

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

“Bong 22 Baarlo”

NL.IMRO.1894.OMG0139-ON01

Ontwerp

Document: Ruimtelijke onderbouwing "Bong 22 Baarlo"

IDN-code: NL.IMRO.1894.OMG0139-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 12 oktober 2021

Aanvrager: Familie Timmermans

Auteur: mevrouw N.A.H. van den Ekker

bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
info@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PROJECTBESCHRIJVING	7
4. BELEIDSKADER.....	9
4.1 Inleiding.....	9
4.2 Rijksbeleid.....	9
4.3 Provinciaal beleid.....	11
4.4 Gemeentelijk beleid	16
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	19
5.1 Inleiding.....	19
5.2 Milieuaspecten	19
5.3 Waterhuishouding.....	25
5.4 Kabels en leidingen.....	27
5.5 Natuur	27
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
5.7 Verkeer en parkeren.....	30
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. PROCEDURE	32

Separate bijlagen:

- Bodemonderzoek (HMB Groep)
- Akoestisch onderzoek (HMB Groep)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

Bij de gemeente Peel en Maas is door de initiatiefnemers een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Bong in Baarlo. De nieuwe woning is beoogd ten westen van de woning Bong 20 op het perceel kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummer 582. De locatie is gelegen aan de rand van bedrijventerrein “de Kieën” en betreft een thans braakliggend terrein.

De locatie waar de woning is beoogd maakt onderdeel uit van het planologisch regime van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” en is daarin bestemd als ‘Wonen’. De locatie is weliswaar bestemd als ‘Wonen’, maar conform het vigerende bestemmingsplan zijn enkel reeds bestaande woningen toegestaan. Het oprichten van een nieuwe woning is enkel toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft. Het oprichten van de nieuwe woning ter plaatse is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet mogelijk.



Afbeelding 1. Ligging locatie Bong 22 in Baarlo (rood omcirkeld)

De gemeente Peel & Maas heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van de woning middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de beoogde woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus in afwijking van het bestemmingsplan kan worden vergund.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het betreffende perceel (in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”) maakt onderdeel uit van de kern Baarlo en van het bebouwingslint van de Bong. De locatie is gelegen aan de zuidelijke rand van bedrijventerrein de Kieën, grenzend aan de kern Baarlo. Het bedrijventerrein wordt in het oosten begrensd door de Napoleonsbaan Zuid (N273), in het zuiden door de Bong en in het westen en noorden door het buitengebied van Baarlo.

De Bong is een zijweg van de N273 en betreft een langgerekt bebouwingslint dat vanuit de kern van Baarlo naar het buitengebied loopt. Het lint bestaat voornamelijk uit woningen afgewisseld met (lichte) bedrijvigheid. In het buitengebied kent het lint een agrarisch karakter door de vele akkerbouwpercelen die aan de weg liggen.

