



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwe woning Hoek 43 Meijel

Gemeente Peel en Maas

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwe woning Hoek 43 Meijel

Gemeente Peel en Maas

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie:	Hoek - Jan Thijssensteeg, Meijel Kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 1577
Datum:	26 oktober 2023
Aangepast:	18 januari 2024 18 maart 2024 12 juni 2024 (statuswijziging ontwerp → definitief)
Status:	bijlage bij omgevingsvergunning
IMRO-code:	NL.IMRO.1894.OMG183-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging projectgebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	8
2. Projectbeschrijving	9
2.1. Huidige situatie	9
2.2. Beoogde situatie	12
3. Beleid	17
3.1. Rijksbeleid	17
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	17
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	19
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2. Provinciaal beleid	20
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg	20
3.2.2. Ontwerp Omgevingsverordening Limburg	22
3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014	23
3.3. Regionaal beleid – Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024	25
3.4. Gemeentelijk beleid	26
3.4.1. Omgevingsvisie Peel en Maas	26
3.4.2. Kaderstelling Ruimte en economie.....	27
3.4.3. Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022	29
4. Onderzoeksaspecten	33
4.1. Inleiding.....	33
4.2. Bedrijven en milieuzonering	33
4.3. Geluid	36
4.4. Luchtkwaliteit.....	37
4.5. Geur.....	39
4.6. Bodem	40
4.7. Externe veiligheid	40
4.8. Kabels en leidingen	42
4.9. Water	42
4.10. Archeologie en cultuurhistorie.....	44
4.11. Natuur	46
4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	49

4.13.	Verkeer en parkeren	51
5.	Uitvoerbaarheid	52
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	52
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
5.2.1.	Dialog.....	52
5.2.2.	Procedure	53

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek Gevelwering/ Gevelbelasting Hoek/ Jan Thijssensteeg Meijel. Bureau Geluid, 13 december 2023
2. Vooronderzoek Jan Thijssensteeg ong. te Meijel. BodemInzicht, 15 oktober 2023
3. Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Hoek – Jan Thijssensteeg 2 te Meijel, met separate berekeningen. NOX Advies, 19 december 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Jan Thijssensteeg 2 te Meijel is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. De woning ligt op een ruim perceel, aan de zuidoostzijde van de kern. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Jan Thijssensteeg en aan de westzijde door de openbare weg, genaamd Hoek. Initiatiefnemers willen graag op de locatie blijven wonen, maar ervaren de perceelsomvang en omvang van de woning naarmate hun leeftijd toeneemt als een toenemende last.

De gemeente Peel en Maas heeft in 2022 het uitvoeringsbeleid 'Woning- en woonkavelsplitsing' vastgesteld. Dit biedt voor initiatiefnemers de mogelijkheid om het perceel te splitsen en een nieuwe woning te laten bouwen. Zij hebben dan ook de wens een kleinere, levensloopbestendige woning te realiseren op een deel van hun huidig perceel. Hun bestaande woning komt beschikbaar voor de markt, waardoor er voor een tweede gezin de mogelijkheid ontstaat om op de locatie te wonen.



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen Jan Thijssensteeg 2 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg is geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Meijel' en de daarop volgende herziening 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. De gronden hebben de bestemming 'Wonen' en vormen onderdeel van een groter woonbestemmingsvlak van bestaande woningen met bijbehorende gronden aan de Jan Thijssensteeg en Hoek.

Ter plaatse van de beoogde nieuwe woning is de uitvoering van de bouwplannen en het gebruik van de op te richten woning niet rechtstreeks toegestaan binnen de geldende bestemming.

De kavelsplitsing en woningbouw kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de aanvaardbaarheid

wordt gemotiveerd. Deze onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg ligt in de bebouwde kom van Meijel, aan de rand van het dorp. De locatie wordt aan de westzijde ontsloten door de openbare weg Hoek. De Jan Thijssensteeg begrensd de projectlocatie aan de noordzijde. Ten oosten is de bestaande woning van initiatiefnemers, Jan Thijssensteeg 2 met onbebouwde gronden gelegen. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan gronden behorende bij de bestaande woning Hoek 47, in gebruik als verharding en tuin.

Meijel ligt in de westhoek van de gemeente Peel en Maas, nabij de gemeentegrens met Nederweert en provinciegrens met Brabant (gemeentes Deurne en Asten).



Afbeelding 2. Luchtfoto projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De beoogde nieuwbouwlocatie op het huidig perceel Jan Thijssensteeg 2 is geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Meijel' (vastgesteld 16 juni 2015). Na vaststelling van het bestemmingsplan voor de kern is er een paraplubestemmingsplannen vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente voor het thema parkeren. In dit in 2018 vastgestelde plan zijn beperkte regelwijzigingen doorgevoerd, maar is de bestemming die geldt voor de projectlocatie niet gewijzigd. Ingegaan wordt op de bestemming en (gecombineerde) regels voor de projectlocatie die in het kader van dit initiatief van belang zijn.

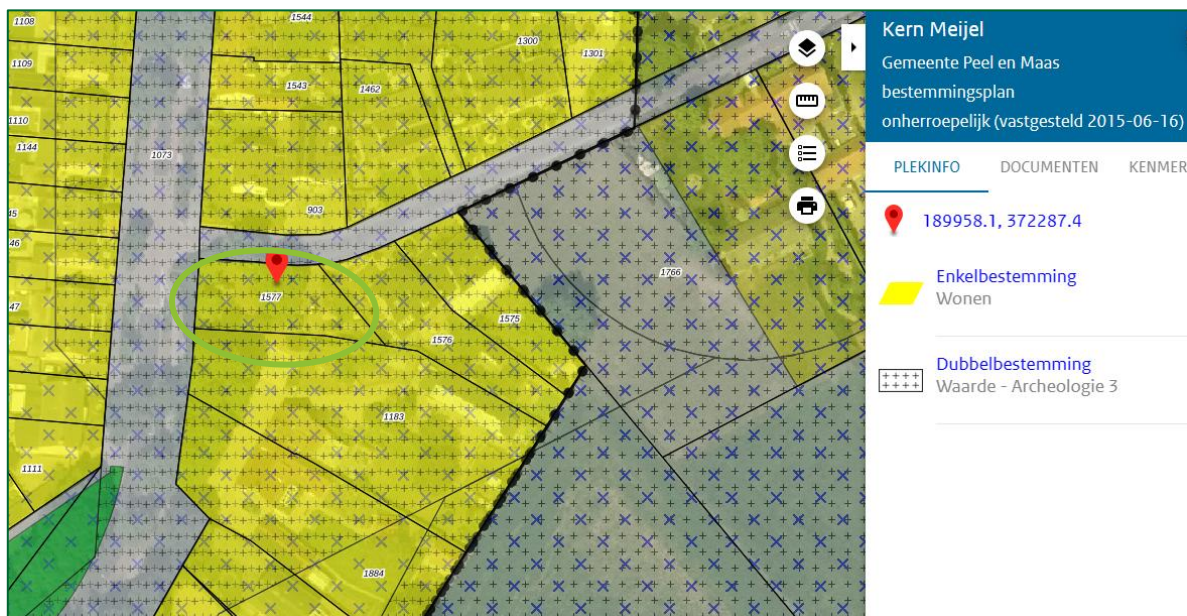
De voorgenomen woningbouwlocatie is bestemd als 'Wonen'. Daarnaast geldt voor de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Gronden bestemd als 'Wonen' zijn op basis van de regels (artikel 17) bedoeld voor wonen, waarbij uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Het betreft primair grondgebonden woningen met een goothoogte van maximaal 7 meter en bouwhoogte van maximaal 11 meter. Bij een woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) tot een maximum van 200 m².

Bij de woonfunctie zijn een aantal type beroepen en bedrijven aan huis rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, waarbij de woonfunctie in elk geval de hoofdfunctie moet blijven.

Voor het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg vormt de woning Jan Thijssensteeg 2 de bestaande woning. Bouw van een extra woning is op grond van de regels niet toegestaan.

Voor de gronden geldt naast de enkelbestemming 'Wonen' tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Vanwege de archeologische verwachtingswaarde is bij deze gronden een vergunningplicht opgenomen voor werkzaamheden waarbij grond wordt geroerd, dieper dan 40 cm onder maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 250 m².



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Meijel' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat het ontwikkelde bouwplan niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingplan. De aanvraag wordt daartoe aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing. Op termijn wordt de situatie definitief juridisch-planologisch geregeld in het Omgevingsplan.

1.4. Leeswijzer

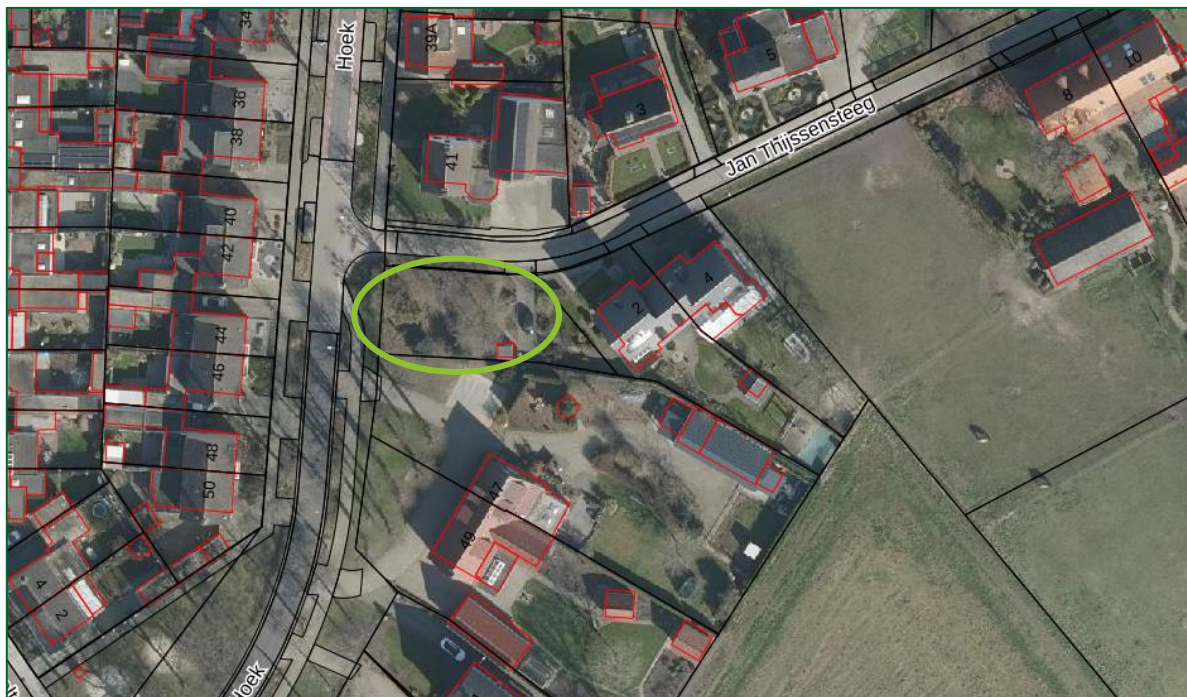
In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven en toegelicht door middel van afbeeldingen. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op een deel van een bestaand woonperceel in de bebouwde kom, dat momenteel in gebruik is als (sier)tuin en kippenren. In de zuidoosthoek staat een klein kippenhok voor het pluimvee.



Afbeelding 4. Luchtfoto projectlocatie Hoek – Jan Thijssensteeg met omliggende bestaande woningen (bron: pdok.nl)

De gronden zijn gelegen in de oksel van de wegen Hoek en Jan Thijssensteeg en verder ingeklemd tussen de bestaande woningen Hoek 47 en Jan Thijssensteeg 2. De woning Jan Thijssensteeg betreft een deel van de vrijstaand-geschakelde woning Jan Thijssensteeg 2 – 4, gebouwd in 1995. De bebouwing bestaat uit anderhalve bouwlaag met kap voor het hoofdgebouw, geschakeld door een bijgebouw van 1 bouwlaag met kap.

