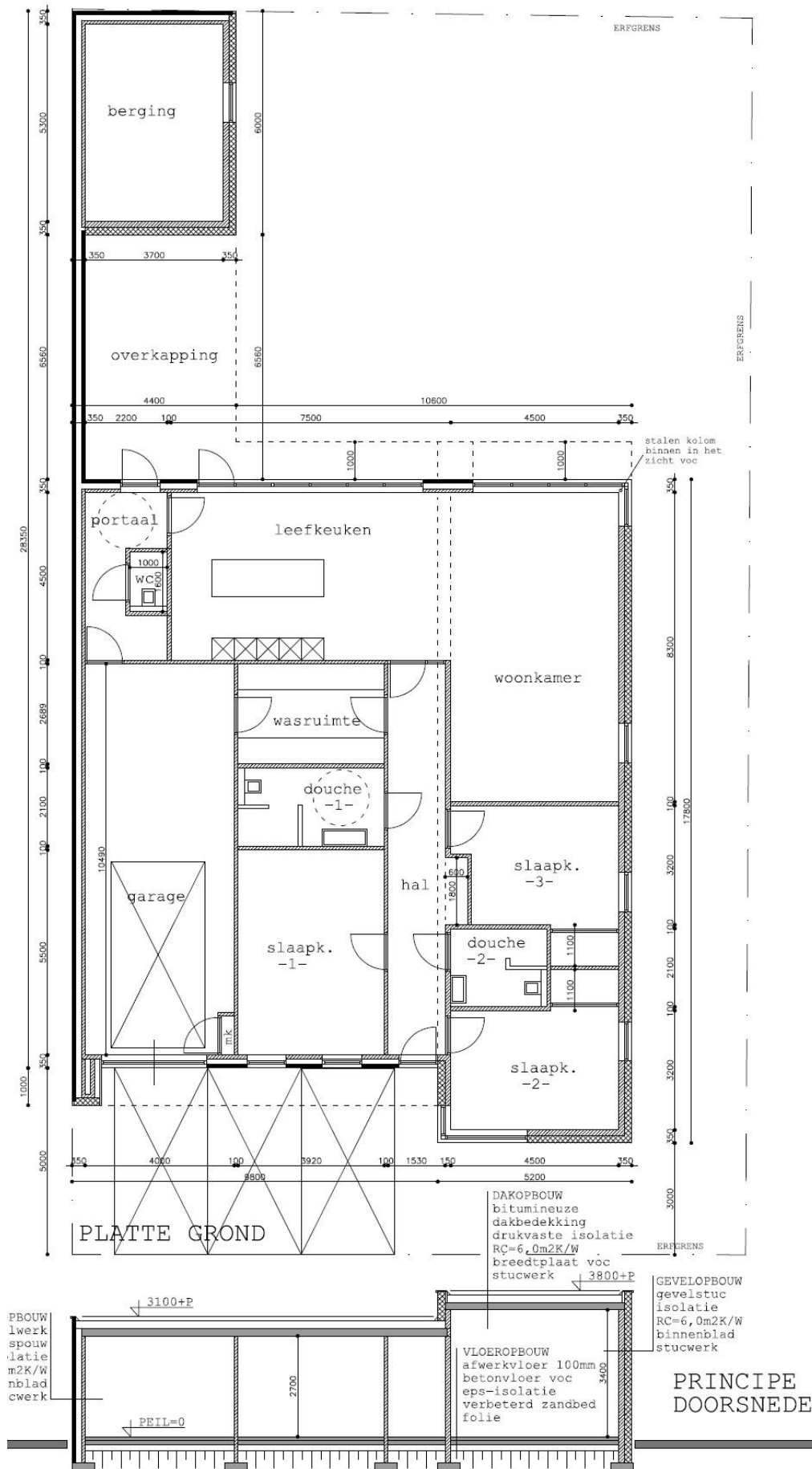
Dit bouwplan is met de dorpsbouwmeester besproken. Hieronder treft u een aantal tekeningen van de beoogde woning aan.



Footprint woning kavel 2

onder: gevels beoogde woning (bron: architectenbureau Daan Heszen)





Indeling beoogde
woning + locatie
parkeerplaatsen
(bron:
architectenbureau
Daan Hesen)

2.2.2 Duurzaam bouwen

In de gemeente Peel en Maas wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. De te realiseren woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw. Om te voldoen aan de epc-eis zal een luchtwarmtepomp worden toegepast.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Marechausseestraat. De Marechausseestraat is een openbare erftoegangsweg. Via deze openbare weg is het beoogde woonperceel zowel voor voetgangers, fietsers, autoverkeer en de hulpdiensten uitstekend bereikbaar.