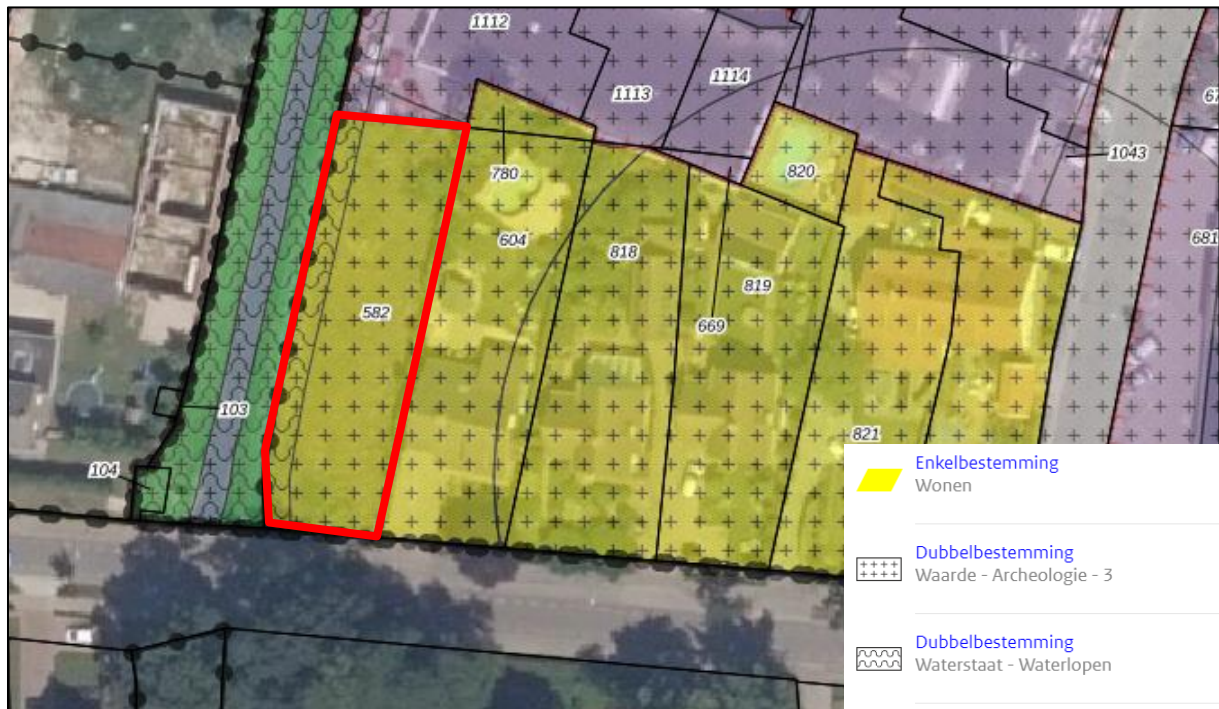


Afbeelding 2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummer 582. Betreffende perceel is braakliggend en thans onbebouwd. Het projectgebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de woningen Bong 20 en 24. Tussen het projectgebied en de woning Bong 24 stroomt de Kwistbeek. Aan de achterzijde (noordzijde) grenst het projectgebied aan het bedrijventerrein de Kieën. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied begrensd door de Bong met aan de overzijde daarvan de woning Bong 11.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 25 juni 2013). Volgens het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen’. De locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en in het westen voor een klein deel van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’.



De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een hoofdgebouw in de vorm van een woning. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Per bouwperceel is maximaal een hoofdgebouw in de vorm van een bestaande woning dan wel vervangende nieuwbouw van bestaande woningen toegestaan.

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien bij een ontwikkeling de grond voor een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 cm wordt verstoord is eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voor ‘Waterstaat – Waterlopen’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de waterloop. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen enkel worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de beoogde locatie een woning op te richten. De locatie is weliswaar bestemd als ‘Wonen’, maar conform het vigerende bestemmingsplan zijn alleen reeds bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw van bestaande woningen toegestaan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen aan de Bong in Baarlo. Baarlo maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en is gelegen in het oosten van deze gemeente. Meer dan 5.000 inwoners bevolken de kern.

Baarlo is ontstaan op de rand van het Maasdal op een dekzandrug en bestond van oorsprong uit een lintbebouwing (Heuvel, Veldweg) en enkele buurtschappen, zoals Bong en Soeterbeek. Baarlo ontwikkelde zich verder langs een aantal kruisende wegen. Baarlo heeft zich in de loop der jaren met name aan de oostzijde van de Napoleonsbaan ontwikkeld (richting de Maas). Deze ontwikkelingen vonden tot 1970 met name plaats langs de bestaande linten. Ook werden er nieuwe straten ontwikkeld. Na 1988 zijn er planmatige nieuwbouwwijken gerealiseerd zoals Baarlo Zuidoost.

Ten westen en voor een klein deel ten noorden wordt Baarlo begrensd door de ligging van bedrijventerrein de Kieën. Dit bedrijventerrein heeft een omvang van circa 17 ha waar ongeveer 30 bedrijven zijn gevestigd. Op dit bedrijventerrein zijn met name lokale bedrijven gevestigd. Aan de randen van het bedrijventerrein zijn met name burgerwoningen gelegen die onderdeel uitmaken en aansluiten bij de bebouwingslinten in de kern. Dit komt doordat in de loop der jaren het bedrijventerrein, door de groei van het aantal bedrijven, tegen de kern en woningen is aangegroeid.



Afbeelding 3. Impressie Bong richting de Napoleonsbaan



Afbeelding 4. Impressie bedrijventerrein vanuit de Bong / Kieënweg

Het projectgebied is gelegen aan de Bong, aan de zuidelijke rand van bedrijventerrein de Kieën. Desondanks de ligging op het bedrijventerrein is er ten oosten en westen van het projectgebied sprake van overwegend woningen. Aan de achterzijde (noordzijde) van het projectgebied zijn diverse bedrijven gelegen, welke deel uit maken van het bedrijventerrein.



Afbeelding 5 en 6. Impressie projectgebied.

Het projectgebied betreft een thans braakliggend terrein, gelegen tussen de woning Bong 20 en de Kwistbeek. Het projectgebied is een van de weinige onbebouwde percelen in het bebouwingslint van de Bong. Met de bouw van de woning wordt het bestaande lint van de Bong dan ook verder verdicht en wordt aangesloten bij de woonfunctie.