Hoek 47 vormt een deel van de gesplitste woonboerderij Hoek 47 - 49, gebouwd in 1901 (opgave BAG).



Afbeelding 5. Zicht op de projectlocatie vanaf de noordwestzijde

De weg Hoek vormt een oud lint vanuit het centrum van Meijel in zuidelijke richting. Met name aan de oostzijde van de weg staan diverse oudere panden. De westzijde is planmatig (her-)ontwikkeld voor woningbouw in de jaren '70. Aan de oostzijde van de weg zijn met name vrijstaande woningen gelegen, ten westen van het openbaar gebied betreft het ter hoogte van de projectlocatie geschakelde tweekappers van twee bouwlagen met kap. De bouwhoogte van de panden ten oosten van de openbare weg varieert van één tot twee bouwlagen.

De Jan Thijssensteeg heeft het karakter van een landelijke woonstraat, die vanaf de bebouwde kom het buitengebied in loopt. Ten noorden van de projectlocatie ligt de vrijstaande woning Hoek 41 met de zijgevel naar de Jan Thijssensteeg. Deze woning is met de voorzijde georiënteerd op de wet Hoek. De omgeving heeft een dorpse uitstraling met een sterke variëteit aan woningtypen.



Afbeelding 6. Aanzicht projectlocatie vanaf de zuidwestzijde



Afbeelding 7. Aanzicht projectlocatie vanaf de noordoostzijde

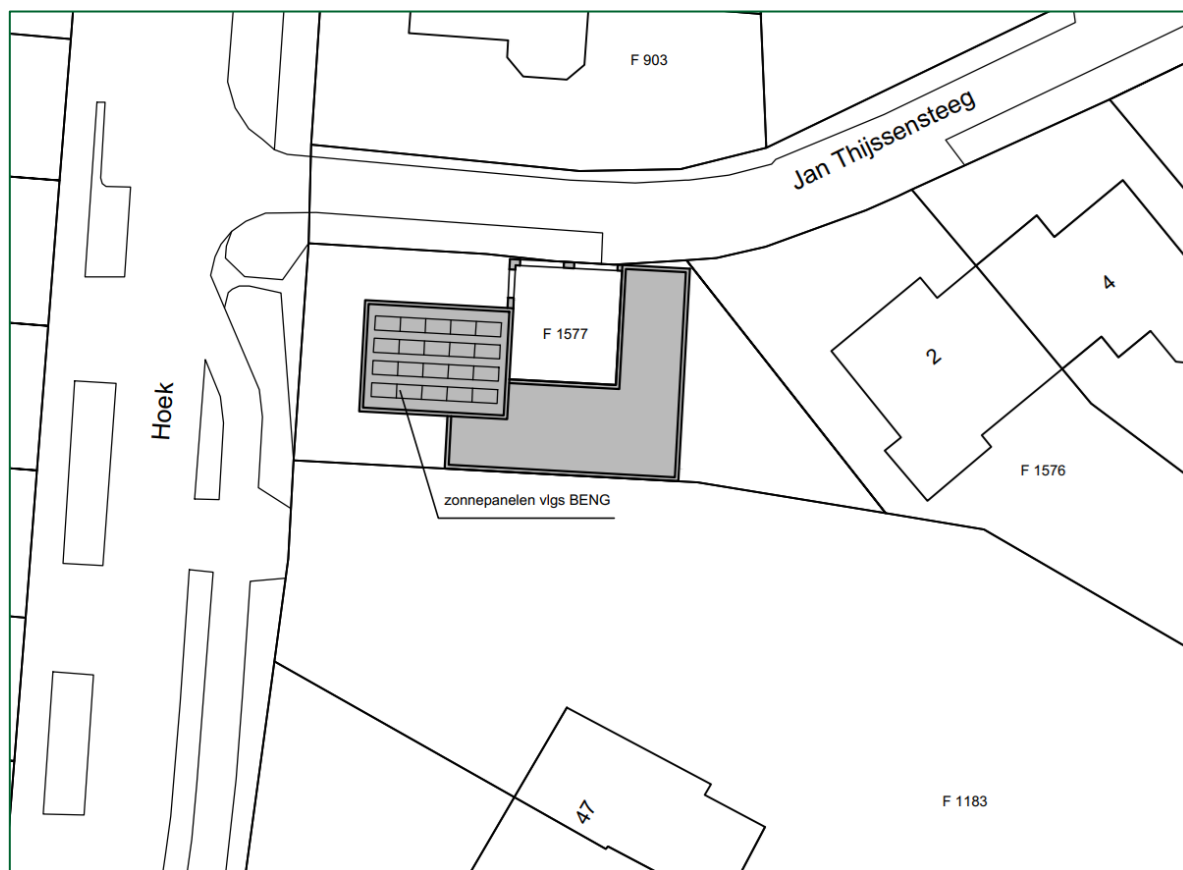
De projectlocatie wordt gevormd door het kadastrale perceel gemeente Meijel, sectie F, nummer 1577 met een omvang van 478 m².

Het centrum van Meijel is ten noorden van de projectlocatie gelegen, op een afstand van zo'n 500 meter. In de tussenliggende zone komen enkele winkels en voorzieningen voor en voor het overige burgerwoningen.

2.2. Beoogde situatie

Door het splitsen van de woonkavel ontstaat voor initiatiefnemers de mogelijkheid om langer op de locatie te blijven wonen in een woning die beter past bij hun huidige wensen en behoeftes. Daarnaast ontstaat er een nieuwe woning, hetgeen gewenst is in het licht van de huidige woningbouwopgave. Door het 'doorschuiven' van initiatiefnemers, komt er immers een woning vrij voor derden.

De gemeente Peel en Maas biedt met een specifiek beleidskader mogelijkheden voor kavelsplitsing (zie paragraaf 1.1 en 3.4.3).

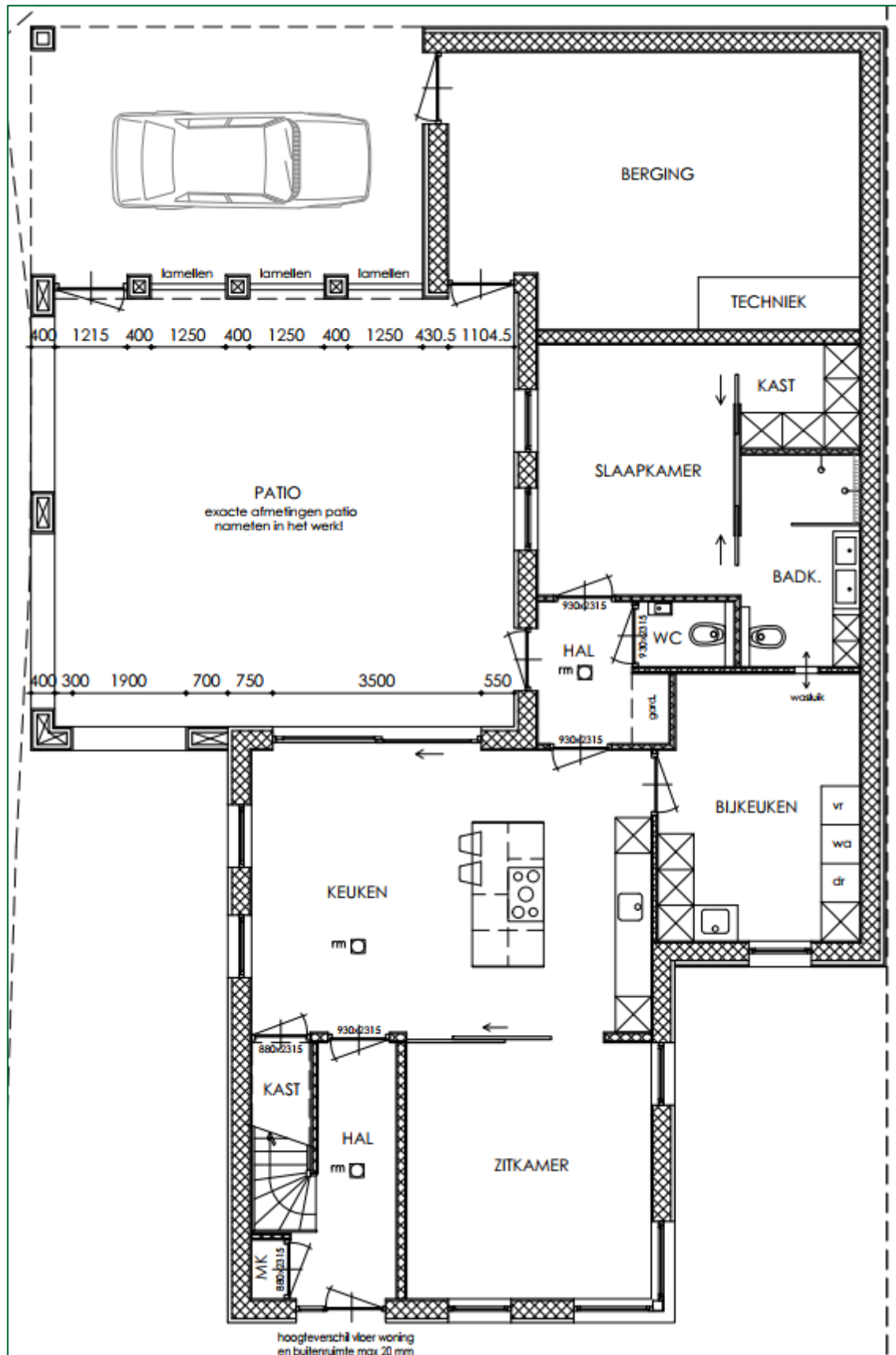


Afbeelding 8. Situatietekening begane grond nieuwe woning (bron: Suzan Meulendijks Architect)

