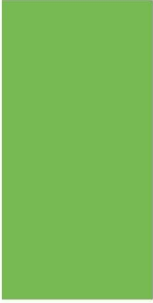
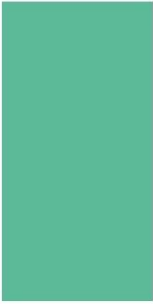


bureau leefomgeving



Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | +31 077 2086099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Projectnaam: Steenstraat 63 Panningen
Identificatienummer: NL.IMRO.18942.OMG0168-VA01

COLOFON

Concept: 13-9-2023
Ontwerp: 19-12-2023
Vastgesteld: 7-2-2024



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
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PROJECTBESCHRIJVING	6
4. BELEIDSKADER.....	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Rijksbeleid.....	8
4.3 Provinciaal beleid.....	10
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Inleiding.....	20
5.2 Milieuaspecten	20
5.3 Waterhuishouding.....	26
5.4 Kabels en leidingen.....	27
5.5 Natuur	27
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
5.7 Verkeer en parkeren.....	30
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. PROCEDURE	32

SEPARATE BIJLAGEN:

- Milieutechnisch (bodem)onderzoek (asbest)
- Akoestisch onderzoek (gevelgeluidbelasting wegverkeer)
- Akoestisch onderzoek (berekening geluidwering gevels)
- AERIUS-berekening bouwfase
- AERIUS-berekening gebruiksfase
- Omgevingsdialoog AVG

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 Steenstraat in Panningen. De nieuwe woning is beoogd in de tuin van de woning Steenstraat 61.

De locatie waar de woning is beoogd maakt onderdeel uit van het planologische regime van het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” 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.



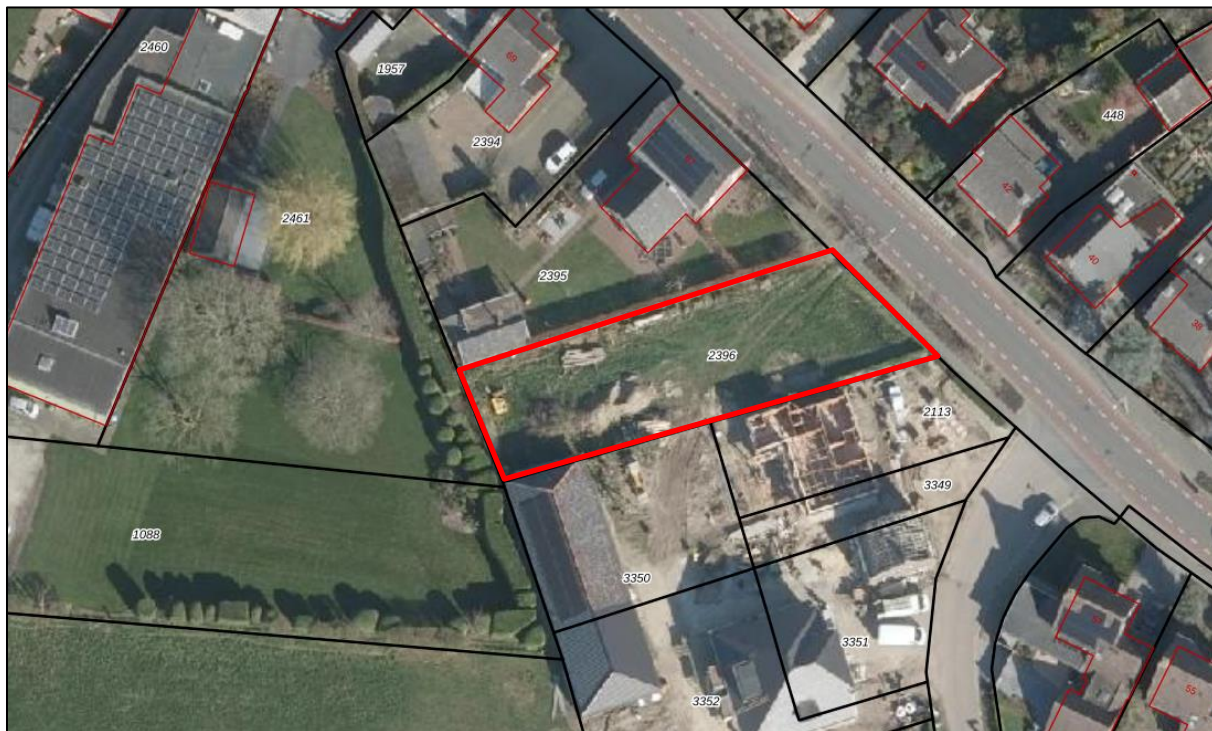
Afbeelding 1. Ligging en locatie projectgebied (rood omlijnd)