Afbeelding 7. Bedrijvigheid dat ten noorden van het projectgebied ligt

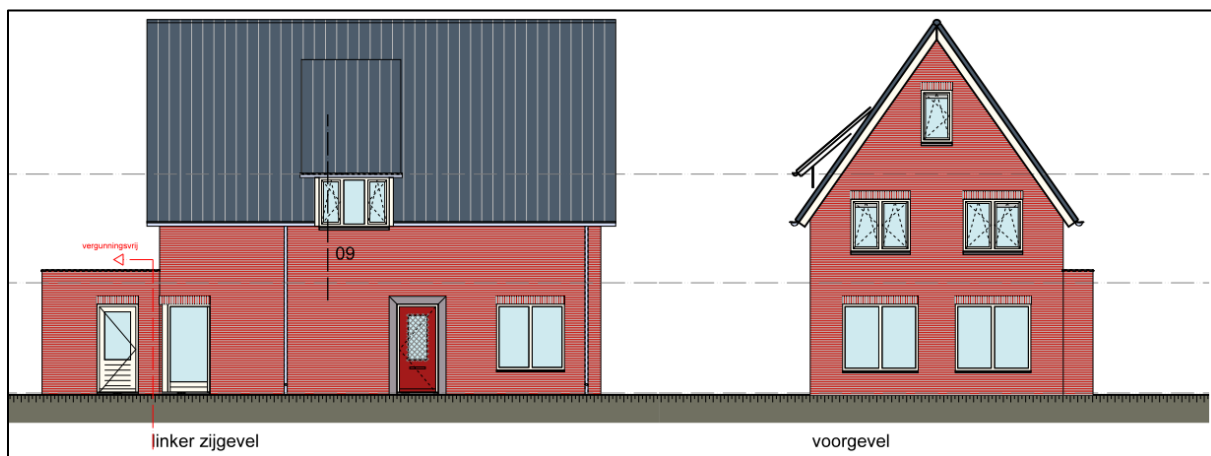
3. PROJECTBESCHRIJVING

Initiatiefnemers zijn voornemens om ten westen van de woning Bong 20 een nieuwe woning op te richten. De beoogde bouwlocatie betreft thans een braakliggend perceel gelegen in het bebouwingslint van de Bong. Het bebouwingslint van de Bong bestaat overwegend uit woningen met daartussen (lichte) bedrijvigheid. Qua functionaliteit sluit een nieuwe woning op deze locatie perfect aan bij de omgeving doordat in oostelijke en westelijke richting voornamelijk woningen zijn gelegen.



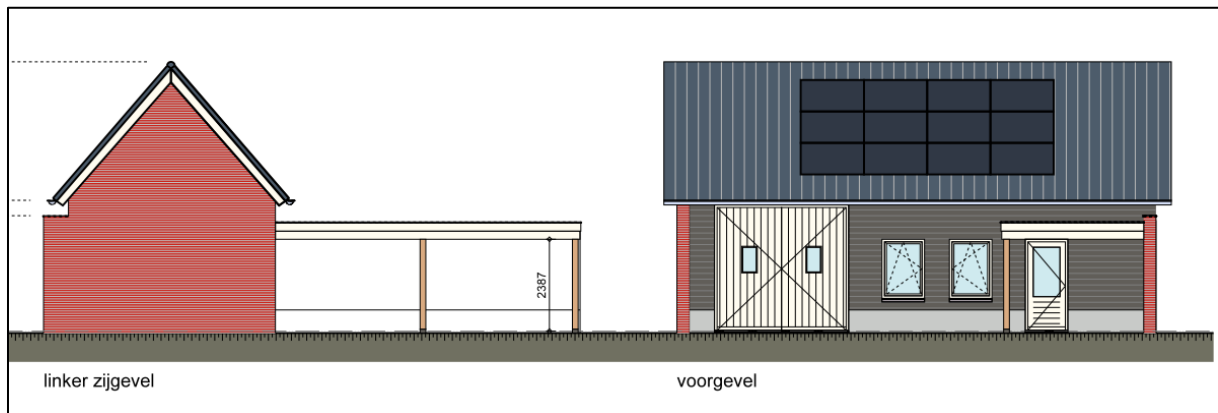
Afbeelding 8. Impressie inrichting van het perceel

De woning zal (gedeeltelijk) worden opgericht in de doorgetrokken voorgevelrooilijn tussen de woningen Bong 20 en Bong 24. Hierdoor wordt de woning op enige afstand van de weg en watergang opgericht. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een kap. De goothoogte van de woning bedraagt 4,6 meter en de totale bouwhoogte 9,8 meter. De andere woningen in de directe omgeving bestaan ook uit een of twee bouwlagen afgewerkt met een kap. Het bouwplan sluit daarmee aan bij de woningen die in de omgeving zijn gelegen.



Afbeelding 9. Impressie woning (links de linker zijgevel en rechts de voorgevel)

Aan de achterzijde van het perceel, tegen het bedrijventerrein aan, zijn initiatiefnemers voornemens om een bijgebouw te realiseren. Het bijgebouw zal in dezelfde stijl als de woning worden opgericht waardoor de woning en het bijgebouw ruimtelijk gezien een geheel vormen. Tevens zijn initiatiefnemers voornemens om aan de zuidzijde van het bijgebouw een overkapping van circa 30 m² op te richten.