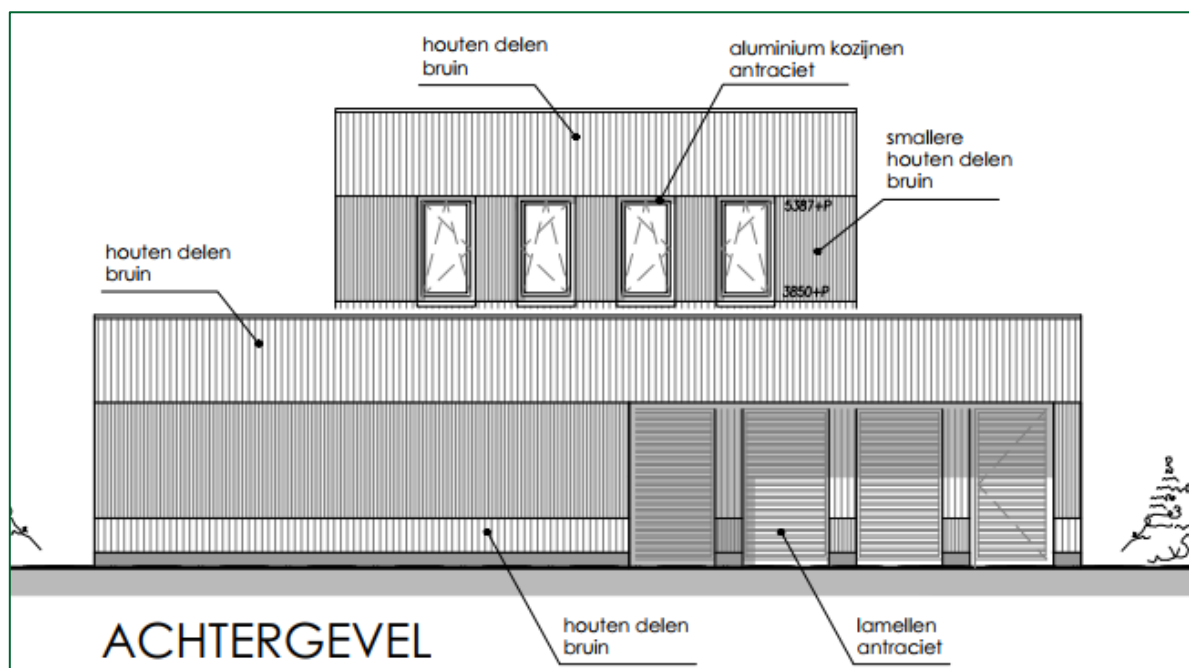
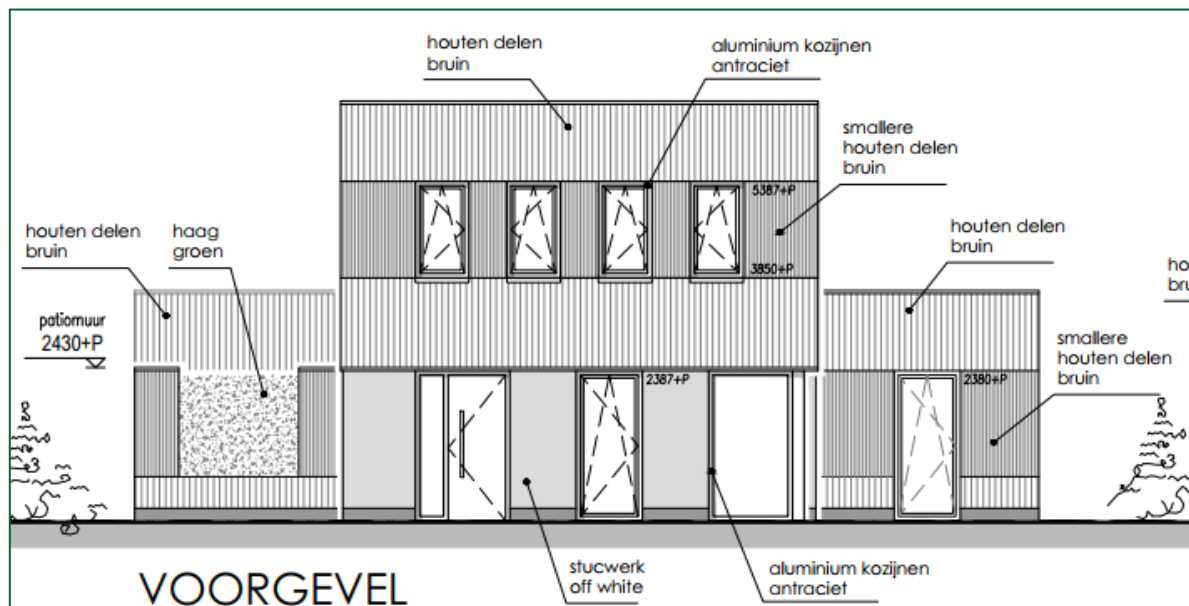
De nieuw te realiseren woning heeft een modern ontwerp en wordt gebouwd met behoud van voldoende buitenruimte aan de voorzijde (noordzijde).

De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen die worden afgedekt met een plat dak voor het hoofdgebouw. De uitbouw aan de westzijde en het bijgebouw aan de zuidzijde bestaan uit één bouwlaag met een plat dak. Het hoofdbouwdeel heeft een oppervlak van ca. 75 m². Dit wordt aangevuld met een uitbouw van ca. 94 m² en carport van 30 m². Bij de woning is een patio

voorzien van 55 m², aangevuld met onbebouwde buitenruimte aan de voorzijde en zijkanten van de woning.



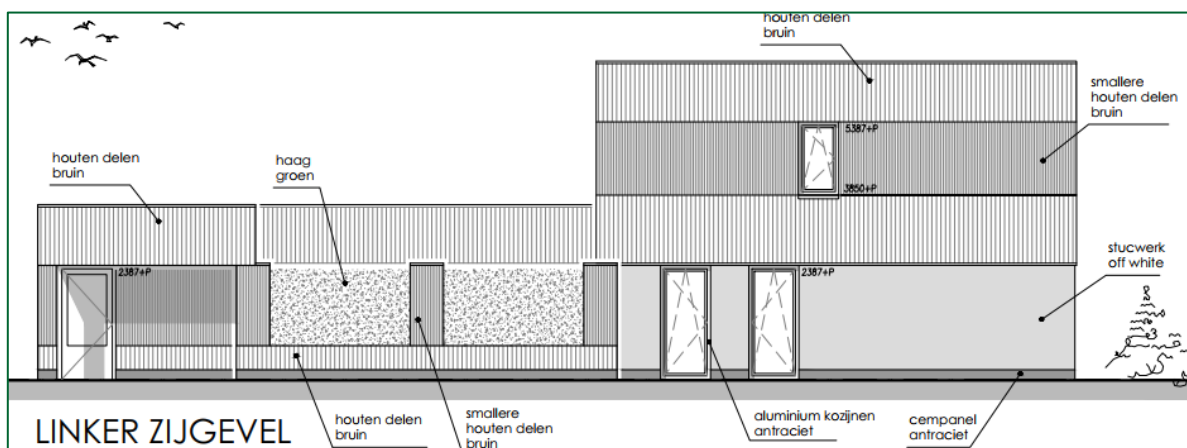
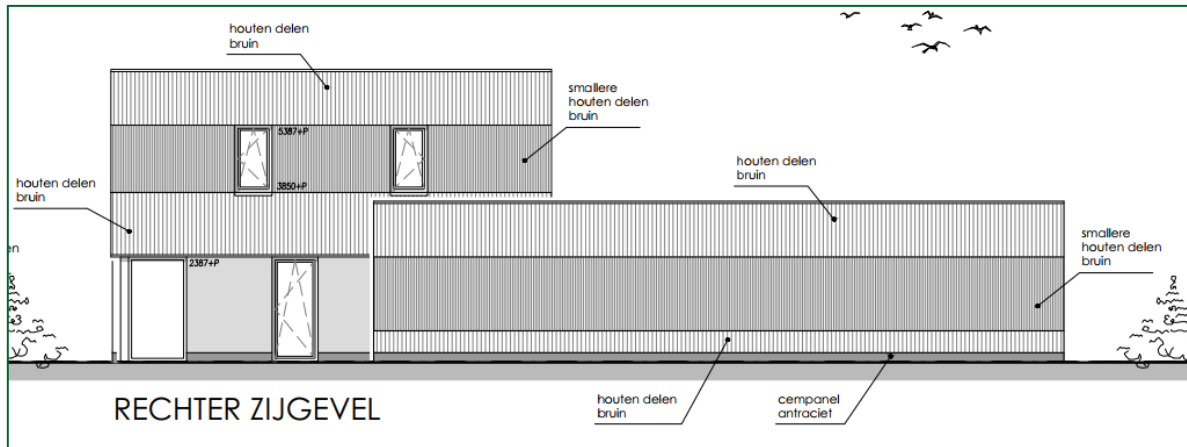
Afbeelding 9. Plattegrond begane grond nieuwe woning (bron: Suzan Meulendijks Architect)



Afbeelding 10 en 11. Aanzicht voor- en achtergevel nieuwe woning (bron: Suzan Meulendijks Architect)

Alle woonfuncties zijn op de begane grond aanwezig, waardoor een levensloopbestendige woning ontstaat. Op de verdieping wordt voorzien in extra slaapkamers en een extra badkamer.

Bij de bouw wordt gekozen voor houtskeletbouw, waardoor sprake is van duurzame bouwmaterialen en duurzame technieken.



Afbeelding 12 en 13. Aanzicht rechter- en linkergevel nieuwe woning (bron: Suzan Meulendijks Architect)



Afbeelding 14. 3D-Sfeerimpressie nieuwe woning noordwest richting noordoost (bron: Suzan Meulendijks Architect)



Afbeelding 15. 3D-Sfeerimpressie nieuwe woning noordoost richting zuidwest (bron: Suzan Meulendijks Architect)

Met het oog op de ontwikkeling is het kadastrale perceel reeds herverdeeld. Een strook verharding bij Jan Thijssensteeg 2 wordt bij de nieuwe woning gevoegd. De bestaande woning blijft beschikken over de diepe, achterliggende tuin, met daarin enkele bestaande bijgebouwen.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Het ontwerp is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Op 11 september 2023 is positief advies afgegeven. De commissie heeft daarbij aangegeven dat de laatste detailaanpassingen bij de definitieve aanvraag kunnen worden aangeleverd.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Hoek - Jan Thijssensteeg.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs

(inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Binnen de projectlocatie wordt één nieuwe woning toegestaan, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefomgeving voor enerzijds het huishouden dat kan verhuizen van de huidige woning op het betreffende perceel naar een kleinere woning op dezelfde locatie. Anderzijds komt een woning vrij voor een huishouden, dat ter plaatse tevens gaat beschikken over een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving. Het initiatief heeft op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. De wensen voor de verstedelijkheidsgraad van de leefomgeving verschillen van persoon tot persoon. Met voorliggend plan wordt twee huishoudens de mogelijkheid geboden langer in de kern Meijel te blijven wonen, conform hun wensen.

De nieuwe woning is levensloopbestendig, waarmee voor nu en de toekomst een belangrijke doelgroep wordt bediend.

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt door splitsing van een bestaand woonperceel wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling binnen de projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de realisatie van één nieuwe burgerwoning. De vier hoofdprioriteiten van het Rijk worden met de ontwikkeling gevolgd.

3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. De meest recente, geconsolideerde versie van beide regelingen, dateert van 1 december 2020.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De projectlocatie is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringsgebieden maximale hoogte 114 meter t.o.v. NAP'. Op grond van deze aanduiding is de bebouwingshoogte gemaximeerd. Met een bouwhoogte van maximaal 6,7 meter blijft de ontwikkeling ruimschoots binnen deze maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is 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.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit realisatie van één nieuwe woning, op een bestaande, bebouwd perceel, behorende bij burgerwoning Jan Thijssensteeg 2.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De nieuwe woning op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg wordt gebouwd in de bebouwingslinten van deze straten op een bestaand woonperceel. De gronden zijn reeds ingericht voor 'wonen'. In relatie tot het bestaande gebruik is bij de ontwikkeling, mede gezien het feit dat het voorliggend plan de realisatie van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet om bouwen voor leegstand te voorkomen en om in beginsel een verdere verstening van stedelijke functies in het buitengebied te voorkomen. In onderhavige situatie is, zoals toegelicht, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is sprake van een aantoonbare behoefte. De beoogde bewoners zijn reeds bekend. De woning wordt geheel ontwikkeld naar hun wensen en ideeën.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. Vanuit de Omgevingsvisie heeft de provincie regels verankerd in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2.).

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg staan drie hoofddopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Hoewel de opgaven Limburg-breed aan de orde zijn, verschillen de accenten per gebied en per sector. Per sector is in de Omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt.

Voor landelijke kernen, waartoe Meijel kan worden gerekend, wordt ingezet op behoud van leefbaarheid en vitaliteit. Ook zijn zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en goede bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten.

Door de voorliggende wijziging wordt een extra woning gecreëerd binnen de bebouwde kom van Meijel. Met de bouw ontstaat (indirect) ruimte voor de vestiging van een nieuw huishouden, aangezien de woning van initiatiefnemers vrij komt. Dit komt de leefbaarheid en vitaliteit ten goede.

Wonen is één van de door de provincie onderscheiden sectoren. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, is gelegen in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Economische ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Deze omstandigheden leiden op korte termijn tot een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal tot een overschot aan plannen en woningen die niet aansluiten bij de huidige vraag. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die nog niet over de gehele provincie het gewenste resultaat heeft opgeleverd (peildatum oktober 2021, vaststelling Omgevingsvisie). Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, soms niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

De woning op het nieuwe bouwperceel aan de Hoek - Jan Thijssensteeg wordt ontwikkeld door de toekomstige bewoners, die nu op de bestaande woning op het perceel wonen. Daarmee is duidelijk, dat sprake is van een woning die aansluit bij de vraag. De nieuwbouw is levensloopbestendig ontworpen, waarmee het huis nu en in de toekomst geschikt is voor de bewoning door specifieke doelgroepen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg nu sprake is van bouw van een woning binnen een bestaande kern en voor een concrete behoefte/ vraag. Daarbij wordt

de woning levensloopbestendig en duurzaam uitgevoerd, hetgeen aansluit bij de beleidsdoelstellingen.