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 westen van de kern Panningen, aan de Steenstraat. De Steenstraat betreft een oud bebouwingslint. De weg betreft een van de uitlopers van de kern en loop in westelijke richting. De Steenstraat loopt ter hoogte van de Hulsweg over in de Kanaalstraat en deze wegen samen vormen de directe verbinding tussen de kernen Beringe en Panningen.



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

Het perceel waarop de woning is beoogd staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H en perceelnummer 2396. 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 Steenstraat 61. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als tuin.

De locatie wordt in het noorden en zuiden begrensd door woningen. Aan de oostzijde wordt het projectgebied begrensd door de weg, waaraan aan de overzijde eveneens woningen zijn gelegen. In het westen grenst de locatie aan de tuin behorende bij de woning Steenstraat 73.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 5 februari 2013). In het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen’ en voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen", 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.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen in het westen van de kern Panningen. Panningen is in de Middeleeuwen ontstaan op een hogere dekzandwieling. Rond de eerste nederzetting lag een uitgebreid open gebied met akkers; de oude bouwlanden. Op de overgang van de oude bouwlanden naar de lager gelegen woeste- en weidegronden ontstond een kring van gehuchten. Deze gehuchten maken tegenwoordig als wijken onderdeel uit van de kern van Panningen.

De eerste bebouwing van Panningen bestond uit lintbebouwing welke heden ten dage het centrumgebied vormen. Met de bevolkingstoename is de bebouwing uitgebreid rond en in deze linten zodat deze samensmolten met de omliggende gehuchten. Vanaf de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is de uitbreiding van Panningen planmatig aangepakt en zijn rond de volgebouwde bebouwingslinten typerende woonwijken ontstaan, welke zich typeren door een rationeel wegenpatroon en strokenbebouwing.



Afbeelding 4. Impressie projectgebied



Afbeelding 5. Impressie bebouwingslint Steenstraat

Het projectgebied is gelegen aan de Steenstraat. De Steenstraat betreft een oud bebouwingslint met bebouwing aan weerszijde van de straat. Het bebouwingslint van de Steenstraat kent van oorsprong een agrarische functie. In de loop der jaren heeft de agrarische functie echter ruimte gemaakt voor de woonfunctie. De (intensieve) veehouderijen en agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren beëindigd waarbij de bedrijfswoningen in gebruik zijn genomen als burgerwoningen.

De Steenstraat betreft een van de uitlopers van de kern en loop in westelijke richting. De weg vormt tevens de directe verbinding tussen de kernen Panningen en Beringe. Aan de weg bevinden zich dan ook enkele andere functies. Zo ligt ten noorden een horeca voorziening, ten oosten ligt een meubelwinkel en ten westen ligt een bakkerij.



Afbeelding 6. Impressie steenfabriek



Afbeelding 7. Impressie woon-werk kavels

In de omgeving van het projectgebied overheerst naar de woonfunctie tevens de bedrijfsfunctie. Ten noordoosten is een steenfabriek gelegen, ten zuidoosten is het plaatselijke bedrijventerrein gelegen en ten westen zijn zeven woon-werk kavels aanwezig.

3. PROJECTBESCHRIJVING

Aan de Steenstraat 61 in Panningen ligt het woonperceel van de initiatiefnemer. Het woonperceel bestaat in de huidige situatie uit de percelen 2113, 2396, 3349 en 3350. Het woonperceel beslaat een oppervlakte van .820 m² en is in de huidige situatie bebouwd met de woning en een bijgebouw. De rest van het woonperceel is onbebouwd en in gebruik als tuin.

