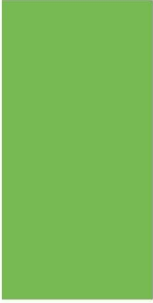
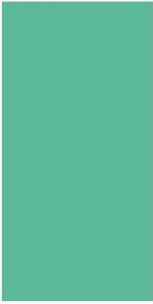


bureau leefomgeving



Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | +31 077 2086099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Projectnaam: Kavelsplitsing Muldersweg 8 Egchel
Identificatienummer: NL.IMRO.1894.OMG0166.ON01

COLOFON

Concept: 7-11-2023
Ontwerp: 20-3-2024
Vastgesteld: -



bureau
leefomgeving



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	3
1.4 Voorwaarden beroep en bedrijf aan huis	4
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
3. PROJECTBESCHRIJVING	7
4. BELEIDSKADER.....	9
4.1 Inleiding.....	9
4.2 Rijksbeleid.....	9
4.3 Provinciaal beleid.....	11
4.4 Gemeentelijk beleid	15
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Inleiding.....	21
5.2 Milieuaspecten.....	21
5.3 Waterhuishouding.....	26
5.4 Kabels en leidingen.....	27
5.5 Natuur	28
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	30
5.7 Verkeer en parkeren.....	30
6. UITVOERBAARHEID	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. PROCEDURE	33
8. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE.....	34

SEPARATE BIJLAGEN:

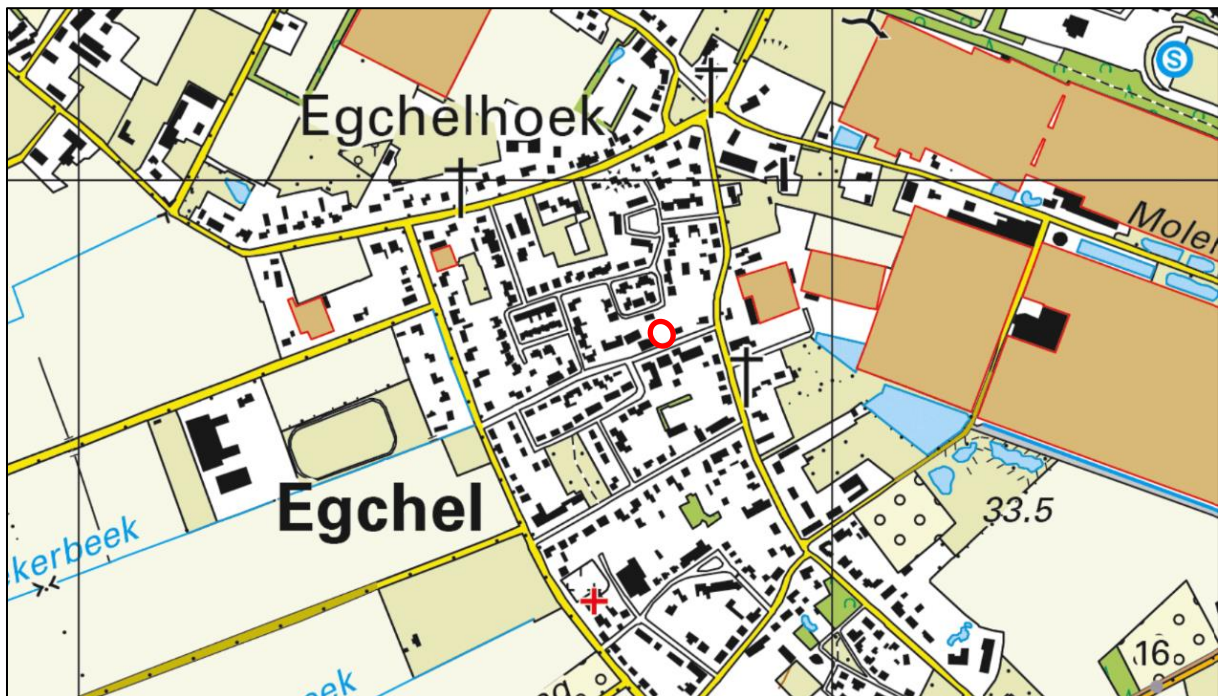
- Verkennend bodemonderzoek (HMB)
- AERIUS-berekening bouwfase
- AERIUS-berekening gebruiksfase
- Omgevingsdialoog
- Akoestisch onderzoek (HMB)

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 Muldersweg in Egchel. De nieuwe woning is beoogd in de tuin van de woning Muldersweg 8, op perceel 7847.

De locatie waar de woning is beoogd maakt onderdeel uit van het planologische regime van het bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust” 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 en locatie projectgebied (rood omlijnd)

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. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de realisatie van de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Belangrijk daarbij is dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de gemeentelijke regeling ‘woning- en woonkavelsplitsing’.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de beoogde woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze dus in afwijking van het bestemmingsplan kan worden vergund.