3.2.2. Ontwerp Omgevingsverordening Limburg

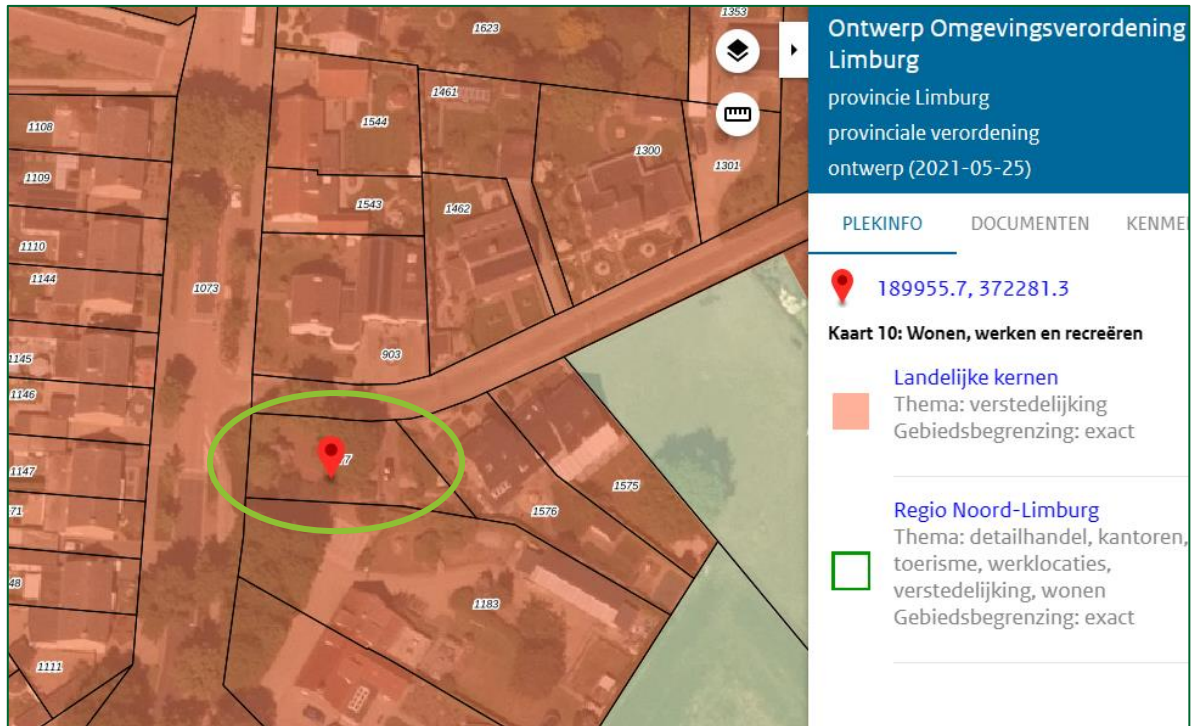
Op 25 mei 2021 is de ontwerp Omgevingsverordening Limburg ter inzage gelegd. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn, vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Vooralsnog is de visie nog niet in werking getreden. Volledigheidshalve wordt getoetst aan de beleidslijnen uit het ontwerp.

De Omgevingsverordening Limburg (2021) is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie paragraaf 3.2.3). De verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen. Het gaat om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

De projectlocatie en de directe omgeving zijn op de kaartbeelden als volgt aangeduid:

	Kaartlaag	Aanduiding
1.	Algemeen	Limburg
3.	Omgevingswaarden wateroverlast	Overstromingskansgebied E – 1 : 100 jaar
10.	Wonen, werken en recreëren	Regio Noord-Limburg
		Landelijke kernen

Op de kaartbeelden 2.) Infrastructuur, 4.) Grondwaterbescherming, 5.) Gesloten stortplaats, 6.) Geluid, 7.) Landschap, 8.) Natuur, 9.) Landbouw en 11.) Energie heeft de projectlocatie geen verdere aanduiding of andere aanduiding dan eerder reeds benoemd.



Afbeelding 16. Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

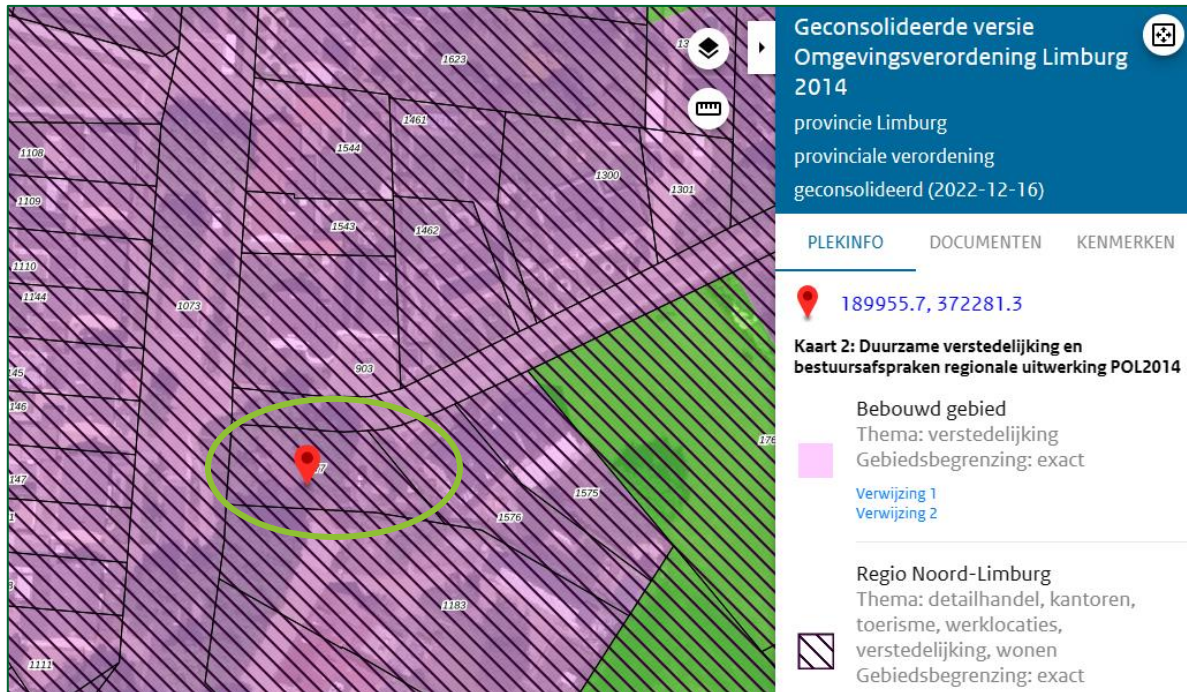
De regels voor 'wonen' in de ontwerp Verordening komen overeen met de bepalingen in de vigerende verordening. Hierop wordt in navolgende paragraaf nader ingegaan.

3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn een aantal wijzigingsverordeningen vastgesteld. De meest recente, geconsolideerde versie dateert van 16 december 2022.

De projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg en omgeving is aangewezen als 'Bebouwd gebied – Noord-Limburg'. In de verordening zijn voor een aantal thema's en functies nadere regels uitgewerkt.



Afbeelding 17. Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 – kaart 2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het aspect ‘Wonen’ is in artikel 2.4.2 bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg 1^e actualisatie en daaruit voortvloeiende Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de bestuursafspraken en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Voor de toetsing van het initiatief aan de Hoek - Jan Thijssensteeg aan de regionale woonvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Normering regionale wateroverlast

De projectlocatie is aangewezen als ‘Regionale wateroverlast – normering 1:100’. De norm geeft aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moet zijn ingericht. Voor de locatie en een groot deel van de omgeving geldt de norm 1:100. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning met bijbehorende verharding wordt voorzien in infiltratievoorzieningen, waarmee invulling gegeven wordt aan waterberging en -infiltratie. Hierdoor heeft het plan geen (negatief) effect op de waterhuishouding. Het plan heeft geen directe invloed op open wateren of waterlopen.

Beschermingszones natuur- en landschap en functie-specifieke zones

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone. Ook is het gebied niet specifiek aangewezen of uitgesloten voor windturbines, intensieve veehouderij en glastuinbouw of overige milieubeschermingszones.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingen/ herzieningen en dat deze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid – Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 - 2024

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg geven de samenwerkende gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Demografie vormt de belangrijkste onderlegger voor het woonbeleid. In de visie wordt nadrukkelijker de link gelegd tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. De aandacht moet met name uitgaan naar de bestaande voorraad, zo blijkt uit de analyse. Daarbij zijn er diverse trends en ontwikkelingen die de context beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Hierbij kan worden gedacht aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg. Vanuit de analyse is er dan ook een aantal opgaven, dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad** | Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de samenstelling van de bevolking verandert. We worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad is opgenomen. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij kijken we nog meer dan voorheen naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets;
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt** | In de regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagenbewoners. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Vanuit de analyses, trends en ontwikkelingen zijn de opgaven benoemd:

1. Kwalitatief vraagstuk – mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling;
2. Liefde voor de bestaande voorraad;
3. Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek;
4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen;
5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk;
6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties;
7. Middenhuur;
8. Leefbaarheid kleine kernen.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. In de visie is het afwegingskader vastgelegd dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. In de structuurvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Ook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dit houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

Afweging

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 wordt geconcludeerd dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink zal toenemen en dat het bestaande aanbod niet goed aansluit bij deze trends. Op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte, omdat wordt ingezet op een levensloopbestendige woning die het voor initiatiefnemers mogelijk maakt woonachtig te blijven in het gebied waar zij zich thuis voelen. Door het verkleinen van het perceel van de bestaande woning, wordt deze ook voor een brede doelgroep interessant en toegankelijk.

De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de regionale woonvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Peel en Maas

De Omgevingsvisie Peel en Maas is vastgesteld op 5 juli 2022. De visie treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet van kracht wordt (1 januari 2024). Wel geeft de omgevingsvisie uiteraard zicht op het beleid dat door het gemeentebestuur wordt voorgestaan. Uit de visie blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het gebiedstype 'Kernen'. Voor dit gebiedstype geldt in z'n algemeenheid dat:

- De identiteit van het dorp de basis is voor de toekomst. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit;
- Oog voor de sociale component; nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin en een gezonde en veilige leefomgeving;
- Voorkeur voor inbreiding en herontwikkeling, waarbij dit niet ten koste mag gaan van de groene kwaliteiten. Verduurzaming en levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad;
- Voorkeur voor bedrijven met binding en betrokkenheid met samenleving en leefomgeving.

Specifiek voor Meijel is opgenomen dat het een groene kern betreft, zowel in als rond het dorp, met veel voorzieningen en grote diversiteit aan woningen.

Voor de gewenste koers van de gemeente wordt vastgehouden aan het beleid dat is vastgelegd in onder andere de Kaderstellingen en diverse documenten. Hierop wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

Voor de splitsing van het woonperceel Hoek - Jan Thijssensteeg geldt dat de beoogde nieuwe woning hoog scoort op duurzaamheid en levensloopbestendigheid. De splitsing zorgt voor een duurzaam

toekomstperspectief van de locatie en op kleine schaal tot een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Er worden geen openbare groenstructuren aangetast of groenstructuren teniet gedaan.