Bij nieuwbouw dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (CROW-publicatie 317). Maatwerk en lokale interpretatie is echter - gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik / aanwezigheidspercentages - soms nodig c.q. mogelijk. Voor woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning. In het kader van dit bouwplan wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per vrijstaande woning. Behalve in de garage is op de oprit (voor de garage) genoeg ruimte om een auto te parkeren. Aan de parkeernorm kan zondermeer op eigen terrein voldaan worden. Zie afbeelding op pagina 10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Er ligt een gemeentelijke groenstrook voor het perceel die in principe gehandhaafd zal blijven. Ter plaatse van de garage zal wel een inrit worden gerealiseerd. De aanwezige electriciteitskast zal daartoe verplaatst worden.

2.3 Ruimtelijke effecten van het bouwplan

2.3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Het centrumgebied van Panningen is van oudsher bepaald door de Steenstraat, Beekstraat en Schoolstraat aan de noordzijde en Ruijsstraat, Raadhuisstraat en Kerkstraat aan de zuidzijde. Deze lijnen vormen de radialen en historische linten waarlangs het centrum zich rondom de Markt heeft uitgebreid. Achter deze verbindende linten zijn in latere perioden nieuwbouwwijken gebouwd met een andere schaal en architectuur. De Marechausseestraat maakt deel uit van het woongebied in het centrum van Panningen dat om het winkelhart van de kern heen ligt.

Aan weerszijde van deze straat is woonbebouwing aanwezig. Het besluitgebied vormt derhalve een 'gat' binnen de bestaande bebouwing(slijn) (dus een inbreidingslocatie). De realisatie van één extra woonperceel ter plaatse van dit onbebouwde perceel tussen bestaande woonbebouwing in, vormt een stedenbouwkundig aanvaardbare inbreiding van woonbebouwing in deze straat dat door de bijzondere en kwalitatief hoogstaande architectuur een fraaie toevoeging aan de aanwezige woonbebouwing zal zijn.

2.3.2 Verkeerskundige inpassing

De Marechausseestraat heeft verkeerskundig gezien een beperkte functie. Het is een erftoegangsweg ten behoeve van de aan de straat gelegen (woon)percelen. Ter plaatse geldt een 30 km/uur-snelheidsregime. Het wegprofiel is op deze functie toegesneden. De straat bestaat uit één rijbaan, zonder openbare (langs) parkeerplaatsen aanwezig. Wel is de straat voorzien van een breed trottoir aan één zijde.

Net als bij de andere woningen aan dit deel van de Marechausseestraat, wordt in het kader van dit bouwplan op eigen terrein geparkeerd. De toevoeging van één extra seniorenwoning aan deze straat past binnen de huidige verkeerskundige functie van deze straat en het bestaande wegprofiel.



Wegprofiel Marechausseestraat (bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet waarvan het wetsvoorstel in juni 2014 voor behandeling naar de Tweede Kamer is gestuurd. De Omgevingswet integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Limburg en gemeente Peel en Maas is niet veranderd. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het onderhavige project voorziet in de uitbreiding van een bestaande stedelijke functie (extra woning) binnen bestaand stedelijk gebied. Dit project voldoet aan de hierboven beschreven beleidsuitspraken.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de *nieuwe* Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorskers Annen)).

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van 1 woning. Een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de herontwikkeling van het besluitgebied aan de orde. De beoogde herontwikkeling binnen het besluitgebied is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

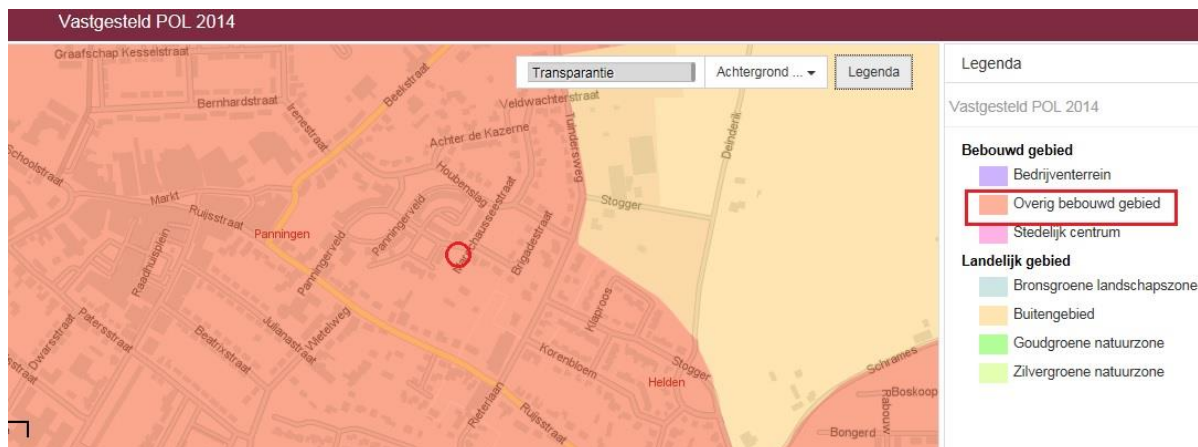
Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het POL 2014 kent een aantal gebiedszones waarover specifieke beleidsuitspraken worden gedaan. Het plangebied is gelegen in de zone '**Overig bebouwd gebied**'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Belangrijke beleidsthema's zijn hier:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- een goede bereikbaarheid;
- het op peil houden van voldoende voorzieningen en detailhandel;
- eisen aan stedelijk groen en water;
- een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied aangegeven op de POL-kaart zonering Limburg.