I.2 Ligging van het projectgebied

De locatie is gelegen in het midden van de kern Egchel, aan de Muldersweg. De Muldersweg betreft een oud bebouwingslint welke is gelegen tussen de Jacobsstraat en de Gielenhofweg. Het bebouwingslint ligt van oorsprong ten zuiden van de kern. In de loop der jaren is Egchel echter in zuidelijke richting gegroeid waardoor de Muldersweg onderdeel is geworden van de kern.

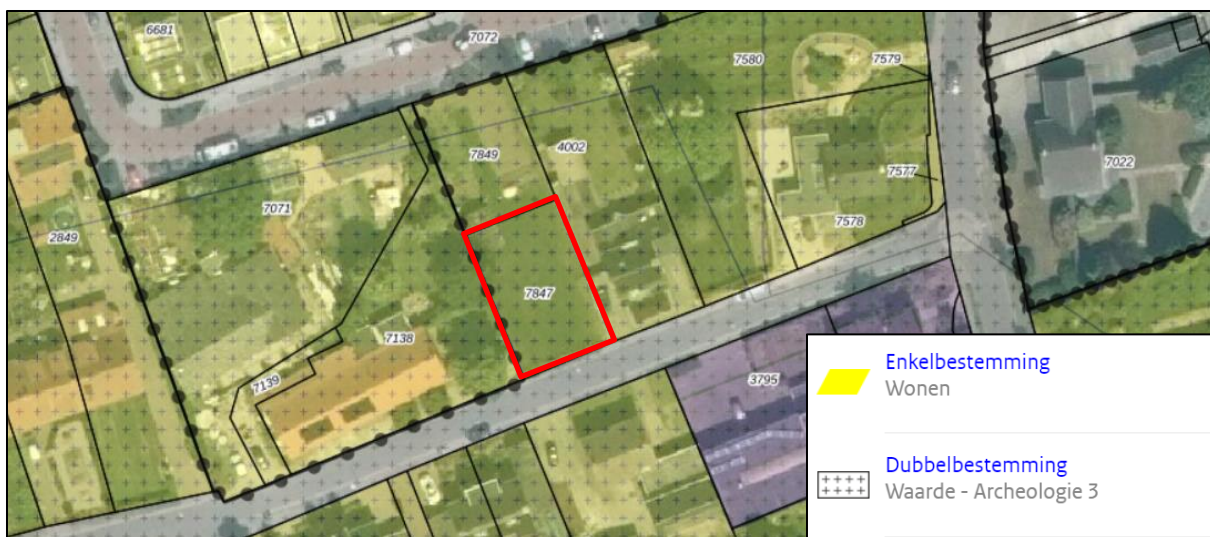


Afbeelding 2. Luchtfoto en begrenzing van het projectgebied (rood omlijnd)

Het perceel waarop de woning is beoogd staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G en perceelnummer 7847. Deze locatie wordt in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”. Het projectgebied betreft in de huidige situatie een deel van de tuin behorende bij de woning Muldersweg 8. De locatie is in de huidige situatie bebouwd met een schuur en in gebruik als weiland.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 7 februari 2012). In het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen’ en voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust”, met projectgebied rood omlijnd

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.

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.

Initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens om een kleinschalig bedrijf aan huis te realiseren in de vorm van een schoonheidssalon. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis mogelijk mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 13.3.2. Hieronder zal het initiatief worden getoetst aan de gestelde voorwaarden.

1.4 Voorwaarden beroep en bedrijf aan huis

Binnen de woonbestemming zijn voorwaarden opgenomen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Dit gebruik is uitsluitend toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;

- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein;
- k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- l. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- m. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
- n. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf.

Hieronder wordt het initiatief getoetst aan deze voorwaarden:

- Ad.a. Initiatiefnemers zijn voornemens om een nieuwe woning te realiseren aan de Muldersweg in Egchel. Een klein deel van de nieuwe woning (circa 23 m²) zal worden gebruikt voor het bedrijf aan huis. De woonfunctie blijft dan ook gehandhaafd.
- Ad.b. De nieuwe woning zal voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Ad.c. De woonfunctie betreft de hoofdfunctie en ondergeschikt aan het wonen wensen initiatiefnemers een bedrijf aan huis uit te oefenen.
- Ad.d. De initiatiefnemers betreffen de beoefenaars van het bedrijf aan huis.
- Ad.e. Het woonperceel behorende bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 340 m². In dit geval is dan ook een beroep of bedrijf aan huis toegestaan van maximaal 25 m². Initiatiefnemers zijn voornemens om circa 23 m² van het vloeroppervlakte van de woning te gaan gebruiken als bedrijf aan huis.
- Ad.f. Initiatiefnemers zijn voornemens om een schoonheidssalon te realiseren. Een schoonheidssalon is niet specifiek opgenomen in de VNG bedrijvenlijst maar is te vergelijken met de functie 'persoonlijke diensverlening'. Dit betreft een functie van milieucategorie I. Een bedrijf of functie uit milieucategorie I is het minst belastend voor de omgeving en zorgen dan ook niet voor hinder voor de omgeving. Het realiseren van de schoonheidssalon past het woon- en leefklimaat in de omgeving dan ook niet aan.
- Ad.g. De schoonheidssalon betreft een kleinschalig bedrijf aan huis. De activiteiten zullen uitsluitend worden uitgevoerd door één van de initiatiefnemers. Er is dus geen sprake van personeel. Daarnaast wordt voornamelijk op afspraak gewerkt waardoor er te allen tijde maar één klant aanwezig is. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende activiteit.
- Ad.h. Op betreffende locatie zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd welke dubbel kunnen worden gebruikt. Overdag kunnen de parkeerplaatsen worden benut voor de schoonheidssalon en in de avond door de initiatiefnemers. De parkeerbehoefte komt daarmee niet in het gedrang.
- Ad.i. Een schoonheidssalon betreft geen vergunnings- of meldingsplichtig bedrijf.
- Ad.j. Er is geen sprake van een activiteit welke uitgeoefend kan worden in een winkelpand of een industrieterrein. Het bedrijf aan huis is daarvoor te klein en niet passend binnen een winkelpand of een industrieterrein.
- Ad.k. Er is geen sprake van internetverkoop. Mocht er uiteindelijk wel internetverkoop plaats vinden dan zal er geen uitstalling worden gerealiseerd.
- Ad.l. Er is geen sprake van buitenopslag.
- Ad.m. Initiatiefnemers zijn voornemens om een bord in de tuin of boven de schoonheidssalon te plaatsen. Deze reclame-uiting zal voldoen aan de maximale afmetingen. Er is geen sprake van een neon- of andere lichtreclame het betreft uitsluitend een bord zonder verlichting.
- Ad.n. Er is geen sprake van detailhandel. Er kunnen wel elke producten worden verkocht welke gebruikt worden in de schoonheidssalon maar dit betreft beperkte verkoop welke verband houdt met de schoonheidssalon.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Egchel. De kern Egchel is ontstaan uit de gehuchten Keup, Egchel, De Hub en Zelen, welke tot 1830 samen een hertschap met de naam Achel vormden. Toen in 1830 de parochie Panningen ontstond werden de gehuchten Hub en Zelen onder Panningen ingedeeld en Egchel en de Keup onder Helden ingedeeld. Het buurtschap is uitgegroeid tot een dorp met de realisatie van de kerk met school en gemeenschapshuis in 1948.



Afbeelding 4. Impressie projectgebied



Afbeelding 5. Impressie woning Muldersweg 8 Egchel

De oudste bebouwing bevindt zich langs de Muldersweg, Kempstraat en de Gielenhofweg. Vanuit de oude bebouwingsclusters en bebouwingslinten heeft de woningbouw zich geleidelijk over het huidige grondgebied van de kern Egchel verspreid. De eerste jaren is de kern uitsluitend gegroeid door een verdichting van de historische bebouwingslinten. Omstreeks 1965 heeft de eerste planmatige woningbouwontwikkeling plaats gevonden aan de van Enckevoortsstraat. Omstreeks 1980 is de kern verder in ontwikkeling gekomen met planmatig aangelegde woningen tussen de Muldersweg en de Kempstraat. Eind jaren '90 van de vorige eeuw is het gebied ten oosten van de Enckevoortsstraat verder uitgebreid. De laatste uitbreidingen van de kern hebben in 2010 en 2015 plaats gevonden de woningbouwontwikkelingen "Egchel Hook" en "Giel Peetershof".

In de bebouwde kom van Egchel overheerst dan ook de woonfunctie. De woningen betreffen voornamelijk vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen welke bestaat uit één of twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een kap. Aan de Pastoor Koningsstraat zijn nog enkele woningen aanwezig die bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een plat dak.



Afbeelding 6. Impressie bebouwingslint Muldersweg



Afbeelding 7. Impressie bebouwing aan de Pastoor Koningsstraat

Naast de woonfunctie komen in de kern diverse functies voor waaronder (lichte) bedrijvigheid, horeca, detailhandel en enkele maatschappelijke voorzieningen. Binnen Egchel zijn geen winkelveorzieningen aanwezig hiervoor moeten bewoners uitwijken naar de nabijgelegen dubbelkern Helden-Panningen.

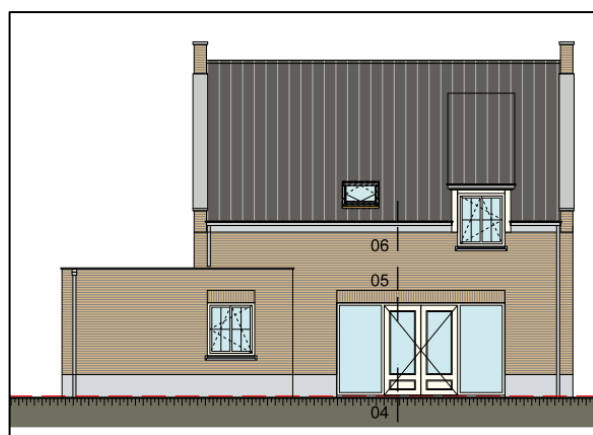
3. PROJECTBESCHRIJVING

In de bebouwde kom van Egchel, aan de Muldersweg 8, ligt het woonperceel van de initiatiefnemers. Het woonperceel bestaat in de huidige situatie uit de percelen 4002, 7847 en 7849. Het woonperceel beslaat in de huidige situatie een oppervlakte van 1.300 m². Het woonperceel is in de huidige situatie bebouwd met een woning en bijgebouw ter plaatse van perceel 4002. De rest van dit perceel is ingericht als tuin. Ter plaatse van percelen 7847 en 7849 is de locatie bebouwd met een schuur. De rest van deze percelen zijn ingericht als weiland.