Afbeelding 10. Impressie bijgebouw

Het perceel waarop de woning en het bijgebouw zijn beoogd heeft een oppervlakte van 726 m². In totaal zal ongeveer 190 m² aan bebouwing worden opgericht (woning circa 95 m², bijgebouw circa 65 m² en overkapping van 30 m²).

Met het bouwplan word aangesloten bij de omliggende bebouwing. Derhalve is er sprake van een acceptabele stedenbouwkundige inpassing. De woning komt (gedeeltelijk) in de denkbeeldige doorgetrokken voorgevelrooilijn tussen de woningen Bong 20 en Bong 24 en sluit met de bouwhoogte aan bij de woningen die in de omgeving liggen. De woning is een toevoeging aan het reeds bestaande bebouwingslint met overwegend woningen en zorgt voor een verdere verdichting van het lint. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is het bouwplan passend.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het projectgebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.4 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het projectgebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het oprichten van de woning worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Allereerst dient er sprake te zijn van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het realiseren van één woning in Baarlo evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Het initiatief valt derhalve niet onder de werking van de ladder en hoeft er dus niet aan getoetst te worden.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: de 'Provinciale omgevingsvisie Limburg'. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd medio 2021.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het oprichten van één woning in Baarlo. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL2014 staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. 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. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat 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.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, is in het POL2014 het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	Zone	Essentie
<i>Bebouwd gebied</i>	Stedelijk centrum	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Overig bebouwd gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.
<i>Landelijk gebied</i>	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Afbeelding 11. Zonering POL 2014

Volgens de POL-kaart 'Zonering Limburg' ligt het projectgebied binnen het bebouwd gebied in de zone bedrijventerrein. Dit betreffen specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. Deze zone betreft de weergave van de bestaande en direct uitgifbare bedrijventerreinen.

Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- Ruimte voor bedrijvigheid;
- Optimale bereikbaarheid;
- Duurzame inrichting en gebruik.

Op de POL-kaart 'Economie' is de projectlocatie verder aangeduid als 'overige bedrijventerrein'. Dit betreffen alle bedrijventerreinen die niet zijn aangeduid als campus, terrein met havenfaciliteiten, terrein voor vestiging van HMC (hogere milieucategorie) of als grootschalig logistiek bedrijventerrein en/of productielocatie van (boven)regionaal belang. De overige bedrijventerreinen completeren daarmee het bedrijventerreinenpalet, waarbij met name de bedrijventerreinen in stedelijk gebied kansen bieden voor meer functiemenging.

Op de bedrijventerreinen streeft Limburg naar dynamisch voorraadbeheer en duurzaam ruimtegebruik. Opties die passen bij een zorgvuldig ruimtegebruik zijn onder meer:

- Multi-use bouw, ofwel het casco zo weinig mogelijk bedrijfsspecifiek bouwen, zodat het snel geschikt te maken is voor de vestiging van andere bedrijven;
- 'Alles op de eigen kavel', alle aan het bedrijf gerelateerde activiteiten vinden plaats op de eigen kavel inclusief opslag en parkeren;
- Delen van gezamenlijke voorzieningen en dubbel ruimtegebruik in de tijd (bijvoorbeeld parkeervoorzieningen voor functies die niet gelijktijdig van die voorzieningen gebruik maken);
- Geen overmatige reserveruimte verkopen aan bedrijven;
- Terughoudend omgaan met de vestiging van (bedrijfs)woningen op bedrijventerreinen, zodat deze geen obstakel vormen voor het functioneren van bedrijven en bij eventuele herstructureringsoperaties; eventuele vestiging van nieuwe bedrijfswoningen moet wel passen binnen de regionale woningbouwprogrammering;
- Stimuleren dat bedrijven die weinig hinder (milieucategorieën 1 en 2) met zich meebrengen zich vestigen in de woonomgevingen en niet op bedrijventerreinen.

De ruimte op bedrijventerreinen dient zorgvuldig en duurzaam gebruikt te worden. Functiemenging op bedrijventerreinen kan bijdragen aan de kwaliteit van de terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving. Op grote logistieke en productielocaties is functiemenging minder voor de hand liggend. Daar moet juist heel zorgvuldig omgegaan worden met de invulling van het terrein, rekening houdend met de specifieke functie en segment daarvan. De bedrijventerreinen met een overwegend lokale functie bieden juist weer meer mogelijkheden voor woningen.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één woning aan de rand van een, kleinschalig en lokaal, bedrijventerrein. Doordat in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein al vijf burgerwoningen zijn gelegen is nieuwvestiging van een bedrijf hier niet reëel. Ook mede gezien de grootte van het perceel en de ligging bij een watergang kan gesteld worden dat het vestigen van een bedrijf op deze locatie niet voor de hand ligt. Onderhavig initiatief versterkt de reeds aanwezige functiemenging op het bedrijventerrein. Kortom, het initiatief past binnen de provinciale beleidskaders en de Limburgse uitgangspunten voor de bedrijventerreinen zoals die zijn vastgelegd in het POL 2014.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan 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.

Het initiatief voldoet aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zie hiervoor paragraaf 4.3.4.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening blijkt overigens dat het projectgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

4.3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van de kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze qua prijs, locatie en kwaliteit aansluiten bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). De betrokken gemeenten voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte).

Initiatiefnemers zijn voornemens om in Baarlo, aan de Bong één nieuwe woning op te richten. De woning zal voorzien in de eigen behoefte van de initiatiefnemers, er is dan ook sprake van het bouwen naar reële behoefte. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen deze kern sluit de nieuwe woning aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 is de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen vastgesteld door de raad van gemeente Peel en Maas. Deze structuurvisie is de eerste structuurvisie voor de kernen en bedrijventerreinen na de gemeentelijke herindeling in 2010. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. Het doel van deze structuurvisie is een nieuwe ambitie neerzetten en de kernwaardes verder uitwerken.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de kernwaarden van de gemeente Peel en Maas. Daarnaast draagt de structuurvisie bij aan het vormgeven van de regionale ambities, werkt ze uit en concretiseert deze voor wat betreft het ruimtelijke domein. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

De structuurvisie kernen en bedrijventerreinen behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebiedsgerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De woningbouwlocatie aan de Bong maakt onderdeel uit van deze structuurvisie en maakt op basis daarvan onderdeel uit van de dorpskern en van een historisch lint.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

Tot 2020 ligt er in Peel en Maas nog een behoorlijke woningbouwopgave om de autonome huishoudensgroei op te vangen. In de periode 2020-2030 vlakt de vraag af en vanaf 2030 is er sprake van een afname. In de periode 2021-2030 is in de gemeente Peel en Maas behoefte aan 370 woningen. In de kern Baarlo is een woningbehoefte van 208 woningen voor de periode 2013-2020.

In de structuurvisie geeft de gemeente aan de komende jaren de nodige inbreidingslocaties beschikbaar komen. Dit zal in elk geval spelen op locaties van vrijkomende schoolgebouwen, kerken, solitaire bedrijfslocaties e.d. Deze locaties worden met voorrang ingezet voor woningbouw voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, woonurgenten en starters, tenzij ander hergebruik mogelijk is. Kleinschalige inbreiding (1 woning) kan plaatsvinden op basis van de beleidsregel bouwen binnen rode contouren 2013.

Met onderhavig initiatief wordt één woning opgericht in het bestaande bebouwingslint van de Bong. Hiermee is dan ook sprake van een kleinschalige inbreiding. De nieuwe woning die is beoogd aan de Bong ligt daarnaast in de voormalige 'rode contour'. De rode contour betrof een gebied waar verstedelijking mag plaats vinden; het rode contouren beleid is inmiddels vervallen. Daarnaast past de woning binnen de woningbehoefte van de kern Baarlo. De beoogde woning voldoet aan de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen omdat deze binnen de dorpskern wordt opgericht, in de voormalige 'rode contour' en uit kwantitatief oogpunt voldoet aan de woningbehoefte.

4.4.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkeling is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

Wonen duurzaam in balans

De gemeente Peel en Maas heeft op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin ze op een voorwaarde scheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van de dorpen op peil houdt. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam.

De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen.

Met onderhavig initiatief wordt één woning opgericht in Baarlo. De woning is beoogd om te voorzien in de eigen behoefte van de initiatiefnemers. De gemeente geeft aan dat de woning passend dient te zijn binnen de Regionale structuurvisie. In de Regionale structuurvisie Wonen is opgenomen dat bij woningbouwinitiatieven aansluiting kan worden gezocht bij de marktvraag. Aangezien de woning voorziet in de eigen behoefte van de initiatiefnemers is het initiatief passend binnen de Regionale structuurvisie en binnen het beleid van de gemeente Peel en Maas.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Met de ontwikkeling van de woning dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieubelastende objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Het projectgebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het projectgebied ligt aan de rand van een bedrijventerrein en in het lint van de verbindingsweg tussen Baarlo en Maasbree. Het projectgebied is daarnaast gelegen nabij de provinciale weg N273. In de omgeving zijn dan ook niet enkel woningen gelegen maar ook diverse soorten bedrijven. In geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit indicatieve bedrijvenlijst – zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstap worden verkleind.

Bedrijventerrein de Kieën

Ten noorden van het projectgebied, tegen de locatie aan, is het bedrijventerrein de Kieën gelegen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn hier bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Voor bedrijven uit milieucategorie 3.2 (de hoogste toegestane milieucategorie ter plaatse) geldt een richtafstand van 50 meter voor een gemengd gebied.

De bedrijvigheid rondom het projectgebied betreffen voornamelijk inrichtingen van lichtere milieucategorieën. De milieuruimte van de omliggende bedrijven is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 1).