Transformatie woningvoorraad

De gemeente Peel en Maas kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in (de nabijheid van) kleine kernen.

Plattelandskernen zoals Panningen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door de werking van (rode) contouren rondom plattelandskernen. Doelstelling van het provinciale beleid blijft dat de (rode) stedelijke ontwikkelingen primair binnen deze contouren plaats moeten vinden.

De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het bestaande bebouwde dorpsgebied ten behoeve van de huisvesting van inwoners van de gemeente Peel en Maas, past in het provinciale beleid.

3.2.3 Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt).

De Provinciale Woonvisie voor de periode 2010-2015 omvat:

- de provinciale rollen en taken;
- een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
- een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
- inhoudelijke onderwerpen.

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. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen.

Speerpunt voor de woningmarktontwikkeling in Noord- en Midden-Limburg is vooral het maximaal inzetten op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Naast de Provinciale Woonvisie is er volkshuisvestingsbeleid opgesteld voor de verschillende regio's. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.2.4 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning is aangetoond dat een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Verwezen wordt hier naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De paragrafen 3.3 en 3.4 van deze plantoelichting bevatten de resultaten van de toetsing van dit woningbouwplan aan de Regionale structuurvisie Wonen en het gemeentelijke woningbouwbeleid (m.n. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016). Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar paragraaf 3.3 en 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Regionaal beleid

De nieuwe **Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord** is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

Voor de gemeente Peel en Maas is in het kader van deze regionale woonvisie ook een quickscan opgesteld. Hieruit blijkt dat de komende jaren de woningbouwbehoefte in Peel en Maas vooral komt door jongere huishoudens in de gemeente Peel en Maas die willen doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning en door ouderen die kleiner willen gaan wonen in een specifiek vorm gegeven seniorenwoning. De initiatiefnemers behoren met de bouw van de beoogde seniorenwoning tot deze laatste doelgroep.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie+ Peel en Maas

De woonvisie + Peel en Maas vormt het actueel beleidskader op het gebied van wonen in brede zin. Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting is het van belang om dit project in breder verband te bezien. Het gaat er daarbij om te beoordelen hoe dit project zich verhoudt tot de reeds bestaande planvoorraad en de woningbehoefte voor de triplekern Helden-Panningen-Egchel.

Daarnaast is een inventarisatie gemaakt van de woningbouwplannen die voorzien zijn in de gemeente Peel en Maas. Voor het bepalen van de woningbehoefte, is rekening gehouden met de natuurlijke behoefte, de vervangingsbehoefte en een aanvullende ambitie. Uit deze analyse is gebleken dat voor de triplekern Helden-Panningen-Egchel op dit moment een te grote planvoorraad bestaat. Op basis van de Woonvisie kan er in principe geen medewerking worden verleend aan het project. Om in enkele specifieke gevallen toch woningbouw toe te kunnen staan, heeft de gemeente Peel en Maas de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016' vastgesteld.

3.4.2 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016

In deze beleidsregel is bepaald dat in principe alle woningbouwverzoeken binnen de rode contouren worden afgewezen, tenzij het betreft 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.

Dit project behelst de bouw van één burgerwoning (éénpitter). Er bestaan geen belemmeringen voor de bouw van deze woning vanuit stedenbouwkundig en/of milieu-planologisch oogpunt. Verwezen wordt in dit verband naar de motivering in paragraaf 2.2 en 2.3 en hoofdstuk 4 in deze ruimtelijke onderbouwing.