Het woonperceel is dusdanig groot dat initiatiefnemers hier geen behoefte meer aan hebben. Gezien het dringende woningtekort binnen Egchel zijn initiatiefnemers op het idee gekomen om perceel 7847 van zijn woonperceel af te splitsen en op dit perceel een nieuwe woning te realiseren.



Afbeelding 8. Impressie voorgevel

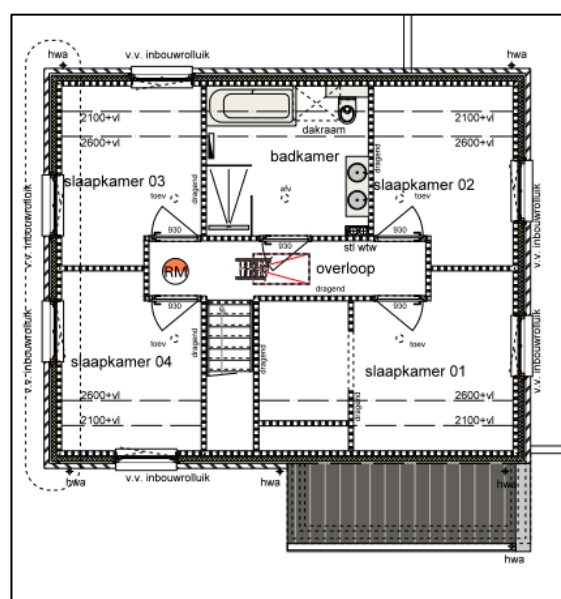


Afbeelding 9. Impressie achtergevel

De nieuwe woning betreft een vrijstaande gezinswoning. De woning zal bestaan uit één bouwlaag en wordt afgewerkt met een kap. In de kap wordt een extra verdiepingvloer en een zolderverdieping gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woningen in de omgeving die eveneens bestaan uit één of twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een kap.



Afbeelding 10. Impressie inrichting begane grond vloer



Afbeelding 11. Impressie inrichting verdiepingvloer

De woning zal op de begane grond vloer worden ingericht met een woonkamer, keuken, hal, bijkeuken, toilet en een salon. Op de eerste verdiepingvloer zullen vier slaapkamers een badkamer worden gerealiseerd. In de kap zal daarnaast nog een zolderverdieping worden gerealiseerd welke zal worden gebruikt als bergruimte.

De woning voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemers. Initiatiefnemers wonen momenteel met hun gezin in een Panningen. Initiatiefnemers willen graag groter gaan wonen in een vrijstaande woning. De huidige woning van de initiatiefnemers komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

Ondergeschikt aan het wonen wensen initiatiefnemers een kleinschalig bedrijf aan huis te realiseren. De salon zal hiervoor worden gebruikt en zal worden ingericht als schoonheidssalon. Een goede verzorging van de huid is zeer belangrijk en er is daardoor steeds meer vraag naar een schoonheidssalon. In Egchel is een schoonheidssalon nog niet voor handen zodoende dat initiatiefnemers op het idee zijn gekomen om bij hun woning een schoonheidssalon te realiseren.

De woning is met de oostelijke zijde op de perceelsgrens gelegen. Aan deze zijde zijn geen gevelopeningen en ramen beoogd waardoor de privacy van de burens niet wordt aangetast. De woning is daarnaast aan de westelijke zijde op minder dan 2 meter van de perceelsgrens beoogd. Ramen zijn op minder dan 2 meter van de erfrens toegestaan mits deze geen rechtstreeks uitzicht hebben op het erf van de burens en mits de burens hier geen bezwaar tegen hebben. Initiatiefnemers zijn voornemens om een haag tussen hun perceel en het perceel van de burens aan te planten zodat er geen rechtstreeks zicht is op het erf van de burens. Daarnaast hebben initiatiefnemers de situering van de woning, op minder dan 2 meter uit de perceelsgrens, met de burens besproken en deze hadden hier geen bezwaar tegen.

De nieuwe woning is beoogd in het bebouwingslint van de Muldersweg. De Muldersweg betreft een kort bebouwingslint welke is gelegen tussen de Gielenhofweg en de Jacobusstraat. Het bebouwingslint van de Muldersweg kenmerkt zich door de variatie van oudere en nieuwe woningen en de verspringende voorgevellijn. Met de situering van de nieuwe woning is dan ook rekening gehouden met deze verspringende voorgevellijn.