Het woonperceel is dusdanig groot dat initiatiefnemer hier geen behoefte meer aan heeft. Gezien het dringende woningtekort binnen Panningen is initiatiefnemer op het idee gekomen om perceel 2396 van zijn woonperceel af te splitsen en op dit perceel een nieuwe woning te realiseren.



Afbeelding 8. Impressie voorgevel



Afbeelding 9. Impressie achtergevel

De toekomstige bewoner van de nieuwe woning woont momenteel in een starterswoning in de kern van Egchel. De starterswoning sluit niet meer aan bij de woonwensen van de toekomstige bewoners van de Steenstraat ong. De toekomstige bewoners hebben behoefte aan een grotere c.q. gezinswoning en zijn zodoende voornemens om deze te bouwen aan de Steenstraat. De huidige woning van de toekomstige bewoners komt in dat kader vrij voor nieuwe bewoners waarmee de doorstroming op de huizenmarkt wordt bevorderd.

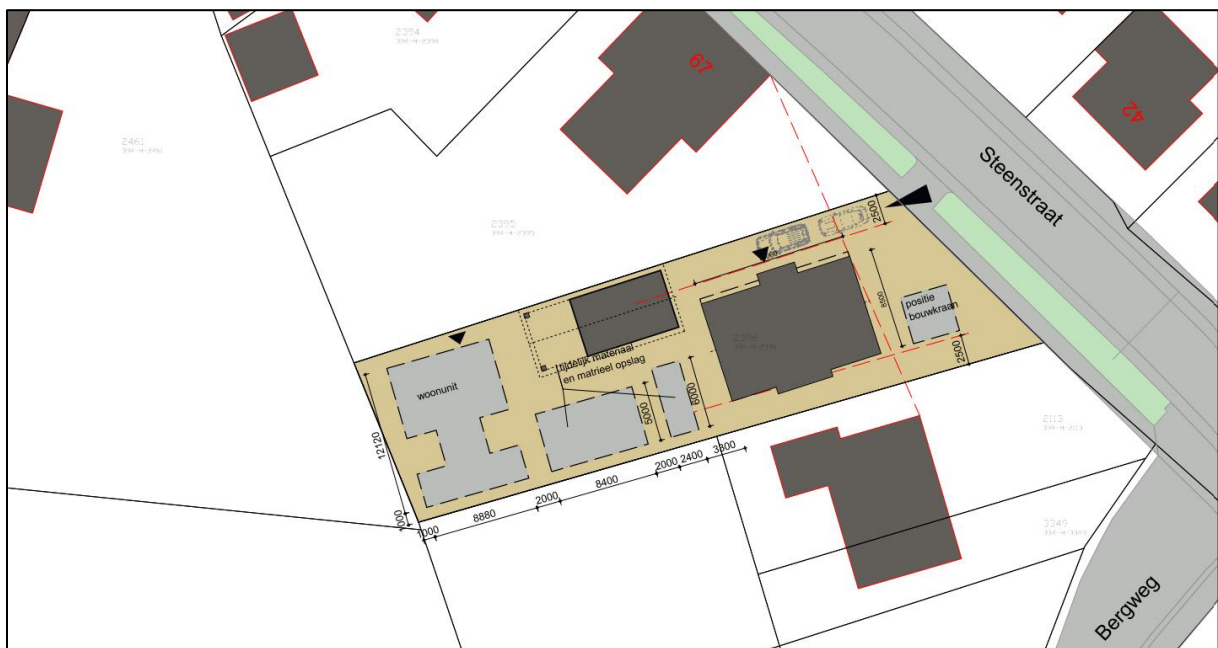


Afbeelding 10. Impressie zijgevel

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. De bouwhoogte van de woning bedraagt 9,4 meter en de goothoogte bedraagt 3,67 meter. Dit sluit aan bij de woningen in de omgeving die bestaan uit één of twee bouwlagen en eveneens zijn afgewerkt met een kap.