De werkingsduur van deze Beleidsregel - vastgesteld door het college op 3 oktober 2016 (zaaknummer: 1894/2011/39856; documentnummer: 1894/2016/837363; besluitnummer: 40 - 6.4) en in werking getreden op 20 oktober 2016 - is met dit besluit verlengd.

Op 24 juni 2016 is - namens de familie Hoedemaeckers - een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken bestemmingsplan (RO)' /principe-verzoek ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel Marechaussestraat ongenummerd te Panningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1894/2016/815804.

Deze aanvraag/principe-verzoek is destijds ingediend als onderdeel van het besluitvormingsproces om de realisatie van een tweede woning ter plaatse van de locatie Marechaussestraat Panningen (eigendom van de familie Hoedemaeckers) beleidsmatig te verankeren in de nieuwe 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016'.

Na overleg met de gemeente Peel en Maas d.d. november 2016 – bevestigd in de brief van 18 november 2016 (kenmerk: aj/brf/2016352) zijn de volgende voorwaarden afgesproken. De familie Hoedemaeckers dient de volgende regels van het in de beleidsregel opgenomen overgangsrecht (cfm artikel 6 onder e) te volgen:

1. Een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning moet uiterlijk 30 juni 2017 zijn ingediend;
2. Binnen 2 jaar na datering van de omgevingsvergunning moet de woning gerealiseerd zijn.

Principe-verzoeken die zijn ingediend tot en met 30 juni 2016 en waarop nog geen beslissing is genomen, worden nog behandeld op grond van de beleidsregel woningbouwverzoeken, zoals die gold op het moment van indiening van het verzoek.

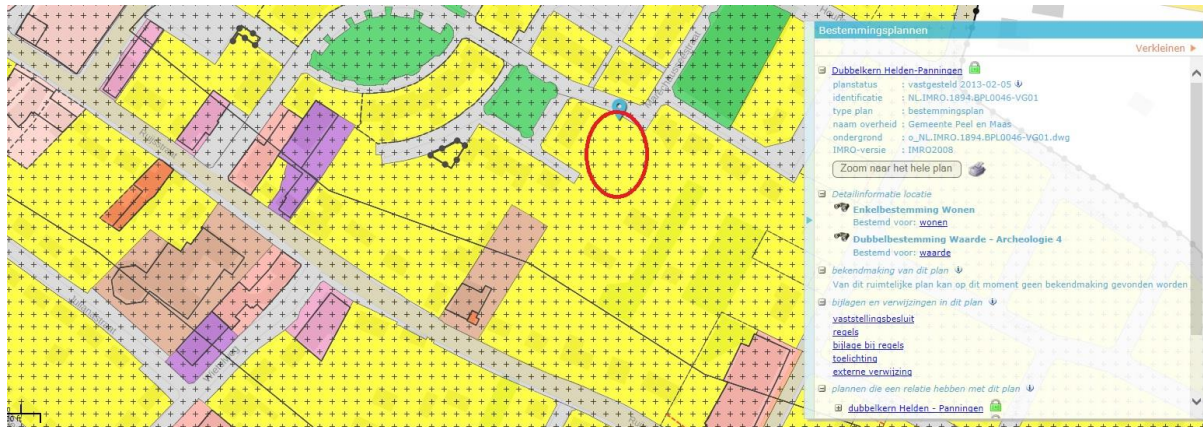
Conclusie

Met het onderhavige bouwplan waarvoor deze omgevingsvergunning is aangevraagd voldoet de familie Hoedemaeckers aan deze beleidsregel en de afspraken die gemaakt zijn.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie - 4'. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013. Deze wijziging had geen betrekking op het besluitgebied. De planregels van de bestemming 'Wonen' staan slechts bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw toe. Het toevoegen van extra woningen is **niet** toegelaten. De planregels van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' kennen eveneens een algemeen bouwverbod voor nieuwbouw gebouwen.

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om toch medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde nieuwbouw. De beoogde nieuwe woning is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'.



Uitsnede verbeelding Dubbelkern Helden-Panningen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen realisatie van de beoogde woning niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de geldende bestemmingsplanregels. In het gemeentelijk woonbeleid (m.n. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2016) is weliswaar bepaald dat in principe alle woningbouwverzoeken binnen de rode contouren worden afgewezen, maar dat geldt niet voor woningbouwplannen waarop al een positief (principe)besluit is genomen of die anderszins in de pijplijn zitten voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en passen in het vigerende gemeentelijke beleid. Het aan de orde zijnde woningbouwplan valt onder deze overgangsregeling.