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

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreffen ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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 initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het projectgebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de bouw van de nieuwe woning is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen 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 de bebouwde kom van Egchel 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. Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

De omgevingsvisie 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 omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

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 ruimtevrage 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.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van één woning in de bebouwde kom van Egchel. Met het realiseren van een woning op deze locatie wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bebouwde kom. Daarnaast bevordert de woning de doorstroming op de huizenmarkt. Mede gelet op het regionale en gemeentelijke beleidskader past het onderhavige initiatief binnen het POVI.

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn in dit geval van toepassing:

- Wonen, werken en recreëren

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid. Uit de toetsing blijkt dat het realiseren van één woning op deze locatie passend is.

Conclusie

Op dit moment geldt nog de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe verordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hierna is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. 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.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In januari 2023 is de Omgevingsverordening nogmaals herzien op bepaalde onderdelen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Nieuwe woningen

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder duurzame verstedelijking).

Onderhavig initiatief is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.2.3. Er is sprake van de bouw van één woning. Bij het bouwen van één woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder niet van toepassing is.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het initiatief voorziet in het realiseren van één nieuwe woning in de bebouwde kom van Egchel. De bouw van de woning dient aan de sluiten bij de Regionale Woonvisie. Het initiatief wordt hieronder getoetst aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

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 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 (Wvro) 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 het 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 Egchel, aan de Muldersweg één nieuwe woning op te richten. De woning betreft een vrijstaande gezinswoning die voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemers. Initiatiefnemers hebben namelijk behoefte aan een ruime vrijstaande gezinswoning. De huidige woning van de initiatiefnemers, welke is gelegen in Panningen, komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners waardoor de doorstroming op de huizenmarkt wordt bevorderd. De bouw van de woning sluit daarmee aan bij de actuele vraag naar woningen. De realisatie van de nieuwe woning is daarmee passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig of wenselijk is.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Conform de waardenkaart is onderhavig projectgebied gelegen in 'Kernen'. De dorpen bestaan uit hechte gemeenschappen met ieder een eigen identiteit. In de kernen staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- De identiteit van de dorpen is de basis van de toekomst, maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van identiteit van het dorp;
- Bij ontwikkelingen in dorpen wordt niet alleen gekeken naar nieuwe functies, zoals woningen, maar ook naar de gevolgen van de ontwikkelingen voor het sociale netwerk in het dorp. Welke invloed heeft de fysieke ontwikkeling op sociaal gebied voor het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin en een gezonde en veilige leefomgeving in het dorp;
- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpen, voordat aan de rand van het dorp gebouwd kan worden. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten kosten gaan van de groene kwaliteiten van het dorp;
- Er wordt voorkeur gegeven aan bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

In de Omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstig bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelingen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend in op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat

gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren één nieuwe woning. De ontwikkeling valt daarmee onder opgave 4 'goed wonen voor iedereen'. In opgave 4 is opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt een balans te vinden tussen vraag en aanbod. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één nieuwe woning in de kern van Egchel. De woning is beoogd om te voorzien in de reële vraag naar een vrijstaande gezinswoning. Het initiatief voorziet dan ook in een balans tussen de vraag en het aanbod.

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 automatisen 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. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is programmadoel 6: 'Wonen in duurzaam balans' relevant.

Dit programmadoel stuurt op het realiseren van de juiste woning, het juiste aantal en het bouwen op de juiste plek.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning in de kern Egchel. De woning wordt gebouwd voor de eigen behoefte van de toekomstige bewoner er is derhalve geen sprake van bouwen voor leegstand. Het realiseren van de nieuwe woning sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

4.4.3 Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

In september 2022 is het 'Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022' vastgesteld. In dit uitvoeringsbeleid heeft de gemeente Peel en Maas uitgangspunten vastgesteld waaraan in het geval van woning- en woonkavelsplitsing dient te voldoen.

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten opgesteld voor woning- en woonkavelsplitsing:

1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval
Een splitsing draagt bij aan de woningbehoefte van een dorp en/of voorziet in de behoefte van een concrete woningzoekende. De initiatiefnemers zijn bereid hier zo nodig bindende afspraken over te maken.
2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving
De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.
3. Klaar voor het leven
 - a. Bij woningsplitsing is zowel de bestaande als de nieuwe, afgesplitste woning bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn ze beide in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.
 - b. Bij woonkavelsplitsing is de nieuwe woning in elk geval direct toekomstbestendig en is de bestaande woning bij voorkeur ook direct toekomstbestendig maar is deze in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.
4. Duurzaam wonen
 - a. *Energie*
Bestaande bouw (bij woonkavelsplitsing de bestaande woning, bij woningsplitsing het gehele woongebouw dus inclusief de nieuwe, afgesplitste woning) beschikt bij voorkeur tenminste over het energielabel dat op het moment van splitsing beleidsmatig minimaal aanvaardbaar is.
 - b. *Klimaat bij woonkavelsplitsing voldoende onbebouwde oppervlakte*
Bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.
 - c. *Klimaat Afvloeiing regenwater*
Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd
 - d. *Circulariteit*
Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.
5. Goede buur, goed gesprek
 - a. Participatie
De initiatiefnemers toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.
 - b. Woorden wegen mee
De in a bedoelde input krijgt een plaats in het beoordelingskader (zie ook uitgangspunt 7).
6. Maatwerk als standaard
Maatwerk staat voorop in de afweging om wel of niet mee te werken aan een splitsingsinitiatief.
7. Altijd passend bij en in de omgeving
Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.
8. Een goed begin is het halve werk
Splitsingsinitiatieven zonder goede voorbereiding worden niet in behandeling genomen.
9. Splitsen als proef
Het uitvoeringsbeleid geldt bij wijze van proef voor 50 splitsingsinitiatieven, ongeacht locatie/dorp/ kern, op volgorde van ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning mits goed voorbereid als bedoeld in uitgangspunt 8. Op het eind/na afloop van de proef evalueert Peel en Maas de werking van het beleid en neemt het een besluit over mogelijke aanpassing en/of voortzetting.

Onderhavig initiatief voorziet in het afsplitsen van een deel van een woonperceel om vervolgens een nieuwe woning te realiseren. Het initiatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Hieronder wordt per uitgangspunt een nadere motivatie gegeven:

- Ad. 1. In Egchel is net als in de rest van Peel en Maas een woningtekort. Gezien het dringende woningtekort is het idee ontstaan om het woonperceel van de Muldersweg 8 te splitsen tot twee woonpercelen en op het westelijke woonperceel een nieuwe woning te realiseren. De nieuwe woning voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemers. De huidige woning van de initiatiefnemers, welke is gelegen in Panningen, komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners.
- Ad. 2. Het projectgebied is gelegen binnen de kern Egchel, de locatie is derhalve gelegen binnen de bebouwde omgeving.
- Ad. 3. Sub. a. In dit geval is sprake van een woonkavelsplitsing. De uitgangspunten omtrent woningsplitsing zijn zodoende niet van toepassing.
- Sub. b. De beoogde nieuwe woning is levensloopbestendig beoogd. De voorzieningen zoals een badkamer en slaapkamer zijn weliswaar op de verdiepingsvloer beoogd, maar doormiddel van het realiseren van een brede trapopgang is het plaatsen van een traplift mogelijk waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Daarnaast kan op termijn indien een traplift niet meer voldoet, de salon worden omgebouwd tot slaapkamer en zou de bijkeuken kunnen worden omgebouwd tot badkamer.
- De bestaande woning is niet levensloopbestendig maar is eenvoudig levensloopbestendig te maken. De bestaande woning bestaat op de begane grond vloer uit onder andere een woonkamer, keuken, bijkeuken en een garage. De bijkeuken zou in de toekomst worden verbouwd tot badkamer en de garage tot woonkamer. In de bestaande woning is dan ook voldoende ruimte om de woning levensloopbestendig te maken.
- Sub. 4. Sub. a. De bestaande woning is goed geïsoleerd door onder andere HR++ beglazing, dakisolatie, spouwmuurisolatie. Daarnaast zijn op het dak van de bestaande woning zonnepanelen aanwezig. Doordat de bestaande woning een energiezuinige woning betreft is energielabel B geen probleem.
- Sub. b. Het woonperceel behorende bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 340 m². De woning zal een oppervlakte beslaan van circa 130 m². Bij de woning zijn momenteel geen bijgebouwen beoogd wel is aan de voorzijde een verharding beoogd van circa 30 m² voor het parkeren van twee auto's. In totaliteit is bij de nieuwe woning 160 m² aan verharding aanwezig. Het perceel is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Het woonperceel behorende bij de bestaande woning heeft een oppervlakte van 960 m². De bestaande woning bestaat een oppervlakte van circa 120 m². Bij deze woning is momenteel 60 m² aan bijgebouwen aanwezig en circa 140 m² aan erfverharding. In totaliteit is bij de bestaande woning 320 m² aan verharding aanwezig. Het perceel van de bestaande woning is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Sub. c. Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de bestaande woning en bijgebouwen zal binnen 1 jaar na vergunningverlening worden afgekoppeld.
- Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de nieuwe woning zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Vanuit deze kratten zakt het opgeslagen regenwater vertraagd de bodem in. Dit zal eveneens binnen 1 jaar na vergunningverlening worden gerealiseerd.
- Sub. d. Het is in dit stadium van de ontwikkeling nog niet bekend welke bouwmaterialen er exact gebruikt worden. Wel bestaat het voornemen om duurzame materialen te gebruiken zoals FSC-keurmerk hout.
- Sub. 5. Sub. a. Initiatiefnemers hebben gesproken met de bewoners van de Muldersweg 1, 3, 5, 8, 10 en met de bewoners van de Gielenhofweg 14. In het gesprek hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij een deel van het woonperceel behorende bij de Muldersweg 8 willen afsplitsen om hier een nieuwe woning te realiseren. De omwonenden reageerde positief op het initiatief en hadden geen aanvullende vragen of opmerkingen.
- Sub. b. Zie ad.7.

- Ad. 6. Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de ontwikkeling contact gehad met de gemeente Peel en Maas inzake de voorgenomen ontwikkeling.
- Ad. 7. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de woning voldoet aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid en dat een woning op betreffende locatie passend is. Er is dan ook sprake van een geschikte locatie.
- Ad. 8. Zie ad. 6.
- Ad. 9. Zie ad. 6.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

Met de ontwikkeling 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 'rustige woonwijk'. In de bebouwde kom van Egchel bevinden zich immers rondom het projectgebied voornamelijk woningen.

De milieuruimte van de omliggende bedrijven (straal van 200 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. De afstand is daarbij gemeten vanaf de inrichtingsgrens tot de gevel van de nieuwe woning.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand (meters)				Afstand tot projectgebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Autoreparatiebedrijf	Gielenhofweg 16 / Muldersweg 1a	451, 452, 454	10	0	30	10	12 meter
Slagerij	Rector Thomassenstraat 28	4722, 4723	10	0	10	10	35 meter
Glastuinbouwbedrijf	Gielenhofweg 11	011, 012, 013	10	10	30	10	65 meter
Kapsalon	Gielenhofweg 19	9602	0	0	10	0	130 meter

Het projectgebied is gelegen binnen de richtafstand van geluid van het autoreparatiebedrijf aan de Gielenhofweg 16 / Muldersweg 1a. Aangezien niet aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan is een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd (zie paragraaf 5.2.3 geluid). Uit het onderzoek volgt dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

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.

Vanwege de bouw van de woning is een verkennend bodemonderzoek (asbest)¹ uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie, met uitzondering van de oostelijke druppelzone van asbestverdachte dakbedekking op de schuur, als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. De bodem ter plaatse van de oostelijke druppelzone van asbestverdachte dakbedekking op de schuur is verdacht voor verontreinigingen met asbest en PCB.

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (asbest) wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond is geen verhoogd gehalte asbest boven de rapportagegrens aangetoond en PCB is niet aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouw van een woning.

5.2.3 Geluid

Industrielawaai

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De methode gaat uit van richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en geluidgevoelige functies anderzijds. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van de betreffende activiteit (milieucategorie) en de aard van de lokale omgeving.

Het projectgebied is gelegen binnen de richtafstand van geluid van het autoreparatiebedrijf aan de Gielenhofweg 16 / Muldersweg 1a. Aangezien niet aan de richtafstand wordt voldaan is een akoestisch onderzoek industrielawaai² uitgevoerd.

Voor de maatgevende piekgeluiden is rekening gehouden met het stallen/rijden van personenwagens op het voorterrein. Voor rijdende personenwagens is een piekgeluidvermogen gehanteerd van 95 dB(A). Voor parkeren/stallen (onder meer het sluiten van portieren of kofferbak) zijn piekvermogens gehanteerd van 100 dB(A). Activiteiten zullen met name overdag plaatsvinden. Het vat echter niet uit te sluiten dat er ook soms in de avond activiteiten zijn. Daarom zijn de piekbronnen zowel in de dag als avond actief.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt een piekbelasting op de woning van ten hoogste 65 dB(A). In de dagperiode wordt hiermee voldaan aan de eisen uit stap 2 van de VNG-brochure. In de avond wordt de norm uit stap 2 overschreden, maar wordt wel voldaan aan de eisen uit stap 3. Gezien het sporadische karakter van deze activiteit en het feit dat het omgevingseigen bronnen zijn (parkeren gebeurt immers niet alleen vanwege het garagebedrijf, maar in algemeenheid ook bij alle omliggende woningen) wordt gesteld dat deze waarde geen belemmering is voor het woon-/leefklimaat ter plaatse. Bovendien is een aanvaardbaar binnengeluidniveau in de woning bij de berekende waarde gewaarborgd.

Uit het onderzoek volgt dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning gewaarborgd is. Gesteld kan worden dat ook zonder aanvullende maatregelen voldaan wordt aan het toelaatbare binnengeluidniveau in de woning.

¹ HMB, verkennend bodemonderzoek (asbest), Muldersweg 8 Egchel, 23 november 2023, kenmerk 23280601H

² HMB, Akoestisch onderzoek Muldersweg 8 Egchel, 8 februari 2024, kenmerk: 24208701N

Wegverkeerslawaaï

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, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt.

Tabel 1. 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. De locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal wegen, te weten de Gielenhofweg, Muldersweg, Rect. Thomassenstraat en Weth. Tielenstraat zodoende is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de locatie niet is gelegen binnen de geluidzone van enige zoneplichtige geluidbron en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning gewaarborgd is.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

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.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan 1,20 µg/m³ 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.