Op de begane grond vloer zullen een woonkamer, speelkamer / kantoor, keuken, woonkamer, entree, bijkeuken en toilet worden gerealiseerd en de verdiepingsvloer zal bestaan uit drie slaapkamers, een gang en een badkamer. In de kap zal daarnaast nog een zolderverdieping aanwezig zijn die ingericht wordt als bergruimte en hier worden enkele technische voorzieningen aangelegd.

De woning is beoogd in het lint van de Steenstraat. De Steenstraat betreft een oud bebouwingslint waardoor de oudere en nieuwere bebouwing elkaar afwisselen. De oudere bebouwing is daarbij dicht op de weg gerealiseerd en de nieuwere bebouwing ligt juist of enige afstand van de weg. Met de situering van de nieuwe woning is dan ook rekening gehouden met deze verspringende voorgevellijn. De westelijk punt van de voorgevel van de woning Steenstraat 67 is verbonden met de oostelijke punt van de voorgevel van de woning Steenstraat 61. De oostelijke punt van de voorgevel van de nieuwe woning zal daarbij worden gerealiseerd in deze schematisch doorgetrokken lijn (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11. Impressie inrichting woonperceel met grijs de tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw van de woning en antraciet de beoogde woning en het bijgebouw

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 Rijkswegen, 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 bestemmingswijziging 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 Panningen 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 hoofdpunten 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. Klimaatadaptieve 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 Panningen. 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 Panningen. 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 (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

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

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van 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 Panningen, aan de Steenstraat één nieuwe woning op te richten. De toekomstige bewoners van de nieuwe woning is reeds bekend. De toekomstige bewoner zal zijn starterswoning verruilen voor een vrijstaande gezinswoning. De starterswoning 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 doorontwikkelen 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 Panningen.

De woning is beoogd om te voorzien in de reële vraag naar een vrijstaande gezinswoning. De toekomstige bewoner van de nieuwe woning woont momenteel in een starterswoning in de kern van Egchel. De starterswoning komt met het initiatief vrij waardoor de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. 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 Panningen. De woning wordt gebouwd voor de eigen behoefte van de toekomstige bewoner er is derhalve geen sprake van bouwen voor leegstand. Met het initiatief wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert doordat een starterswoning vrij komt voor nieuwe bewoners. 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 initiatiefnemer is 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 initiatiefnemer 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 Panningen 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 Steenstraat 61 te splitsen tot twee woonpercelen en op het noordelijke woonperceel een nieuwe woning te realiseren. Voor de woning is reeds een gegadigde gevonden die zelf woont in een starterswoning in Egchel. De toekomstige bewoner kan zo

wonen in een woning die beter aansluit bij zijn behoefte en de huidige starterswoning komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners.

- Ad. 2. Het projectgebied is gelegen binnen de kern Panningen, 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 speelkamer / het kantoor 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 door het realiseren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond vloer.
- Sub. 4. Sub. a. De locatie van de nieuwe woning behoort in de bestaande situatie bij de woning Steenstraat 61. De woning Steenstraat 61 is omstreeks 2021 gebouwd. Sinds 1 januari 2021 moeten nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen omtrent Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De bestaande woning betreft daarmee een energiezuinige woning die voldoet aan de strengste eisen.
- Sub. b. Het woonperceel behorende bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 780 m². De woning zal een oppervlakte beslaan van circa 125 m². Bij de woning mogen daarnaast 150 m² aan bijgebouwen realiseert worden en de beoogde verharding rondom de woning ten behoeve van terras, oprit en tuinbestrating heeft een oppervlakte circa 100 m². In totaliteit wordt er 375 m² aan verharding toegevoegd. Het perceel is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Het woonperceel behorende bij de bestaande woning heeft een oppervlakte van 1.040 m². De bestaande woning bestaat een oppervlakte van circa 180 m². Bij de woning mogen daarnaast 150 m² aan bijgebouwen realiseert worden en de verharding rondom de woning ten behoeve van terras, oprit en tuinbestrating heeft een oppervlakte circa 100 m². In totaliteit is bij de bestaande woning 430 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 de verhardingen van de bestaande woning komt op het eigen perceel terecht en kan daar in de grond trekken. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bestaande woning wordt naar een infiltratiegreppel of een grindkoffer geleid alwaar het water zal infiltreren. Het hemelwater van de bestaande woning is zodoende afgekoppeld van het gemeentelijk vuilwaterriool.
- 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. De toekomstige bewoners van de nieuwe woning zijn in mei bij de omliggende bewoners langs geweest om zich voor te stellen en om de bouwplannen kenbaar te maken aan de hand van de tekeningen. De omwonende waren enthousiast over de plannen en wenste de toekomstige bewoners veel succes. De omwonenden hebben daarnaast allemaal een handtekening gezet op de tekening voor akkoord.
- 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. Op 12 juli 2023 heeft initiatiefnemer met de gemeente nog een overleg gehad omtrent de te volgen procedure.

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 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind.

De milieuruimte van de omliggende bedrijven (straal van 250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand (meters)				Afstand tot projectgebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Bakkerij	Steenstraat 75	4724	0	0	0	10	40 meter
Café	Steenstraat 48	563	0	0	0	10	40 meter
Meubelwinkel	Steenstraat 30	466, 469	0	0	10	0	125 meter
Transportbedrijf	Bergweg 6a	7712, 7739	0	0	30	10	130 meter
Opslagbedrijf	Heibloemseweg 5	466, 469	0	0	10	0	145 meter
Kantoor	Steenstraat 89-91	9609	0	0	0	0	170 meter
Detailhandel	Steenstraat 93	47	0	0	0	0	180 meter
Steenfabriek	Steenstraat 8b	233	10	100	100	100	210 meter
Aannemersbedrijf	Steenstraat 27	41, 42, 43	0	10	30	10	220 meter

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

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

De locatie van de nieuwe woning behoort in de bestaande situatie bij de woning Steenstraat 61. Voor deze locatie is in 2020 een bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd in verband met de herbouw van de woning. Bij dit onderzoek is tevens het projectgebied onderzocht¹.

Asfaltverharding

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de asfaltverharding ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit dichtasfaltbeton (DAB) met een gemiddeld dikte van circa 5 centimeter. De totale hoeveelheid asfalt wordt ingeschat op circa 23 m³ ($\approx 460 \text{ m}^2 \times 5 \text{ centimeter}$) / 46 ton (soortelijke dichtheid 2 ton/m³).

Het asfalt op het terrein aan de Steenstraat 59 en 61 te Panningen kan als teervrij worden beschouwd.

Funderingsmateriaal

Ter plaatse van de boringen 05 en 06 is een puinhoudende halfverharding aanwezig. De halfverharding heeft een gemiddelde dikte van 0,1 meter. Ter plaatse van de puinverharding is zowel in fijne als in de grove fractie geen asbest aangetroffen.

De onderzoeksresultaten geven een indicatie dat het verhardingsmateriaal geschikt is voor hergebruik.

Bodem

Uit de resultaten blijkt dat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie hoogstens licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, nikkel, zink en minerale olie. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond. Ter plaatse van druppelzone A van de asbestverdachte golfplaten is geen verhoogd gehalte asbest boven de interventiewaarde aangetoond.

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

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

5.2.3 Geluid

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

¹ HMB, Milieutechnisch (bodem)onderzoek (asbest), Steenstraat 59 en 61 Panningen, 11 maart 2020, kenmerk 20206501A

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.

Voor de realisatie van de nieuwe woning is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Steenstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde. De woning voorziet in een geluidluwe gevel.

Het Bouwbesluit vereist een karakteristieke gevelgeluidwering van minimaal 20 dB(A) en een binnengeluidniveau in de woning van ten hoogste 33 dB. Aangezien de gecumuleerde ongecorrigeerde gevelgeluidbelasting hoger is dan 53 dB dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat het maximaal toelaatbaar binnengeluidniveau in de woning is gewaarborgd.