HOOFDSTUK 4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). In de gemeente Peel en Maas is geen railinfrastructuur aanwezig. Verder maakt het besluitgebied e.o. geen deel uit van een gezonde industrieterrein zoals bedoeld in artikel 40 Wgh aanwezig. Op dit punt is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen deze zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. Voor wegen in binnenstedelijk gebied bestaande uit een of twee rijstroken, bedraagt deze zone 200 meter aan weerszijde van de weg vanuit de as van de weg. De voorkeurs(geluid)grenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Marechausseestraat kent een maximum snelheid van 30 km/uur en kent derhalve geen geluidzone. De dichtstbij het besluitgebied gelegen gezonde weg is de John F. Kennedylaan. Het besluitgebied ligt op ca. 750 meter afstand van deze weg. Het besluitgebied ligt dus ruim buiten de geluidzone van deze weg.

4.2 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

4.2.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.2.2 Invloed milieuhinder op en vanuit het besluitgebied

De Marechausseestraat ligt binnen een woonerf. De woon- en verblijfsfunctie zijn hier de enige functies. Er kan derhalve uitgegaan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn de volgende inrichtingen gelegen:

- kantoor (zakelijke dienstverlening), Wietelweg 1, milieucategorie 1, richtafstand: 10 meter. De feitelijke afstand tot het besluitgebied bedraagt ca. 175 meter;
- cafetaria (horeca), Ruijsstraat 45A, milieucategorie 2, richtafstand: 30 meter. De feitelijke afstand tot het besluitgebied bedraagt ca. 75 meter;
- Turks ontmoetingscentrum (maatschappelijk), Ruijsstraat 45, milieucategorie 2, richtafstand: 30 meter. De feitelijke afstand tot het besluitgebied bedraagt ca. 80 meter.

Er bestaat dus meer dan voldoende afstand tussen de beoogde woning en deze inrichtingen, waardoor ter plaatse van de beoogde woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige bouwproject worden binnen het besluitgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een woning. Voordat door middel van een omgevingsvergunning het huidige gebruik van het besluitgebied als 'Tuin' wordt veranderd in 'Wonen' en de beoogde woning gebouwd kan worden, zal er eerst inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Econsultancy BV te Boxmeer heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel kavel 1 en 2 aan de Marechausseestraat ong. te Panningen in de gemeente Peel en Maas. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de totale onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien tot maximaal 1,0 m -mv zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium.

In de ondergrond zijn geen verontreinigen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, nikkel, zink en xylenen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

Door de gemeente Peel en Maas is op 11 juli 2014 een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven. Deze treft u als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing aan.

4.4 Luchtkwaliteit

De normering met betrekking tot luchtkwaliteit is geregeld in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project voorziet slechts in 1 woning en valt daardoor uiteraard ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

4.5.2 Bedrijven

De te realiseren woning is te kwalificeren als een beperkt kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg zijn er in de ruime omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen. Daarom behoeft uit oogpunt van mogelijke gevolgen van risicobronnen in de omgeving van de geprojecteerde woning geen aandacht geschonken te worden aan dit aspect van externe veiligheid.

4.5.3 Transport

Verder vloeit uit artikel 8 lid 1 Bevt voort dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat meer dan 200 meter van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, aflight, dan hoeft in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De routes waarover in Peel en Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de A 67, de N 277 (Middenpeelweg), N 560-N 275 (Sevenumsdijk-Noorderbaan) en N 562 (ri. Maasbree - Roggel). Het besluitgebied ligt daar in alle gevallen meer dan 200 meter vanaf.

4.5.4 Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de directe nabijheid van het besluitgebied geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het project.

4.5.5 Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het besluitgebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.5.6 Vliegverkeer

De projectlocatie ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen.

4.6 Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied en straalpaden

Het besluitgebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Dit project voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

Het besluitgebied is ook niet gelegen binnen een straalpad van telecomaandieners.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden in een stedelijk gebied kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
2. archeologische waarden;
3. molenbiotoop.