³ HMB, Akoestisch onderzoek Muldersweg 8 Egchel, 8 februari 2024, kenmerk: 24208701N

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 $9,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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) bevinden zich slechts één veehouderij te weten een paardenhouderij aan de Karissendijk 5. De afstand tussen deze paardenhouderij en het projectgebied bedraagt 340 meter;

Een paardenhouderij betreft een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden. De minimaal aan te houden onderlinge afstand bedraagt derhalve 50 meter. De afstand van de rand van het bouwvlak van deze veehouderij tot de nieuwe woning bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichting wordt ruimschoots voldaan.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object).

Indien geurgevoelige objecten dichterbij dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren.

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het projectgebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen.

De nieuwe woning, welke verder van de intensieve veehouderijen wordt gepositioneerd dan bestaande woningen, heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

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.

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 uitsnede in van afbeelding 9 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart

Conclusie

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Door het ontbreken van risicovolle inrichtingen kan gesteld worden dat dit geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen initiatief. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig initiatief.

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 het 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 2022-2027 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie, 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 Provinciale Omgevingsvisie 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 de Provinciale Omgevingsvisie en de daarbij behorende Omgevingsverordening 2021 weergegeven op de kaart 'Grondwaterbescherming'. Conform deze kaart gelden er voor het projectgebied geen waterkundige waarden.

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem bestaat ter plaatse uit hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het projectgebied een matige bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 – 0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat er in het projectgebied geen oppervlakte wateren zijn gelegen. Wel stroomt ten westen van het projectgebied, op een afstand van 280 meter, de Echelhoekerbeek. Dit betreft een secundaire 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. 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. 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.

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. Het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van de nieuwe woning zal worden opgevangen in infiltratiekratten. Vanuit deze kratten zakt het opgeslagen regenwater vertraagd de bodem in.

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 de tuin behorende bij de woning Muldersweg 6. De locatie is in de huidige situatie bebouwd met een schuur en in gebruik als weiland. Gezien de huidige situatie van het projectgebied als weiland in combinatie met de ligging in de bebouwde kom, ver verwijderd van natuurgebieden, worden bijzondere diersoorten 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 Leudal, ligt op 6,8 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 6,8 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 NH_3), 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 van een initiatief berekend.

Met onderhavig initiatief wordt één woning gerealiseerd. De exacte effecten van de bouw- en gebruiksfase op de Natura2000-gebieden is berekend middels AERIUS Calculator.

Bouwfase

Het voornemen bestaat om een nieuwe woning te realiseren in de tuin van woning Muldersweg 8. Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van woningen.

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Draaiuren
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	40
Mobiele hijskraan	2015	Diesel	100	50	14,02	128
Graafmachine	2014	Diesel	200	60	33,09	40

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van bouw vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 4 bedrijfsbusjes per etmaal.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 4 vrachtwagens aanwezig zijn. Gezien de ligging van het projectgebied is het aannemelijk dat verkeer dat gedurende de bouwfase de locatie aan doet, de locatie uitsluitend in noordelijke richting verlaat en via de Bong de weg vervolgt.

Tijdens de bouwfase is sprake van een toename van 11,3 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot van stikstof in het geval van de nieuwe woning uitsluitend plaats door verkeer van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,6 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 0,7 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-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.

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 tevoren 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, daar de woning een oppervlakte van 140 m² beslaat. Een archeologisch onderzoek is dan niet benodigd.

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 de Provinciale omgevingsvisie 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 de Provinciale omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale omgevingsvisie 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' zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop het initiatief een negatieve invloed op kan hebben.

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 Muldersweg, alwaar het verkeer in oostelijke of westelijke richting kan rijden.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;

- Gebiedstype: rest bebouwde kom in niet stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,6 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Gezien het profiel van de Muldersweg, zal deze weg 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

Het initiatief geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Na ondertekening van de anterieureovereenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialog

Initiatiefnemers hebben gesproken met de bewoners van de Muldersweg 1, 3, 5, 8, 10 en met de bewoners van de Gielenhofweg 14. In het gesprek hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij een deel van het woonperceel behorende bij de Muldersweg 8 willen afsplitsen om hier een nieuwe woning te realiseren. De omwonenden reageerde positief op het initiatief en hadden geen aanvullende vragen of opmerkingen. De ondertekende omgevingsdialog is als separate bijlage behorende bij deze onderbouwing opgenomen.

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).

8. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

De realisatie van de nieuwe woning, is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust”. 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. Het realiseren van de nieuwe woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen ontwikkeling voor het oprichten van nieuwe woning gemotiveerd. Buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het realiseren van de woning past zowel ruimtelijk als functioneel binnen de omgeving. Daarnaast sluit de woning aan bij de concrete vraag van de initiatiefnemers en wordt doorstroming op de woningmarkt bevorderd doordat de huidige woning van de initiatiefnemers vrij komt voor nieuwe bewoners..

Het initiatief wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. Er zal daarnaast geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en - structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Muldersweg 8 in Egchel vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden uit het woning- en woonkavelsplittings beleid van de gemeente. Het initiatief kan daarmee doorgang vinden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.