3.4.2. Kaderstelling Ruimte en economie

In de Kaderstelling is de gewenste ontwikkelingsrichting voor Peel en Maas vastgelegd vanuit de kernwaarden zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Voor de ontwikkeling aan de Hoek - Jan Thijssensteeg is met name het thema 'Ruimte' uit de Kaderstelling Ruimte en Economie relevant. De Kaderstelling is geconcretiseerd in een aantal Uitvoeringsafspraken, die deels relevant zijn voor de ontwikkeling binnen de projectlocatie:

Pro- gramma		Uitvoerings- afpraak	Omschrijving	Toets
RUIMTE				
Waarden en kwaliteiten	1.1	Herkenbare historische landschappen behouden en versterken	De verschillenden landschappen leiden tot diversiteit.	De ontwikkeling vindt plaats binnen de kern en binnen een bestaand woonperceel. De gronden zijn reeds ingericht voor de woonfunctie. Het openbaar gebied blijft bij de ontwikkeling ongemoeid. Er is geen sprake van aantasting van het (historisch) landschap.
	1.2	Sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en zorgdragen voor hetgeen overblijft		Het initiatief ziet op gronden die reeds in gebruik zijn voor wonen. Door de kavelsplitsing in de bebouwde kom is sprake van inbreiding. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het landschap of buitengebied.
	1.3	Duurzaam en bewust omgaan met fysieke leefomgeving	Een gezonde fysieke leefomgeving is belangrijk voor instandhouding van een vitale gemeenschap.	De toe te voegen woonfunctie heeft geen milieutechnische gezondheidseffecten voor de omgeving. Uit de toetsing, zoals opgenomen in hoofdstuk 4, blijkt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
	1.4	Verbinding en balans tussen verschillende functies en waarden	Ruimte voor ontwikkeling zonder kwaliteiten uit het oog te verliezen. Toets aan kernwaarden diversiteit, zelfsturing en duurzaamheid.	Voor de ontwikkeling wordt een bestaand woonperceel benut. De ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de huidige eigenaren.

Pro-gramma		Uitvoerings-afspraken	Omschrijving	Toets
Gemeenschappen is mentaal eigenaar	2.1	Gemeenschappen uitdagen om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving	Gemeenschappen worden actief betrokken bij het nadenken en inrichten van de fysieke leefomgeving en mogen het verschil maken. De gemeente stelt zich als partner op in het ontwikkelproces.	Met de beleidsuitwerking 'kavelsplitsing' biedt de gemeente haar inwoners mogelijkheden om plannen te verwezelijken. Initiatiefnemers maken graag gebruik van deze mogelijkheid.
	2.3	Stimuleren dialoog	De gemeente zet er actief op in dat initiatiefnemers de dialoog aangaan met hun omgeving.	Initiatiefnemer heeft contact opgenomen met omwonenden over de plannen. De resultaten zijn beschreven in paragraaf 5.2.1.
Klimaatadaptief en energieneutraal	4.1	Aanpassen fysieke leefomgeving aan klimaat	Er wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van functies, zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen.	Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand woonperceel voor ontwikkeling van een duurzame, levensloopbestendige woning. Door de locatie en het ontwerp worden ruimtelijke kwaliteiten gerespecteerd bij de ontwikkeling.
Wonen duurzaam in balans	6.1	De juiste woning	Vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming brengen	Het plan richt zich op het bouwen van een duurzame, levensloopbestendige woning. Het betreft een grondgebonden eengezinswoning. Alle woonfuncties krijgen een plek op de begane grond. Nu de woning is ontworpen en wordt gebouwd door de toekomstige bewoners, is op voorhand duidelijk dat de woning aansluit bij de vraag.

Pro- gramma		Uitvoerings- afpraak	Omschrijving	Toets
	6.2	Juiste aantal woningen	Vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming brengen	Vanwege de behoefte aan nieuwe woningen heeft de gemeente het uitvoeringsbeleid voor woning- en woonkavelsplitsing vastgesteld. Er is sprake van krapte op de woningmarkt. Met de toevoeging van de woning op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg wordt, op voor de locatie passende schaal, bijgedragen aan het kwantitatief vraagstuk.
	6.3	Bouw op duurzame locaties		Er is sprake van een bestaand woonperceel, gelegen binnen de bebouwde kom. Het perceel is voldoende ruim voor het toevoegen van een woning. Dit maakt dat sprake is van een duurzame locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de beleidslijnen uit de Kaderstelling Ruimte en economie en invulling geeft aan een aantal Uitvoeringsafspraken.

3.4.3. Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas hebben op 19 september 2022 een toetsingskader vastgesteld, dat woning- en woonkavelsplitsing onder voorwaarden mogelijk maakt. Ook in de gemeente Peel en Maas wordt krapte op de woningmarkt ervaren. Daarbij wordt geconstateerd dat de woningvraag een ‘veelkoppig monster’ is en dat quick wins in het verleden niet altijd werden gezien en geïnd. Woning- en woonkavelsplitsing wordt beschouwd als zo’n quick win. Tevens past dit binnen de maatwerk benadering. Door de gemeente worden de volgende voordelen gezien voor woning- en woonkavelsplitsing:

- Gebruik van bestaande bebouwing/ grond, zodat letterlijk en figuurlijk geen nieuwe ruimte nodig is;
- Kans om bestaande woningen toekomstbestendig te maken;
- Kans om grote woningen/ woonkavels om te zetten in kleinere eenheden, hetgeen past bij de vraag die vanuit de woningmarkt en inwoners steeds meer opkomt;
- Kans voor ‘zorgen voor elkaar’, iets dat Peel en Maas hoog in het vaandel heeft staan.

Aan inwoners en locatie-eigenaren is de mogelijkheid geboden een initiatief in te dienen om de kansrijkheid te beoordelen. Daarbij is reeds aan de regels en voorwaarden van het uitvoeringsbeleid getoetst. De voorgenomen ontwikkeling op de locatie Hoek - Jan Thijssensteeg is ingediend als initiatief aan de hand van het uitvoeringsbeleid en op grond hiervan als kansrijk beoordeeld.

De vereisten uit het uitvoeringsbeleid zijn hieronder puntsgewijs opgesomd (*in grijs cursief*) en voorzien van de toetsing voor het initiatief Hoek – Jan Thijssensteeg.

Kenmerken van uw splitsingsinitiatief

Wilt u uw woning of uw woonkavel splitsen?

Woonkavel splitsen

Als het gaat om een ander adres dan u heeft ingevuld bij uw gegevens: wat is het adres?

Neen

Welk kadastraal perceel of welke kadastrale percelen betreft het?

F-1577, bestaande woning staat op perceel F 1576

Is de woning of woonkavel gelegen in de bebouwde omgeving (zie de definitie voor uitleg)?

In de bebouwde kom

Uitgangspunt 1

Een concreet splitsingsverzoek levert een bijdrage aan de woningbehoefte voor de kern of het dorp in kwestie en/of een oplossing betekenen voor een concrete woningzoekende. Heeft u al een gegadigde die de afgesplitste of nieuwe woning gaat bewonen? Vul de naam- en adresgegevens van de betreffende perso(n)en in als dat het geval is.

[REDACTED]. Huidige woning komt beschikbaar voor de markt.

Is de afgesplitste of nieuwe woning een huur- of koopwoning?

Koopwoning

Als u geen gegadigde heeft: voor welk doel of welke doelgroep wilt u splitsen?

Nieuwe woning wordt een levensloop bestendige woning.

Uitgangspunt 2

De bij een splitsingsinitiatief betrokken woningen (dus de bestaande en de afgesplitste dan wel nieuwe woning) zijn bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.

Zijn voorzieningen zoals bad- en slaapkamer al op de begane grond al aanwezig?

Voorzieningen zijn makkelijk te maken op de begane grond (bestaande woning). In de nieuwe woning wordt hierin direct voorzien.

Als dat niet zo is, zijn deze voorzieningen eenvoudig (bijvoorbeeld omdat de leidingen daarvoor zijn gelegd) naar de begane grond te brengen?

Ja

Uitgangspunt 3a

De bestaande woning / het bestaande gebouw beschikt tenminste over het energielabel dat op het moment van splitsing beleidsmatig minimaal aanvaardbaar is, op dit moment label B.

Beschikt de woning waarin u zelf woont over een geldig energielabel, en zo ja welk label is dat?

Label B

Bent u bereid, als uw woning niet tenminste label B heeft, te investeren om dit (minimaal) te halen?

nvt

Aan welke energiemaatregelen denkt u dan?

Aan de installatie, warmte pomp of hybride systeem

Heeft u al spoken met een deskundige (bijvoorbeeld een energiecoach) en zo ja, met wie?

Nee

Uitgangspunt 3b

Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd.

Is regenwater bij uw woning al 'afgekoppeld', zodat het niet meer in het vuilwaterriool terecht komt?

Ja

Als uw woning nog niet is 'afgekoppeld', bent u bereid dit alsnog te (laten) realiseren?

Nvt

Uitgangspunt 3c

Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet opdroogt.

Bent u bereid (bouw)materialen te gebruiken afkomstig uit een duurzame of milieuverantwoorde bron?

Het voornemen is biobased te bouwen; CO2 opnemend

Aan welke materialen (eventueel met fabrikant of keurmerk) denkt u?

Hout en duurzame biobased materialen.

Heeft u nagedacht over het herbruiken van bouwmaterialen?

Er wordt nieuw gebouwd, maar gebruik makend van een systeem waar bouwmaterialen worden hergebruikt.

Uitgangspunt 3d

Specifiek en dus alleen bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren

Hoe groot in m2 is uw woonkavel?

Bestaand kavel F1576 = 618m2 | nieuwe woning kavel F-1577 = 478m2

Is het haalbaar om gemiddeld minimaal 50% van deze oppervlakte onbebouwd en onverhard te laten?

Ja, indien nodig aangevuld met groen dak

Als dat niet haalbaar is, zijn maatregelen als bijvoorbeeld een 'groen dak' of halfverharding mogelijk?

Dit wordt meegenomen. Wel is duidelijk dat niet voor alle delen voor een groene dakbedekking kan worden gekozen, omdat dit niet te combineren is met zonnepanelen.

Uitgangspunt 4

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.

Heeft u met de mensen in uw buurt (dus niet alleen de burens) gesproken over uw plannen?

Op het moment van indienen van de (concept)aanvraag nog niet. Inmiddels heeft wel overleg plaatsgevonden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2.1 voor de resultaten daarvan.

Wat vonden zij van uw plannen?

Zie paragraaf 5.2.1.

Als u nog niet met de mensen in uw buurt heeft gesproken, hoe wilt u dat gaan aanpakken?

Zie paragraaf 5.2.1.

Uitgangspunt 5

Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.

Heeft u gesproken met de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit? Als dat het geval is, wat heeft u met het advies gedaan?

Op het moment van indienen van de (concept)aanvraag nog niet. Inmiddels heeft wel overleg met de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit plaatsgevonden. Het plan is naar aanleiding

daarvan enkele malen op onderdelen aangepast en inmiddels akkoord bevonden door de commissie.

Hoe gaat u de parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoner(s) vormgeven?

Op eigen terrein

Moeten er bomen gekapt worden om uw splitsingsinitiatief mogelijk te maken?

Ja, we trachten zoveel als mogelijk te behouden. Beplanting maakt een onderdeel uit van het plan. Bestaande aanplant is relatief jong.

Is een (nieuwe) inrit nodig?

De nieuwe woning wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de bestaande inrit aan de zijde van de Jan Thijssensteeg. Vanuit de straat Hoek wordt voorzien in een toegang naar de voordeur voor voetgangers.

Is verplaatsing van straatmeubilair (verkeersborden, lantaarnpalen) aan de orde?

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over hoe hiermee omgegaan wordt. De verplaatsing van het wegkruis is afgestemd met de Stichting Veldkruisen en Wegkapellen (zie ook paragraaf 410).

Liggen er in de buurt van uw woning winkels, horecagelegenheden, bedrijven of scholen?

Ja op loopafstand is het centrum van Meijel bereikbaar.

Bent u bekend met incidenten op het gebied van openbare orde (zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast)?
(Voor zover bekend) In de omgeving van de locatie niet aan de orde.

Op grond van het bovenstaande is het initiatief door de gemeente als kansrijk beoordeeld, waarna initiatiefnemer het bouwplan verder heeft laten uitwerken. Het bouwplan is inmiddels akkoord bevonden door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Als onderdeel van de formele aanvraag, is deze onderbouwing opgesteld.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De locatie is op dit moment reeds bestemd als 'Wonen' als onderdeel van de bestaande woning Jan Thijssensteeg 2. Het toevoegen van een tweede woning binnen het bestemmingsvlak is niet toegestaan. De projectlocatie behoudt de huidige woonfunctie, maar wel worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden aangepast ten behoeve van de toevoeging van één woning.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-involed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de nieuwe functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe woning niet toegestaan kan worden.

Aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), is getoetst of de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de projectlocatie dusdanig is, dat een nieuwe woning kan worden toegestaan. Tevens dient zeker gesteld te worden dat bestaande bedrijven in de omgeving, niet beperkt worden door de ontwikkeling.

De bovengenoemde VNG-lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Daarbij gelden de richtafstanden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning/ gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie wordt omringd door woonbestemmingen en infrastructuur. Gezien de aard van het gebied, wordt het aangemerkt als 'rustig buitengebied' als bedoeld in de VNG-brochure.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

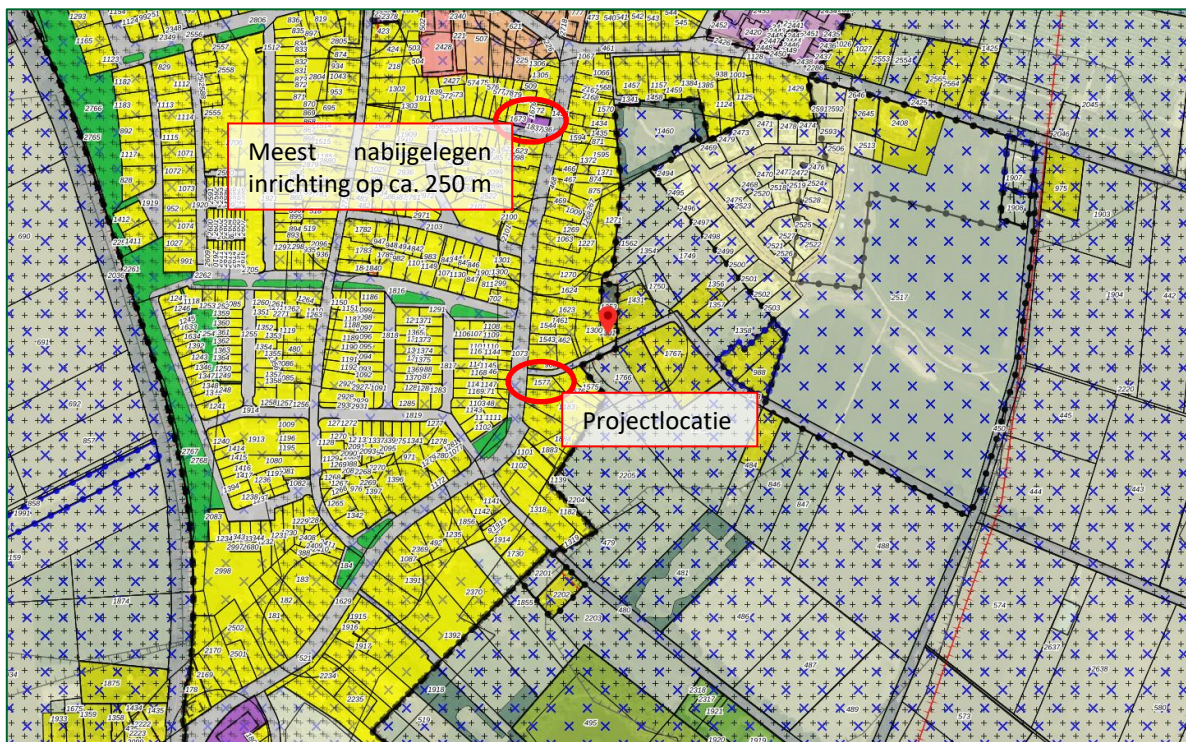
Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Uit een inventarisatie van de planologische gebruiksmogelijkheden in de omgeving van de projectlocatie, blijkt dat de meest nabijgelegen inrichting zich op zo'n 250 meter ten noorden van de projectlocatie bevindt. Het betreft een bedrijfsbestemming, waarin bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Voor deze categorieën geldt een aanbevolen afstand van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.



Afbeelding 18. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

In andere windrichtingen ligt bedrijvigheid op grotere afstand dan 200 meter. In alle gevallen zijn er een groot aantal burgerwoningen tussen de projectlocatie en de inrichting gelegen, waardoor de

nieuw te realiseren woning binnen de projectlocatie geen (extra) belemmering vormt voor de bedrijvigheid. Tevens is geen sprake van dermate 'zware' bedrijvigheid, dat een milieucategorie 4.2 of hoger geldt. Van negatieve invloed van de bedrijvigheid op de projectlocatie is dan ook geen sprake.

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven of andere inrichtingen met milieu-impact gelegen. Aan de richtafstanden wordt voldaan. Binnen de projectlocatie is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan en er reeds bestaande woningen dichterbij de inrichtingen liggen, heeft de nieuw te realiseren woning geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de bedrijvigheid op enige afstand van de projectlocatie.

Tenslotte heeft de nieuw te realiseren woning geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.

Door Bureau Geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn beschreven in de rapportage 'Akoestisch onderzoek Gevelwering/ Gevelbelasting Hoek/ Jan Thijssensteeg Meijel' (Bureau Geluid, 13 december 2023), opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de te realiseren woning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor de nieuwbouw hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

De hoogste waarde voor de gecumuleerde geluidbelasting L_{den} , exclusief de aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt 56 dB ter hoogte van de projectlocatie.

In het kader van de bepalingen uit het Bouwbesluit is de gevelisolatiewaarde van de nieuw te realiseren woning te worden bepaald. Hierbij is uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief de aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder. De gevelisolatiewaarde is berekend aan de hand van de beschikbare tekeningen (bron: Suzan Meulendijks architect). Als eis voor een geheel verblijfsgebied geldt een te realiseren karakteristieke geluidwering van minimaal $56 - 33 = 23$ dB. Uit de berekening blijkt de behaald karakteristieke geluidwering 29,1 dB te bedragen op de begane grond en 27,6 dB op de verdieping. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis.

Industrielawaai

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoned industrieterrein.

De overige geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op de projectlocatie is reeds getoetst in paragraaf 4.2. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde bouw van een nieuwe woning op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg.

4.4. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De invulling van de projectlocatie met 1 nieuwe woning valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit binnen de projectlocatie zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. In voorliggend plan is sprake van een nieuw gevoelig object door de toevoeging van de woning.

Voor de locatie is de achtergrondconcentratie getoetst. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De huidige luchtkwaliteit is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van de projectlocatie is sprake van de volgende waarden:

	Waarde projectlocatie (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	14	40
PM2,5	8	25
NO ₂	10	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen de projectlocatie voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

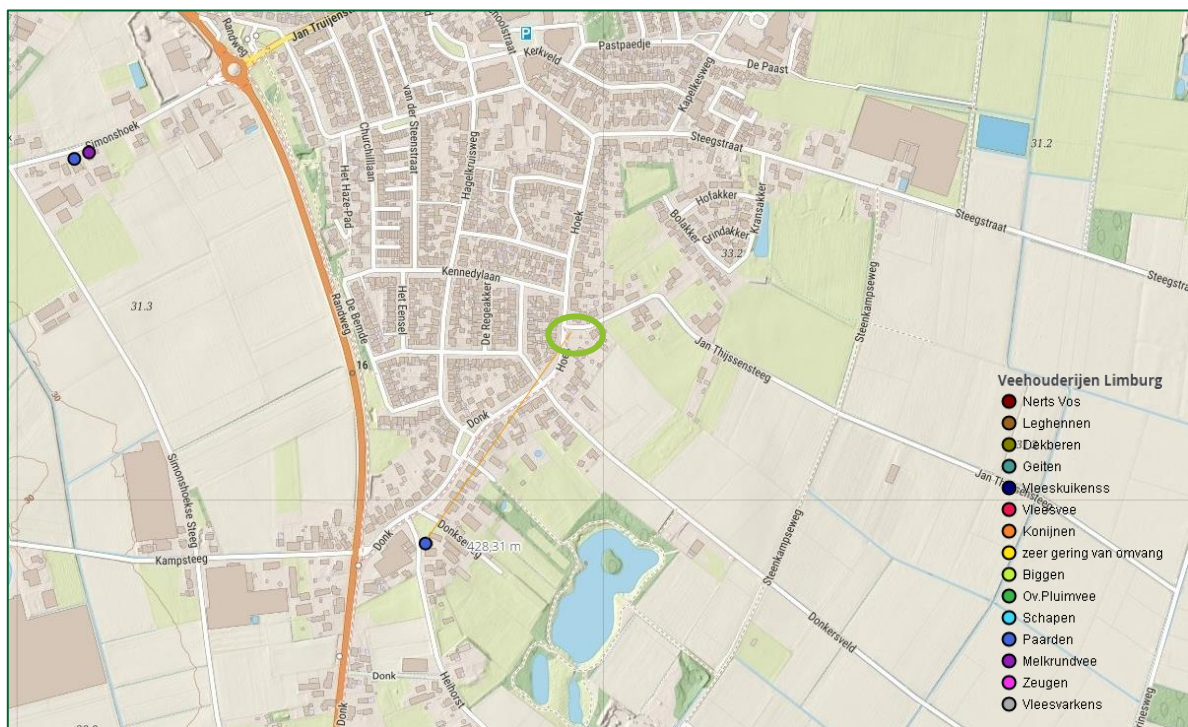
Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen woonkavelsplitsing en realisatie van een nieuwe woning aan de Hoek - Jan Thijssensteeg.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd mensen verblijven. Afhankelijk van de diersoort schrijft de wet afstanden of rekennormen voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. Deze moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieutoestemming aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenaamde 'omgekeerde werking').



Afbeelding 19. Veehouderijen in de omgeving (bron: provincie Limburg/ KRD)

De op te richten woning is een geurgevoelige functie op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

Uit de opgave van de provincie Limburg/ Kernregistratie dierverblijven blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij op ruim 420 meter van de projectlocatie ligt. Het betreft een paardenhouderij. Voor geurgevoelige functies ten opzichte van paardenhouderijen geldt op grond

van de Wgv een wettelijke afstand van 50 meter tussen het emissiepunt en de gevel van het geurgevoelig object. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Overige veehouderijen liggen op minimaal 700 meter van de projectlocatie, waarbij in het tussenliggend gebied een groot aantal gevoelige functies (woningen) aanwezig is.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen beperkingen oplegt aan de realisatie van de nieuwe woning.

4.6. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie voldoende is met het oog op de in het plan toegelaten bestemming/functie. Ten behoeve van de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen de projectlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd (Vooronderzoek Jan Thijssensteeg ong. te Meijel, BodemInzicht, 15 oktober 2023). De resultaten zijn verwoord in de in bijlage 2 opgenomen rapportage.

Uit het vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. De locatie wordt dan ook als onverdacht beschouwd.

De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de regio worden wel gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmering bestaat voor de bouw van een woning.

Conclusie

De resultaten uit het bodemonderzoek leiden niet tot belemmeringen of beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe

veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit ruimtelijk plan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

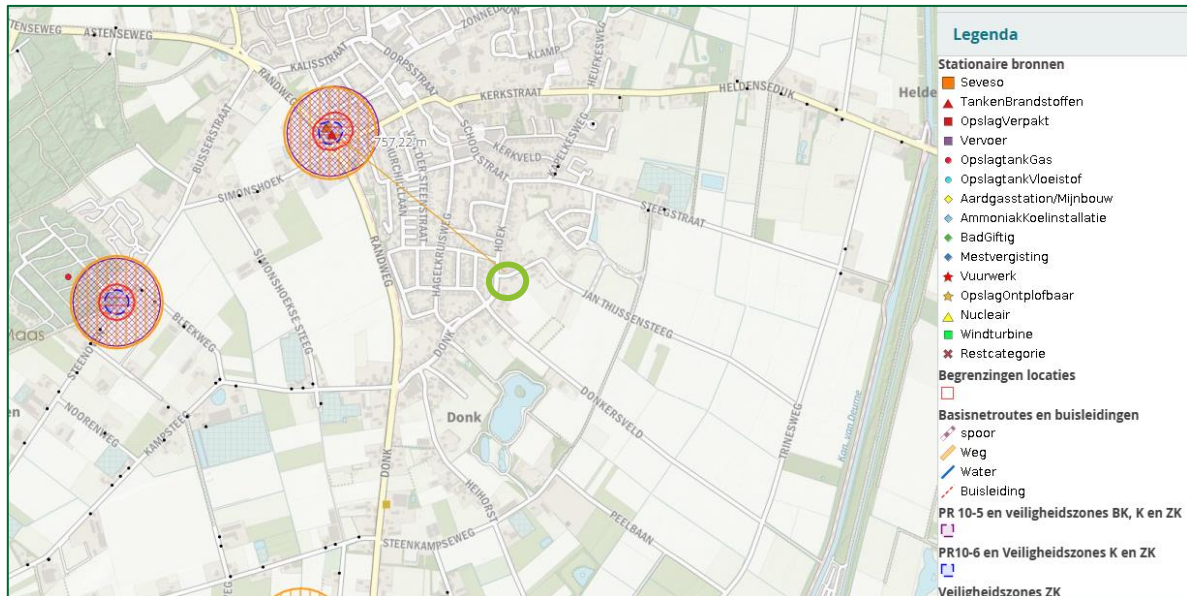
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Afbeelding 20. Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid omgeving Meijel (bron: signaleringskaart EV)

Projectlocatie

Uit de Signaleringskaart EV blijkt dat in of in de directe omgeving van de projectlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn. De meest nabijgelegen inrichting die een negatieve invloed op het aspect 'externe veiligheid' heeft, betreft een LPG-tankstation op ruim 750 meter ten noordwesten van het projectgebied. Voor deze bron geldt een risicocontour van 160 meter, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen afstand.

Conclusie

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de voorgenomen nieuwe woning op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg.

4.8. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.9. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan van Waterschap Limburg.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Vanuit het Waterschap Limburg geldt de Keur, waarvan de meest recent gewijzigde versie op 1 april 2019 in werking is getreden. Op grond van deze Keur dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (er is geen sprake meer van een ondergrens). Bij nieuwe plannen is het vooral van belang dat het hemelwater afkomstig van het nieuw te verhard oppervlakte gebufferd/geïnfiltreerd zal worden volgens de norm van 50 mm per m² in 24 uur. Hierbij dient rekening gehouden te worden met hoogteverschillen binnen de projectlocatie en de omgeving. De voorkeursvolgorden voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit dienen toegepast te worden, evenals de voorkeurstabel afkoppelen.

Hemelwater

In de huidige situatie is het merendeel van de gronden onverhard. Een klein deel is verhard en bebouwd (kippenhok) ten behoeve van het bestaand woonperceel. Op de locatie wordt een woning toegevoegd met bijbehorende voorzieningen zoals erf/ terras en siertuin. De footprint van de nieuw te realiseren woning met aan-/ uitbouw bedraagt ca. 200 m².

Het Waterschap Limburg heeft in haar Keur vastgelegd dat een te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 50 millimeter in 24 uur, met een noodoverlaat.

De dimensionering van de infiltratievoorziening is in het kader van de omgevingsvergunning-aanvraag, onderdeel bouwen uitgewerkt. De hemelwaterberging heeft een omvang van ca. 200 x 0,05 = 10 m³.

Door het realiseren van voldoende hemelwateropvang en -infiltratie, wordt de nieuwe woning hydrologisch neutraal gerealiseerd.

Het hemelwater van de bestaande woning is reeds afgekoppeld.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering.

Overleg waterbeheerder

PM – reactie waterschap

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bouw van de woning op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft de archeologische verwachtingswaardes doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Aan de gronden waar de ontwikkeling beoogd is, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de Archeologische beleidskaart die de gemeente Peel en Maas heeft opgesteld. Bij werkzaamheden waarbij de grond over een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 cm geroerd wordt, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het totale bouwplan blijft met een omvang van 200 m² zo'n 40 m² onder de onderzoeksgrens. Voor het overige zullen slechts oppervlakkig grondwerkzaamheden plaatsvinden op het terrein. De bodem wordt hierbij niet dieper dan 40 cm geroerd.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de Atlas Limburg – kaartlaag Cultuurhistorie is bekeken of in of in de directe omgeving van de projectlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit het thema 'Bouwkunde' blijkt dat ter hoogte van de projectlocatie, juist in openbaar gebied, een wegwijk aanwezig is. Uit informatie van Medelo, heemkundevereniging Meijel, blijkt dat dit kruis via families uit Ooltgensplaat (Goeree-Overflakkee) en Boxtel in Meijel kwam en na enkele jaren voor een woning aan de Jan Thijssensteeg werd geplaatst. In 2001 werd het kruis verplaatst naar de Hoek. In 2004 werd het kruis/ corpus vervangen omdat de oorspronkelijke versie, van de Emmaus-Gangers in Langeweg, teveel had geleden van de weersinvloeden.



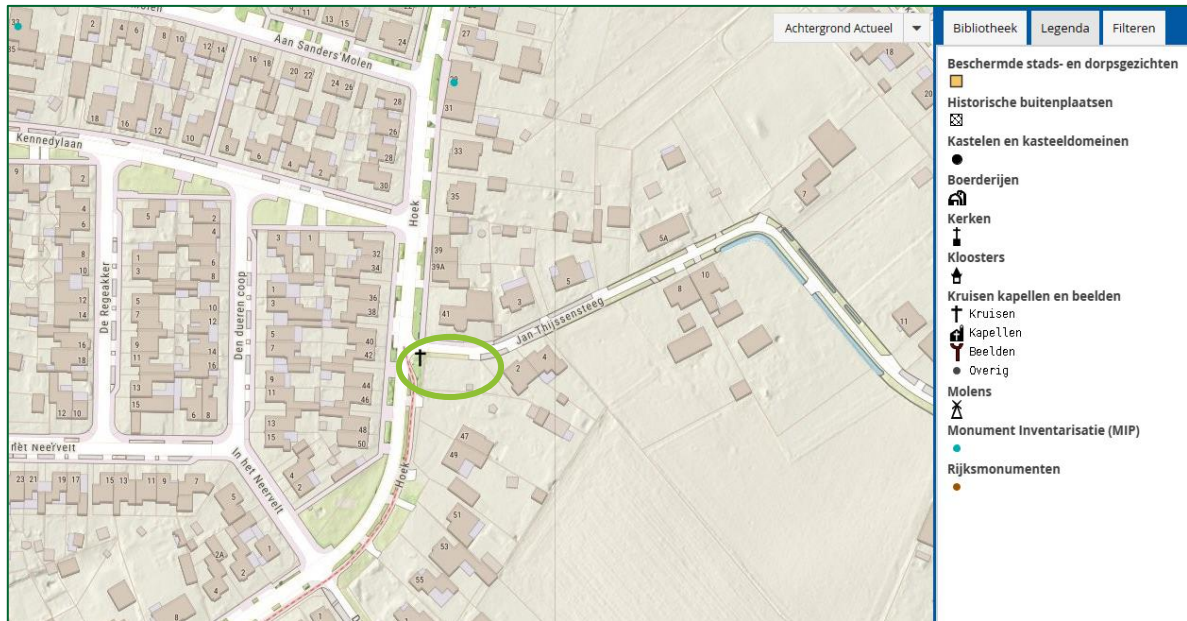
Afbeelding 21. Wegkruis in de directe nabijheid van de projectlocatie

Het wegekruis wordt verplaatst in overleg met de Stichting Veldkruisen en Wegkapellen. Met de stichting is reeds gesproken over mogelijke verplaatsing naar een plek dicht bij de oorspronkelijke locatie op de hoek Hoek – Donk – Donkersveld (ca. 100 meter in zuidoostelijke richting).

Voor het overige liggen monumenten en beeldbepalende panden en objecten op dusdanige afstand van de projectlocatie dat de ontwikkeling hierop geen (negatieve) invloed heeft.

In het thema 'Historische geografie' is het perceel onderdeel van een gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Door de splitsing van het woonperceel en toevoeging van de woning vindt een zeer beperkte wijziging van het verkavelingspatroon plaats. Er is hiermee echter geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

Het initiatief heeft door de verplaatsing van het wegekruis beperkt gevolgen voor cultuurhistorisch waardevolle elementen. Aangezien in overleg met de Stichting Veldkruisen en Wegkapellen zorg wordt gedragen voor een passende nieuwe plek voor het wegekruis is geen sprake van onevenredig negatieve effecten op het aspect 'cultuurhistorie'.



Afbeelding 22. Uitsnede kaartlaag Cultuurhistorie, Atlas Limburg (bron: provincie Limburg)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling op het perceel Hoek - Jan Thijssensteeg.

4.11. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

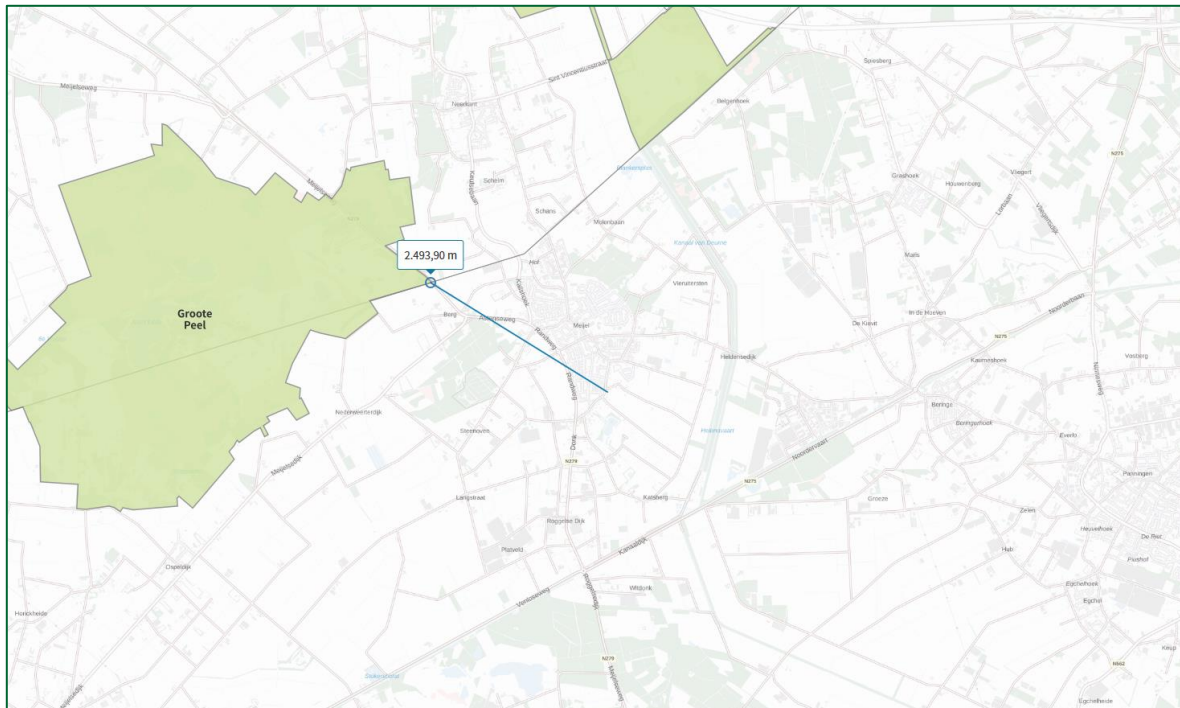
Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

De projectlocatie is gelegen op een afstand van bijna 2,5 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Groote Peel'. Gezien deze ruime afstand kunnen overige versturende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Om inzicht te krijgen in het eventuele effect van het aspect stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Hoek – Jan Thijssensteeg 2 te Meijel (NOX Advies, 19 december 2023). Het onderzoek met bijbehorende berekeningen is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 23. Ligging projectlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: Aerius.nl)