Tabel I. Type bedrijven rondom het projectgebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand	Afstand tot projectgebied
Wim Hermans Glasbewassing	Kruisstraat 5c	52109	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	26 meter
Carlo Simons auto's	Kruisstraat 5b	451, 452, 454	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	33 meter
Hoeben belettering	Kruisstraat 5a	9609	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 0 meter	38 meter
Carcoatings verfgroothandel	Kruisstraat 5	4673*	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter	44 meter
JvdC metaalbewerking	Kruisstraat 7	251, 331	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 10 meter	52 meter
Pouls Autotechniek	Kieënweg 5a en Bong 6a	451, 452, 454	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	54 meter 85 meter
Gezondheidscentrum	Kruisstraat 3	8621, 8622, 8623	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	70 meter

* Volgens de SBI 2008 versie 2018 update 2021 valt een groothandel in verf en verfwaren onder SBI-2008 46732 dit komt overeen met SBI-2008 4673 die is opgenomen in de VNG lijst

Conclusie

Onderzocht is of de hindercontouren het projectgebied overlappen. Er is geen hindercontour die de projectlocatie overlapt. In de beoogde nieuwe woning kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tevens vormt de nieuwe beoogde woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven omdat reeds bestaande woningen dichterbij de inrichtingen zijn gelegen. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Voor de realisatie van de nieuwe woning is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹ (zie separate bijlage). Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

¹ HMB Groep, verkennend bodemonderzoek Bong (ong.) Baarlo, 6 januari 2021, kenmerk 20336701A

Geconcludeerd wordt dat de hypothese “onverdachte locatie” geen stand houdt. In de grond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, molybdeen en zink aangetoond en in het grondwater is een licht verhoogd gehalte molybdeen aangetoond. Voor de licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater zijn geen duidelijke oorzaken en bronnen aangetoond. Waarschijnlijk betreft het verhoogde achtergrondgehalten. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5.2.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie tabel 2), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Tabel 2. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (m)	
	Stedelijk	Buitenstedelijk
1 of 2	200	250
3 of 4	350	400
5 of meer	350	600

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. De woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Voor de realisatie van de nieuwe woning is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd² (zie separate bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

De totale ongecorrigeerde gevelgeluidbelasting is hoger dan 53 dB. Derhalve dient in principe aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau in de woning is gewaarborgd (eisen Bouwbesluit). Uit ervaring blijkt echter dat bij woningen met een gebalanceerd ventilatiesysteem (mechanische toe- en afvoer) een dussdanige geluidwering wordt behaald dat bij de onderhavige geluidbelasting (max. 56 dB) ook zonder aanvullende maatregelen aan de eisen uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) en ‘In betekende mate’ (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

² HMB Groep, verkennend bodemonderzoek Bong (ong.) Baarlo, 6 januari 2021, kenmerk 20336701A

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan $1,20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bijdraagt), draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief wordt slechts één woning gerealiseerd. Met het initiatief wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het realiseren van de woning draagt dan ook NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de realisatie van het initiatief.

Rondom het projectgebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.2.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De gebouwen voor huisvesting betreffen derhalve geurgevoelige objecten.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het projectgebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom, is door de Wgv vastgesteld op $3 \text{ OU}/\text{m}^3$ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder $3 \text{ OU}/\text{m}^3$ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woning zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (500 meter van het projectgebied) zijn echter geen veehouderijen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat door de grote afstanden tot veehouderijen ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het projectgebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Tabel 3. Rekenresultaten achtergrondbelasting

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Hoek 1	203856	371606	1,2
Hoek 2	203847	371558	1,2
Hoek 3	203860	371557	1,2
Hoek 4	203870	371605	1,2

De cumulatieve geurbelasting binnen het projectgebied bedraagt 1,2 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel “V-stacks gebied” en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Tabel 4. Beoordeling achtergrondbelasting

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgondbelasting	Achtergrondbelasting
		98 percentiel OU/m ³	98 percentiel OU/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3,1
Goed	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
Redelijk goed	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
Matig	15-20%	6,6-10	13,1-20
Tamelijk slecht	20-25%	10-14,2	20-28,3
Slecht	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
Zeer slecht	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
Extreem slecht	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 3 OU/m³ voor binnen de bebouwde kom. De norm voor binnen de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse “goed” (1,5 tot 3,8 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat binnen de bebouwde kom een milieukwaliteit “goed” aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat binnen de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 3,1 – 7,4 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse “goed”) gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 1,2 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “Zeer goed”, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

5.2.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- Inrichtingen;
- Transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- Vuurwerkopslagplaatsen;
- Opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidssystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.



Afbeelding 12. Uitsnede risicokaart Nederland (projectgebied geel omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid rond het projectgebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het projectgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen danwel transportroutes gelegen:

- Een LPG tankstation aan de Bong 36, op een afstand van 160 meter tot de projectlocatie;
- De N273 op een afstand van 190 meter tot de projectlocatie.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Bong 36 is het LPG tankstation Rijmar BV gelegen, op een afstand van 160 meter tot het projectgebied. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1.000 m³. In het Revi zijn afstanden opgenomen voor LPG tankstations tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle inrichtingen binnen het LPG tankstation zijn als volgt te definiëren:

1. Vulpunt

Het vulpunt heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 35 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter;

2. LPG reservoir

Het LPG reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 25 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter;

3. Afleverinstallatie

De afleverinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 15 meter.