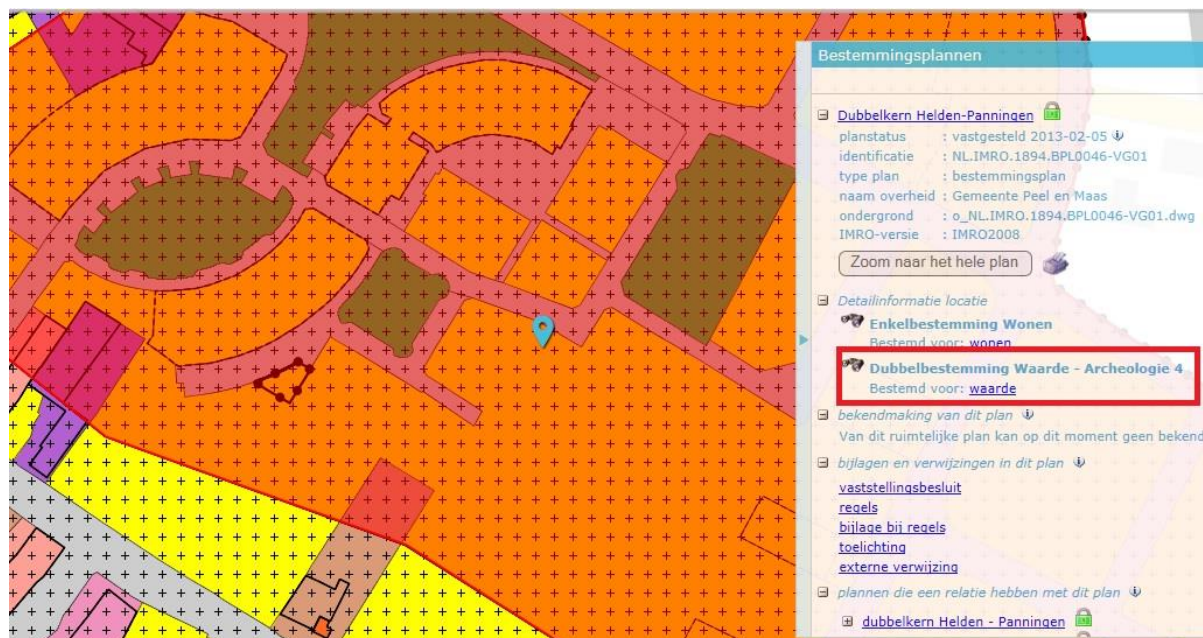
Ad 1 en 3.

Binnen het besluitgebied e.o. is geen gemeentelijk of rijksmonument aanwezig. Het besluitgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' geldt voor wat betreft archeologie voor het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag additionele (woon)bebouwing worden opgericht zonder nader archeologisch onderzoek, mits de gronden niet dieper dan 40 cm worden verstoord dan wel indien er niet meer dan 250 m² aan extra bebouwing wordt opgericht. De nieuwe woning, overkapping en berging kennen een totale bebouwde oppervlakte van 323 m². Dit betekent dat het bouwplan pas doorgang zou kunnen vinden nadat uit een nader archeologisch onderzoek zou blijken dat door het bouwplan geen archeologische waarden geschaad worden. Echter een archeologisch onderzoek is volgens de planregels niet vereist wanneer naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, waarbij het oordeel van het bevoegd gezag gebaseerd dient te zijn op archeologisch onderzoek en verslaglegging (zowel bureauonderzoek als veldonderzoek) dat is uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd door deskundigen conform de geldende archeologische beroepsnorm.



bestemmingsvlak 'Waarde- Archeologie-4' (besluitgebied met blauwe marker)

De gemeente Peel en Maas heeft in 2011 een **Archeologisch beleidsplan** vastgesteld. Onderdeel daarvan is een **Archeologische beleidskaart**. Op deze beleidskaart is het besluitgebied gekwalificeerd als een gebied met slechts een **lage archeologische verwachting**. Nader archeologisch onderzoek is voor dit soort gebieden niet noodzakelijk.

Daar komt nog bij dat in casu alleen de woning omgevingsvergunningsplichtig is. De overkapping en de berging mogen vergunningsvrij worden gerealiseerd. De bebouwde oppervlakte van de vergunningsplichtige woning blijft daarmee wel beperkt tot 248 m².

4.8 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en onthefingen.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

4.8.2 Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria ¹:

- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort ?

4.8.3 Ecologische voortoets

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is onderdeel van het stedelijk gebied van Panningen. Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (EHS/Natura 2000) en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het besluitgebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuild water in de bodem en het grondwater.

Soortenbescherming

Op 13 januari 2014 heeft Fauna Consult te Belfeld een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen kavel 1 en kavel 2. Hieruit blijkt het volgende:

Vleermuizen

Het is mogelijk dat de bomen in het besluitgebied deel uitmaken van een vaste vliegroute van enkele soorten vleermuizen. Alle Nederlandse vleermuissoorten zijn streng beschermd onder de Flora- en faunawet en vaste vliegroutes van vleermuizen worden als een beschermde vaste rust- en verblijfplaats gezien. Omdat er in de aangrenzende tuin (aan de zuidoostzijde van het besluitgebied) veel hoge bomen staan (zomereiken en beuken), zal de kap van de in het besluitgebied aanwezige bomen echter niet leiden tot een noemenswaardige aantasting van dergelijke vaste vliegroutes.