Uit het onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

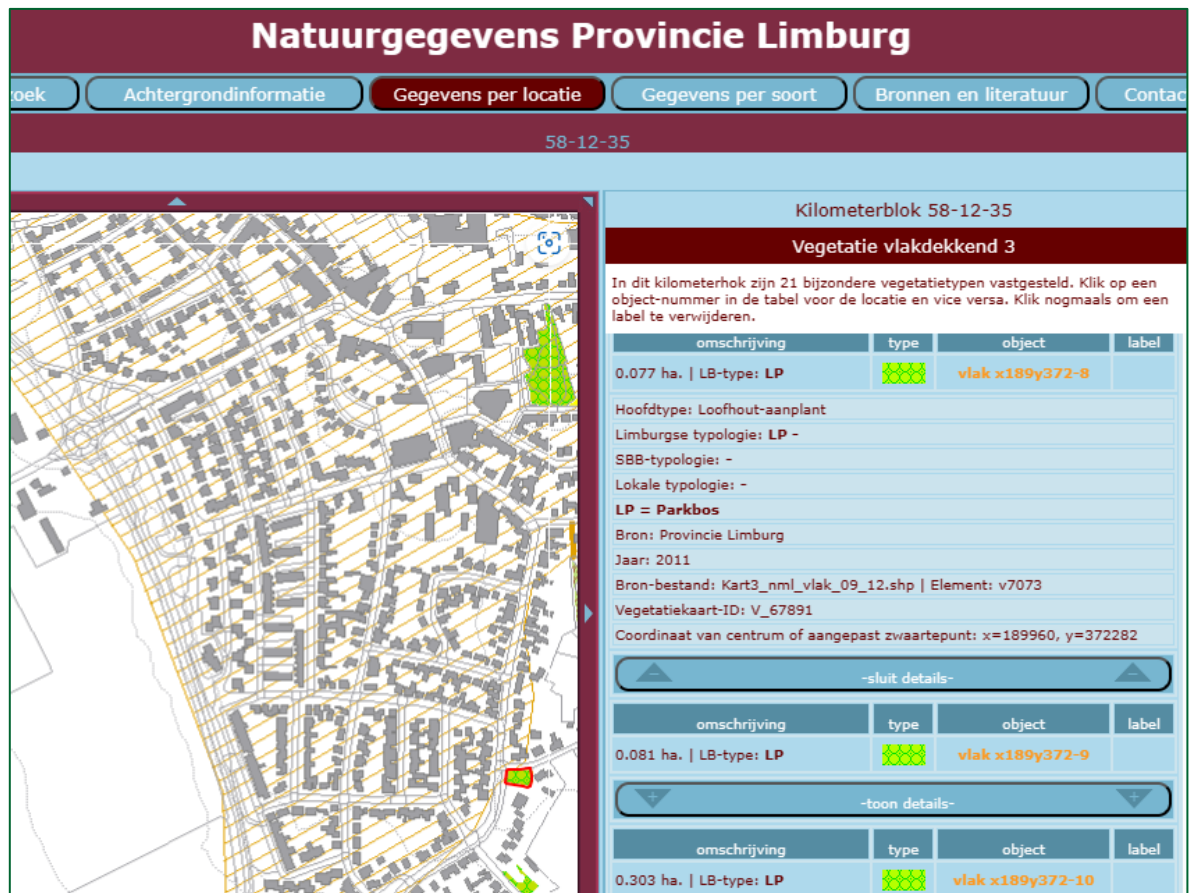
In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Voorliggend plan, waarbij met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan heeft slechts beperkte consequenties voor het gebruik binnen de projectlocatie. De gronden zijn in de huidige situatie reeds in gebruik voor de woonfunctie; als tuin en erf bij de bestaande woning Jan Thijssensteeg 2. Het merendeel van het perceel is in gebruik als kippenren. Daartoe is een kippenhok aanwezig. Ook is een deel verhard als (extra) parkeerruimte. Vanuit dit huidige gebruik is er sprake van een aanzienlijke verstoring in het gebied. Menselijke activiteiten zoals verkeersbewegingen en het hobbymatig houden van kippen maken de locatie ongeschikt als leefgebied voor (bijzondere) diersoorten. De begroeiing binnen de projectlocatie wordt door de mens en voor een groot deel door de aanwezige kippen gereguleerd. Op/ tussen de verharding is geen begroeiing gewenst, die wordt dan ook periodiek verwijderd. De kippenren is als gevolg van het eet- en wroetgedrag van kippen vrij van onderbeplanting. Hier staan uitsluitend een aantal door bewoners aangeplante boompjes en struiken. Ongewenste soorten, 'onkruid', worden verwijderd, waardoor er geen sprake is van plantensoorten die zich natuurlijk vestigen.

Het gebruik ten behoeve van 'wonen' wordt onverkort voortgezet, waarbij het perceel wordt gesplitst en een woning wordt toegevoegd. Door zowel de huidige als de toekomstige inrichting van het terrein en de aanwezige menselijke activiteiten ter plaatse, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten zeer beperkt.

Voor de volledigheid is de vegetatiekartering van de provincie Limburg geraadpleegd (natuurgegevensprovincielimburg.nl). Uit resultaten in de omgeving blijkt dat het gebied is bezocht in het kader van de laatste broedvogelinventarisatie (omstreeks 2016), flora-inventarisatie (omstreeks 2011) en vegetatiekartering (omstreeks 2011). Bij de broedvogel- en flora-inventarisatie zijn geen waarnemingen opgenomen binnen de projectlocatie. Wel zijn op enige afstand enkele broedvogels aangetroffen.

In de vlakdekkende vegetatiekartering is een deel van de projectlocatie aangewezen als 'Loofhout-aanplant, Parkbos'. Het betreft een oppervlakte van 0,077 ha, merendeels gelegen op particulier terrein binnen de woonbestemming.



Afbeelding 24. Weergave projectlocatie in vegetatiekartering provincie Limburg (bron: limburg.nl)

Zoals blijkt uit de overige inventarisaties zijn in het gebied geen bijzondere soorten aanwezig. Ook geldt er geen specifieke bescherming, nu de gronden onderdeel zijn van een tuin en bestemd als 'Wonen'. De ontwikkeling van de nieuwe wordt dan ook niet belemmerd door de uitgevoerde vegetatiekartering. Daarnaast worden eventuele soorten of geschikte leefgebieden niet negatief beïnvloed door het plan.

Houtopstanden

Binnen de projectlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Wnb, APV of het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten zal hebben op waarden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een

volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en ‘m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten’, waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. Achtergrond is dat een project onder de drempelwaarden, ook (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen kan hebben. Bij de beoordeling worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Toetsing

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot het splitsen van een bestaand woonperceel ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning. Aangezien er sprake is van een woningbouwontwikkeling dient geoordeeld te worden of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Uit vaste jurisprudentie, zie [ECLI:NL:RVS:2023:929](#) – ABRvS, 8 maart 2023, blijkt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Voorliggend plan aan de Hoek – Jan Thijssensteeg is vergelijkbaar met het initiatief in bovengenoemde beroepszaak; er is sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van het perceel verandert beperkt door de bouw van een extra woning. Dit vormt echter niet genoeg aanleiding om te spreken van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij ligt de projectlocatie, net als het plangebied in de beroepszaak, in bestaand stedelijk gebied en is het ruimtebeslag van de toegestane bebouwing beperkt, te meer reeds sprake is van een bestaand woonperceel dat gesplitst wordt.

Door de voorgenomen uitvoering van het project, de ligging en het geringe woningaantal kan het project niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt voor het project dan ook geen plicht tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling.

Zoals bij elke ruimtelijke onderbouwing heeft er in deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeksrapportages, wel een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden. Hierbij zijn alle relevante omgevingsaspecten getoetst en akkoord bevonden.

4.13. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De gronden, behorende bij de bestaande woning Jan Thijssensteeg 2, worden aan de noordzijde ontsloten door deze weg. De nieuwe woning wordt eveneens ontsloten via deze openbare weg. Daarnaast ligt de woning met het front naar de openbare weg Hoek. Hier wordt alleen een verbinding voor voetgangers voorzien. Een deel van de bestaande verharding bij de huidige woning gaat fungeren als inrit van de nieuwe woning. Voor de woning Jan Thijssensteeg 2 blijft de inrit zoals bestaand aanwezig voor de garage, ten noorden van de projectlocatie.

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie zal in de toekomstige situatie beperkt toenemen. De verkeersbewegingen van één nieuw te realiseren woning kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Jan Thijssensteeg, Hoek en aangrenzende wegen. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat het beperkt aantal extra verkeersbewegingen niet tot problemen leidt.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Jan Thijssensteeg dient getoetst te worden aan de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018. De projectlocatie is, gezien de begrenzing in de nota, gelegen in de zone 'rest bebouwde kom'. Voor deze zone geldt voor de categorie 'woonhuizen' een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Binnen de projectlocatie dienen dan ook (minimaal) twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

De kavelsplitsing vindt zodanig plaats, dat er op eigen terrein ruim voldoende ruimte aanwezig is om twee parkeerplaatsen te realiseren. Met twee parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals die door de gemeente zijn opgelegd.

Conclusie

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse en in het aangrenzend openbaar gebied.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende afwijking voor de projectlocatie Hoek - Jan Thijssensteeg (huidig perceel Jan Thijssensteeg 2) betreft een privaat initiatief. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van de kavelsplitsing en woningbouw.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van initiatiefnemers, die daarvoor de benodigde financiële middelen hebben gereserveerd. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas, waarin onder andere afspraken worden gemaakt over het verhaal van kosten, fondsbijdragen en planschade.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De projectlocatie heeft reeds lange tijd een woonfunctie. Ook in de omgeving komen uitsluitend burgerwoningen voor. Initiatiefnemers hebben een zorgvuldig ontwerp uitgewerkt en wensen door de kavelsplitsing en nieuwbouw op de locatie te blijven wonen. Met de ontwikkeling komt de bestaande woning vrij voor de markt. Gezien de beperkte invloed op de omgeving mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan. Tijdens de formele procedure heeft eenieder de mogelijkheid om op de aanvraag te reageren.

5.2.1. Dialoog

Initiatiefnemer heeft in de periode oktober 2023 – januari 2024 persoonlijk met omwonenden gesproken over de beoogde nieuwbouw. Het overleg is gevoerd met de bewoners van:

- Hoek 41;
- Hoek 40;
- Hoek 42;
- Hoek 44;
- Hoek 46;
- Hoek 47.

Vanuit 4 van de genoemde omwonenden is de reactie ontvangen dat men geen bezwaar heeft tegen de ontwikkeling.

Eén van de omwonenden heeft aangegeven het jammer te vinden dat het aanzicht anders wordt, maar uit het gesprek is niet gebleken dat deze persoon tegenstander van de ontwikkeling is.

Een andere omwonende heeft aangegeven moeite te hebben met het verdwijnen van het uitzicht en veranderend aanzicht. Deze buurtbewoner heeft zich ook bij de gemeente gemeld, waarna initiatiefnemer op verzoek van de gemeente opnieuw in overleg is gegaan. Hieruit is gebleken dat men bevreesd is voor uitzichtvermindering en waardevermindering van de eigen locatie.

Bij de beoogde ontwikkeling zal netjes worden gewerkt en wet- en regelgeving uiteraard nageleefd. Desondanks kan bij een ruimtelijke ontwikkeling niet worden voorkomen dat de omgeving daar invloed van ondervindt. Of dat positief of negatief is, is een persoonlijke mening.

Het gemeentebestuur maakt de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is en voldoet aan de criteria van 'een goede ruimtelijke ordening'.

5.2.2. Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 26 maart 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. In deze periode zijn twee zienswijzen tegen de vergunning kenbaar gemaakt bij het college van Burgemeester en wethouders. Zoals verwoord in de overwegingen bij het besluit, hebben de zienswijzen niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het plan of de vergunning. De verleende vergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.