Voor het projectgebied is een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd³. Alle verblijfsgebieden en -ruimten waarvoor geldt dat de gevelbelasting hoger is dan 53 dB zijn in het onderzoek meegenomen. Voor de overige ruimten geldt dat ook zonder aanvullende akoestische voorzieningen voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierbij is uitgegaan van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlak dubbel glas en een deugdelijke kierdichting.

Door toepassing van de in het akoestisch rapport aangegeven bouwmaterialen is een zodanige geluidreductie te verwachten dat:

- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsgebied ($G_{A;k}$) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB;
- de karakteristieke geluidwering van een verblijfsruimte ($G_{A;k}$) ten minste gelijk is aan de geluidbelasting op de gevel minus 35 dB.

Mogelijk dat uit meetrappen van fabrikanten blijkt dat zij materialen kunnen leveren met dezelfde reductiewaarde, doch bij een andere samenstelling. Er zal op gelet moeten worden dat te allen tijde aan de in dit rapport omschreven akoestische isolatiewaarden (spectrumafhankelijke R_A -waarden) moet worden voldaan.

5.2.4 Luchtkwaliteit

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

² HMB, Akoestisch onderzoek (gevelgeluidbelasting wegverkeer), Steenstraat ong. Panningen, 7 juli 2023, kenmerk: 23230901N

³ HMB, Akoestisch onderzoek (berekening geluidwering gevels), Steenstraat ong. Panningen, 17 juli 2023, kenmerk: 23230901N2

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

Achtergrondwaarden

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,8 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $17,6 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $13,0 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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 OU/ m^3 (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 3 OU/ 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 de volgende veehouderijen:

- Een paardenhouderij aan de Steenstraat 61, afstand tot het projectgebied 0 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Steenstraat 50, afstand tot het projectgebied 60 meter;
- Een melkveehouderij aan de Groenstraat 7, afstand tot het projectgebied 380 meter;
- Een paardenhouderij aan de Heibloemseweg 14, afstand tot het projectgebied 390 meter;
- Een melkveehouderij aan het Palserpad 3, afstand tot het projectgebied 400 meter;

Een melkrundveehouderij en een paardenhouderij betreffen veehouderijen 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 veehouderijen tot de nieuwe woning bedraagt minimaal 50 meter met uitzondering van de paardenhouderij aan de Steenstraat 61.

In 2021 is de paardenhouderij aan de Steenstraat 61 beëindigd waarna de bedrijfswoning is gesloopt en hiervoor in de plaats twee burgerwoningen zijn gerealiseerd. Op deze locatie is nog een milieuvergunning aanwezig maar bedrijfsmatig worden geen dieren meer gehouden. Deze veehouderij vormt daarmee ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

Bij de pluimveehouderij worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het projectgebied berekend middels het programma "V-stacks vergunning" (zie bijlage 1). Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het projectgebied meest nabij gelegen hoek van het agrarische bouwvlak.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Steenstraat 50
<i>Hoek 1</i>	195 417	371 685	1,5
<i>Hoek 2</i>	195 430	371 672	3,0
<i>Hoek 3</i>	195 378	371 657	2,3
<i>Hoek 4</i>	195 372	371 670	2,4
<i>Middelpunt</i>	195 402	371 672	2,7

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 3,0 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 3,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderij geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

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 dichter 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.

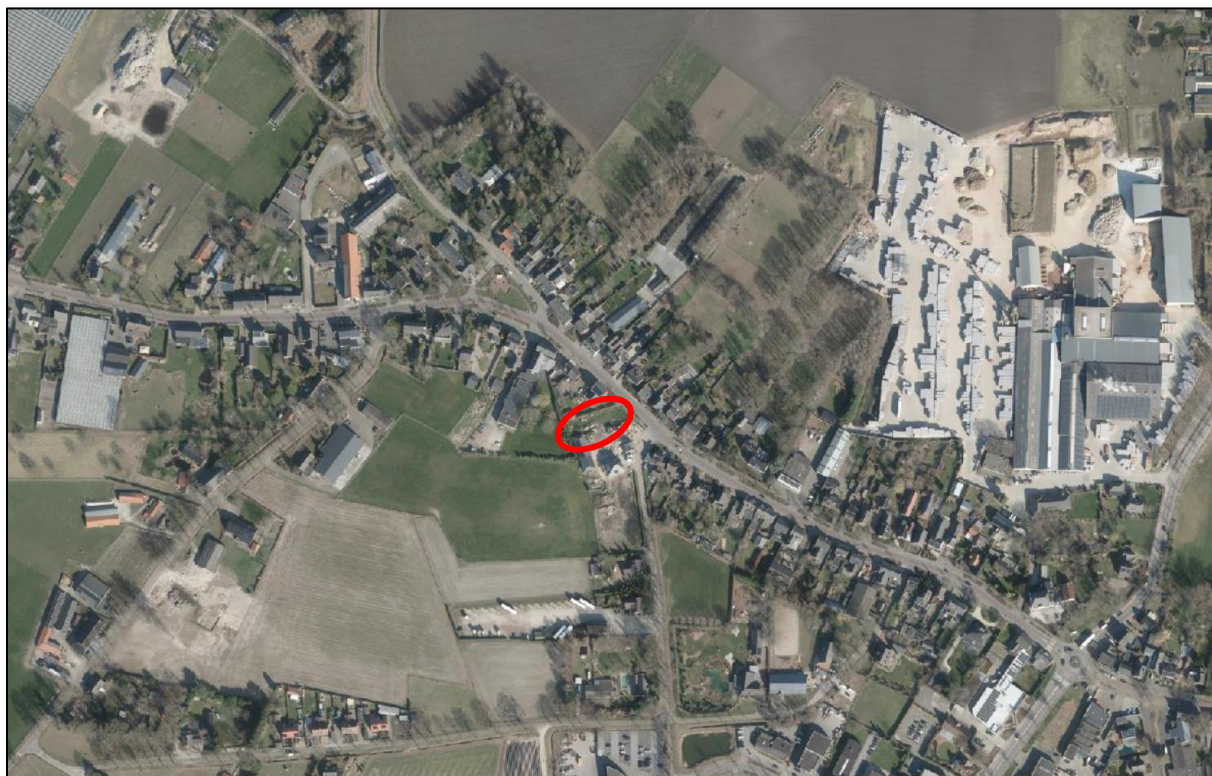
Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren 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 noordwesten van het projectgebied, op een afstand van 250 meter, de Nobis. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is op deze watergang van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. 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. Bij de nieuwe woning zal het hemelwater dan ook op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte plaats en uitvoering van de hemelwatervoorziening is nog niet bekend.

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 blijkt 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 Steenstraat 61. In de huidige situatie betreft het een grasveld dat regelmatig wordt gemaaid. Gezien de huidige situatie van het projectgebied als grasveld 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.

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door het verwijderen van opgaande vegetatie en het kappen van bomen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel, ligt op 6,1 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 6,1 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

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 Steenstraat 61. 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 20,0 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 1,4 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 vermesting 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 125 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' liggen in de nabijheid van het projectgebied enkele panden uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betreft de woningen:

- Steenstraat 67. Dit woonhuis is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft;
- Steenstraat 36. Dit woonhuis is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft;
- Steenstraat 34. Dit woonhuis is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft;

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

5.7 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Steenstraat, 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 Steenstraat, als verbindingsweg tussen de kernen Beringe en Panningen, 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 is de rest bebouwde kom. Per woning dienen 2,0 parkeerplaatsen te worden opgericht. Bij de woning dienen dan ook twee parkeerplaatsen te worden opgericht. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte ten behoeve onderhavig initiatief.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De toekomstige bewoners van de nieuwe woning zijn in mei bij de omliggende bewoners langs geweest om zich voor te stellen en om de bouwplannen kenbaar te maken aan de hand van de tekeningen.

De omwonende waren enthousiast over de plannen en wenste de toekomstige bewoners veel succes. De omwonenden hebben daarnaast allemaal een handtekening gezet op de tekening voor akkoord.

Zienswijzen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het kader van de omgevingsvergunning ter visie gelegd.

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 was het vanaf 19 december 2023 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Voor het initiatief is binnen de genoemde termijn geen zienswijze ingediend.

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).