¹ zie artikelen 3.3 lid 4, 3.8 lid 5 en 3.10 lid 2 Wn.

De kap van de bomen zal daardoor voor vleermuizen niet leiden tot een overtreding op artikel 11 (verstoren vaste rust- en verblijfplaats) van de Flora- en faunawet.

Vogelnesten: vegetatie verwijderen buiten het broedseizoen

Door de bomen die verwijderd moeten worden, buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen en hoeft er voor vogels geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren: geen ontheffing nodig

In het besluitgebied bevinden zich vaste rust- en verblijfplaatsen van algemeen beschermde diersoorten. Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie ‘algemene soorten’, bestaat voor ruimtelijke ingrepen een vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft voor deze soorten daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Overige soorten: zorgplicht

De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.9 Waterhuishouding (waterparagraaf)

Waterbeleid

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebied benadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet ‘slimmer’ en ‘creatiever’ met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Kenmerken van het watersysteem

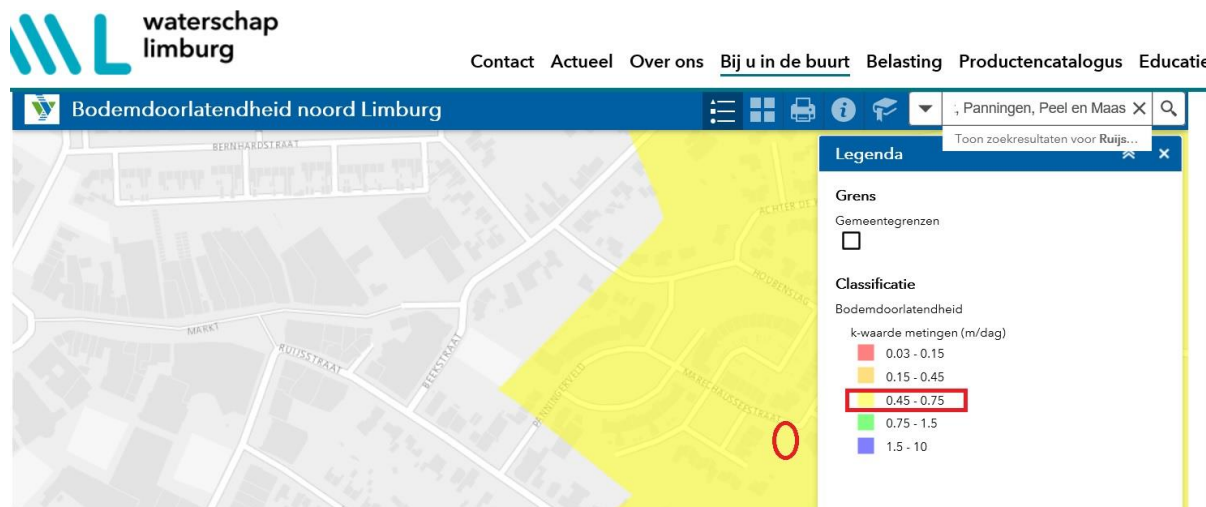
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en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

Bodem en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 West Roermond) is het besluitgebied e.o. gekarteerd als een dikke enkeerdgrond (hoge zwarte enkeerdgronden), welke bestaat uit lemig fijn zand. Het gebied behoort hierbij overwegend tot grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt hierbij op 40-80 centimeter beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 centimeter beneden het maaiveld gelegen. Het besluitgebied niet is gelegen in grondwater- of overige beschermingsgebieden.

Bodemdoorlatendheid

De zogenaamde K-waarde geeft de bodemdoorlatendheid en daarmee ook de mate van infiltratiegeschiktheid van een gebied aan. De K-waarde van het besluitgebied bedraagt volgens de bodemdoorlatendheidskaart van het Waterschap Limburg **0,45-0,75 m/dag**. De onderhavige gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie.



K-waarde besluitgebied

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig met een specifieke beschermingszone.

Ecosystemen

In het besluitgebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

Afvalwater

In de Marechaussestraat is een rioleringsstelsel aanwezig. Het hemel- en afwater van de bestaande woningen langs de Marechaussestraat wordt hierop geloosd.