De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot aan het projectgebied. Tevens valt het projectgebied ook buiten het invloedsgebied verantwoording groepsrisico. Derhalve vormt de risicovolle inrichting geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de N273 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 190 meter ten oosten van het projectgebied. De N273 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico kan de grootste risicoafstand worden gehanteerd. Deze bedraagt 111 meter. Het projectgebied ligt dan ook buiten de risicocontour van deze weg en daarmee is het uitvoeren van een kwalitatief onderzoek of het invullen van de verantwoordingsplicht derhalve niet aan de orde.

Risicovolle buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In en rondom het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig, waarvan de invloed reikt tot over het projectgebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

5.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Watersysteem' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het projectgebied geen waterkundige waarden.

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem bestaat ter plaatse uit poldervaaggronden bestaande uit lichte zavel.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het projectgebied een matige bodemdoorlatendheid te hebben van 0,15 – 0,45 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat ten westen van het projectgebied de Kwistbeek stroomt. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is op deze watergang van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Binnen een klein deel van het projectgebied is dan ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen ter bescherming en het beheer van de waterloop. De nieuwe woning is op meer dan 5 meter afstand van de watergang beoogd. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater van de nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Op deze vrijverval riolering mag geen hemelwater worden aangesloten. Het stelsel is voldoende van omvang om van slechts één woning en de daarmee gepaard gaande geringe toename aan afvalwater te kunnen verwerken. Er zullen derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Grondwaterbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Nieuwbouwwoningen in de gemeente worden standaard niet meer op het riool aangesloten voor de afvoer van hemelwater. Bij de nieuwe woning zal het hemelwater dan ook op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte omgang met hemelwater zal worden uitgewerkt bij het definitieve bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de woning. Hiervoor dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Bij een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van 100 mm te infiltreren waarbij de infiltratiecapaciteit van de bodem in 24 uur meegenomen mag worden.
- Geadviseerd wordt geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de benodigde voorzieningen voor de omgang met hemelwater nader worden uitgewerkt.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het projectgebied.

Ook blijken kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het projectgebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Soortenbescherming

In de huidige situatie betreft het projectgebied een braakliggend terrein c.q. verruigd grasveld. Gezien de huidige situatie van het projectgebied als grasveld in combinatie met de ligging in de bebouwde kom, ver verwijderd van natuurgebieden, worden bijzondere dier- en / of plantensoorten ter plaatse niet verwacht.

Het terrein vormt hoogstens een incidenteel verblijfsgebied voor grondgebonden zoogdieren zoals egel, mol en konijn. Tevens kunnen er algemene amfibieënsoorten incidenteel verblijven zoals bruine kikker en gewone pad. Dit betreffen zogenaamde A-soorten in de Wn, waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling of beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de daadwerkelijke bouw worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het projectgebied moeten worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg (Duitsland), ligt op 5,4 kilometer van het projectgebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 5,4 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Op 1 juli 2021 is tevens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. In de Wsn wordt een programma van maatregelen opgesteld om stikstofreductie te bereiken en eveneens natuurverbetering mogelijk te maken. In de Wsn zijn drie resultaatsverplichtingen opgenomen:

1. In 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
2. In 2030 moet minimaal 50% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
3. In 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in de beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, waar tijdelijke emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om de stikstofdepositie tijdens de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfasen) te bepalen.

In het kader van de bouw van de woning hoeft de emissie van stikstof dan ook niet berekend te worden. Voor het bepalen van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van de Handreiking woningbouw en Aeries die is opgesteld door de Rijksoverheid. In de handreiking wordt voor 50 woningen op een afstand van minimaal 5 km van een Natura2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Omdat er in dit geval slechts één woning wordt gerealiseerd, op een afstand van meer dan 5 km van de Natura2000-gebieden kan worden aangenomen dat negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase zijn uit te sluiten.

Het initiatief heeft derhalve geen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

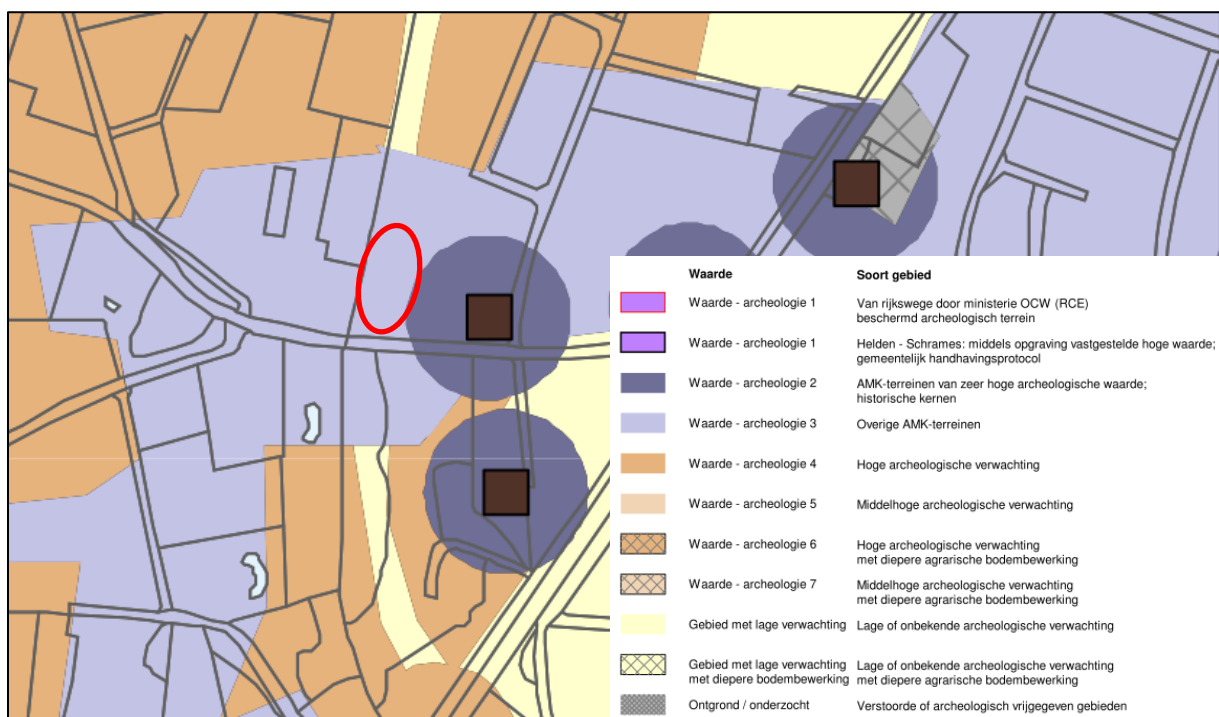
5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het projectgebied gelegen in een overig AMK-terrein. Conform de beleidskaart is aan het projectgebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.



Afbeelding 13. Uitsnede archeologische waardenkaart

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Gesteld kan worden dat met het initiatief de oppervlakte van 250 m² en diepte van 0,4 m niet wordt overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan niet benodigd. Om de archeologische verwachtingswaarde te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opnieuw opgenomen.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen in de nabijheid van het projectgebied enkele panden uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betreft de woningen:

- Bong 16. Dit woonhuis is gebouwd in de traditionele bouwstijl. De woning heeft een spits toelopend zadeldak met Tuiles du Nord dakkapel.
- Bong 11. Deze boerderij is eveneens gebouwd in de traditionele bouwstijl en heeft een zadeldak met muldenpannen.

Het oprichten van een nieuwe woning aan de Bong heeft geen nadelige gevolgen op de (belevings-) waarde van deze panden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Bong. De Bong staat in directe verbinding met de Napoleonsbaan Zuid (N273) waardoor gesteld kan worden dat sprake is van een goede ontsluiting.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Gekeken wordt naar de rest bebouwde kom in een niet stedelijk gebied. De nieuwe woning zal op basis daarvan 7,8 – 8,6 motorvoertuigen per etmaal genereren. Gezien het profiel van de Bong en omliggende wegen zullen deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts één nieuwe woning goed kunnen verwerken.

Parkeren

Op 19 juni 2018 is het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Dit plan heeft tot doel de (beperkte) ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en in het openbaar gebied parkeeroverlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Daartoe legt het plan als algemeen uitgangspunt vast dat een concreet initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag.

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. In het projectgebied wordt één woning opgericht. Gekeken is naar een woonhuis in de rest bebouwde kom. Per woning dienen 2,0 parkeerplaatsen te worden opgericht. Bij de woning dienen dan ook twee parkeerplaatsen te worden opgericht. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve onderhavig initiatief.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de
- f. cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- g. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Hierdoor geldt volgens artikel 6.2.1a aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen verplichting tot kostenverhaal. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Peel en Maas.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

PM

Omgevingsdialoog

De toekomstige bewoners van de nieuwe woning hebben voorafgaand aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning diverse omwonenden benaderd. In april 2021 zijn de toekomstige bewoners in gesprek gegaan met de omwonenden. Bij het gesprek zijn de plannen voor de bouw van één woning met bijgebouw op deze locatie en de inrichting van het perceel besproken. Er is gesproken met de bewoners van de woningen Bong 11, Bong 15, Bong 20 en Bong 24. Alle buurtbewoners hebben positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

Zienswijzen

PM

7. PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- 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 beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).