Hemelwater

Momenteel is het besluitgebied geheel onverhard. Als gevolg van de nieuwbouw zal de hoeveelheid verharding toenemen met:

Afvoerend verhard oppervlak	
dakoppervlak woning en overkapping	323 m ²
verharding erf	70 m ² (aanname)
Totaal	393 m²

Het hemelwater dat op de daken van de bebouwing valt zal via dakgoten en buizen naar een hemelwaterberging- en infiltratievoorziening op het eigen perceel geleid worden. Lozen van hemelwater op het gemeentelijke rioolstelsel zal in principe niet plaatsvinden. Voor het dimensioneren van de infiltratie- en buffervoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van **T=10** (50 mm neerslag in 24 uur). Dit betekent dat de te realiseren hemelwaterberging minimaal een capaciteit van $393 \text{ m}^2 \times 0,05 \text{ m} = 19,65 \text{ m}^3$ zal moeten hebben. Bij een extreme neerslaggebeurtenis van **T=100** (84 mm neerslag in 48 uur) is een bergende capaciteit nodig van $393 \text{ m}^2 \times 0,084 \text{ m} = 33 \text{ m}^3$. De initiatiefnemers hebben besloten tot de aanleg van infiltratiekratten ter plaatse van de voor-en/of achtertuin die zowel een bui T=10 als T= 100 kunnen bergen.

Overleg Waterschap

Het Waterschap Limburg heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd mits het besluitgebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Wat betreft het onderhavige besluitgebied bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak minder dan 2.000 m² en is het besluitgebied niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Het plan hoeft derhalve niet te worden voorgelegd aan het Waterschap.

4.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Peel en Maas hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen.

Bij eventuele grondwerkzaamheden in het besluitgebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog **niet** geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE. Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart. Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt.

De gronden van het besluitgebied zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog veelvuldig geroerd c.q. verstoord door - eerst - agrarisch bodemgebruik en - daarna - bos-en tuinbeheer. Er zijn hierbij nimmer explosieven aangetroffen. Onderzoek is niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 BELANGENAFWEGING

Dit project ziet op de bouw van één nieuwe vrijstaande woning aan de Marechausseestraat in Panningen (gemeente Peel en Maas). Het besluitgebied valt binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'. De planregels van dit bestemmingsplan staan geen nieuwbouwwoningen toe. De beoogde woningbouw van de initiatiefnemer is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door Burgemeester & Wethouders van Peel en Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen evenals voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het onderhavige project voorziet namelijk in de realisatie van een stedelijke functie (wonen) binnen bestaand stedelijk gebied. Tevens zorgt dit project voor een gewenste verhuisbeweging waarbij senioren hun wooncarrière kunnen voortzetten in een specifieke, kleine en architectonisch hoogwaardige seniorenwoning.

De ontsluiting van deze nieuwe woning vindt plaats via de Marechausseestraat. De Marechausseestraat is een openbare erftoegangsweg. Parkeren vindt op eigen terrein plaats waarbij er ruimte is voor 4 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van de gemeente Peel en Maas.

De realisatie van één extra woonperceel aan de Marechausseestraat vormt verder een stedenbouwkundig aanvaardbare inbreiding van een extra woonperceel in deze straat, mede gelet op het feit dat door de kwalitatief hoogstaande architectuur de woning een fraai accent zal vormen. Door de ligging van de beoogde woning ten opzichte van andere woningen en de beperkte bouwhoogte en bouwmassa, behoeft niet gevreesd te worden dat de komst van deze woning leidt tot een onaanvaardbare vermindering van privacy en bezonning voor omwonenden.

Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het besluitgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project. De financiering van het project geschiedt door de initiatiefnemers en financiële risico's voor de gemeente Peel en Maas als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een anterieure overeenkomst.

Het project is ruimtelijk aanvaardbaar. Er worden geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE – EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL

De realisatie van het bouwproject geschiedt voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zullen de initiatiefnemers de gronden verwerven van de familie Hoedemaeckers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Eventueel kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Peel en Maas en de familie Hoedemaeckers af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Ook zal hierin een planschadeverhaalsbeding worden opgenomen zoals bedoeld in art. 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de familie Hoedemaeckers.

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan hier gemeld worden dat omwonenden geïnformeerd zijn over het bouwplan.

HOOFDSTUK 7 SYSTEMATIEK EN VERBEELDING

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de realisatie van het beschreven project. Een dergelijke omgevingsvergunning bevat de volgende onderdelen:

- ruimtelijke onderbouwing;
- een digitale geometrische plaatsbepaling van het werkingsgebied (digitale verbeelding);
- eventueel regels en beperkingen (niet verplicht).

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

8.1 Procedure artikel 3.10 e.v. Wabo

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de AwB.

Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd.

De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2

BODEMGESCHIKTHEIDSVERKLARING

BIJLAGE 3

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA