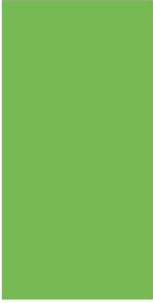
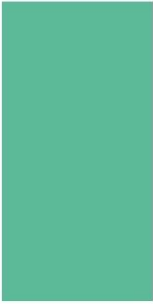


bureau leefomgeving



Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | +31 077 2086099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Projectnaam: Kavelsplitsing 't Hóltje ong. Helden
Identificatienummer: NL.IMRO.1894.OMG0192.VA01

COLOFON

Concept: 11-3-2024
Ontwerp: 22-11-2024
Vastgesteld: 4-2-2025



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PROJECTBESCHRIJVING	6
4. BELEIDSKADER.....	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Rijksbeleid.....	8
4.3 Provinciaal beleid.....	10
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Inleiding.....	20
5.2 Milieuaspecten.....	20
5.3 Waterhuishouding.....	25
5.4 Kabels en leidingen.....	26
5.5 Natuur	26
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	28
5.7 Verkeer en parkeren.....	30
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. PROCEDURE	32
8. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE.....	33

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek (HMB)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (HMB)

Bijlage 3: AERIUS-berekening bouwfase

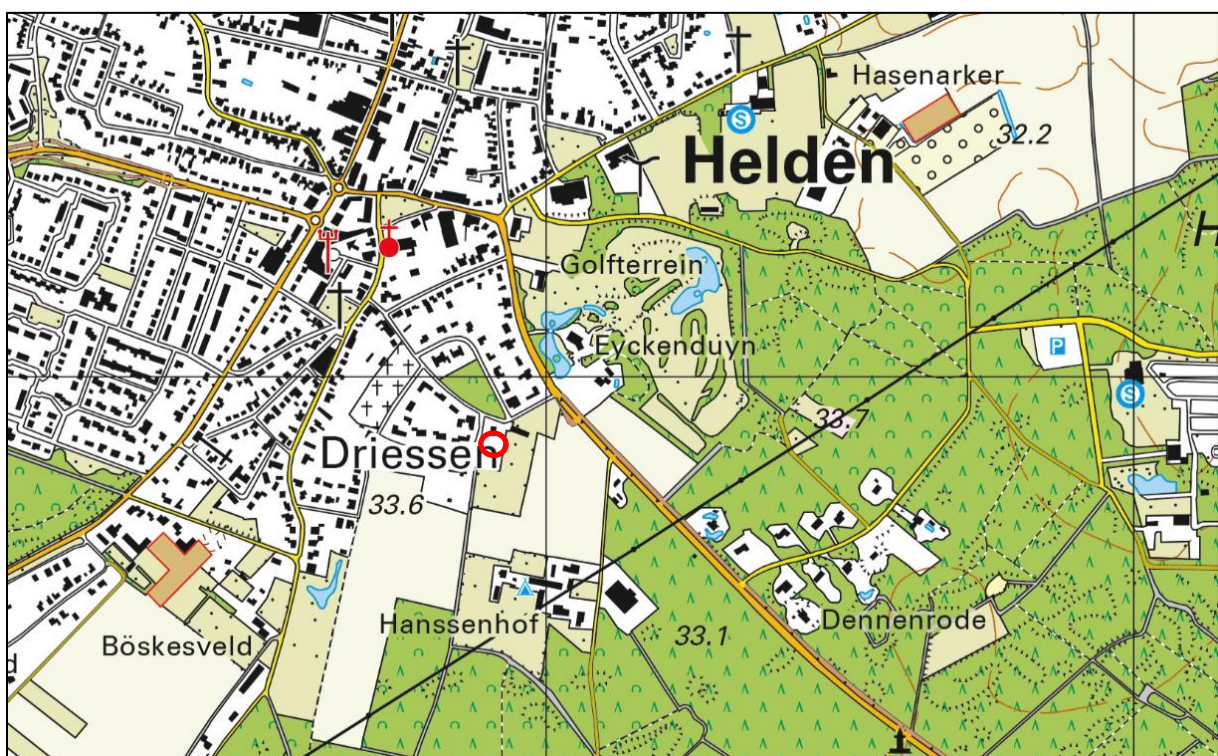
Bijlage 4: AERIUS-berekening gebruiksfase

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

Bij de gemeente Peel en Maas is door de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuwe woning aan 't Hölkje in Helden. De nieuwe woning is beoogd tussen de woningen 't Hölkje 5 en 5a op percelen 5502 en 5504.

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



Afbeelding 1. Ligging en locatie projectgebied (rood omlijnd)

De gemeente Peel & Maas heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van de woning middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de realisatie van de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 2 van de Wabo). Belangrijk daarbij is dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de gemeentelijke regeling ‘woning- en woonkavelsplitting’.

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

I.2 Ligging van het projectgebied

De locatie is gelegen in het zuidoosten van Helden, aan 't Höljtje. Initiatiefnemer is voornemens om tussen de woningen 't Höljtje 5 en 5a één nieuwe woning te realiseren. Het perceel waarop de woning is beoogd staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie D en perceelnummers 5502 en 5504. Betreffende percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 614 m² en worden in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”.



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

Het projectgebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door het woonperceel behorende bij de woning 't Höljtje 5. Aan de zuidelijke zijde wordt de locatie begrensd door het woonperceel behorende bij de woning 't Höljtje 5a. Aan de oostelijke zijde wordt de locatie begrensd door agrarische grond welke thans in gebruik is als weide. Aan de westelijke zijde wordt de locatie begrensd door een weg.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 5 februari 2013). In het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen’ en voorzien van de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte: 4m’ en ‘maximum bouwhoogte: 7 m’. De locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen”, met projectgebied rood omlijnd

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

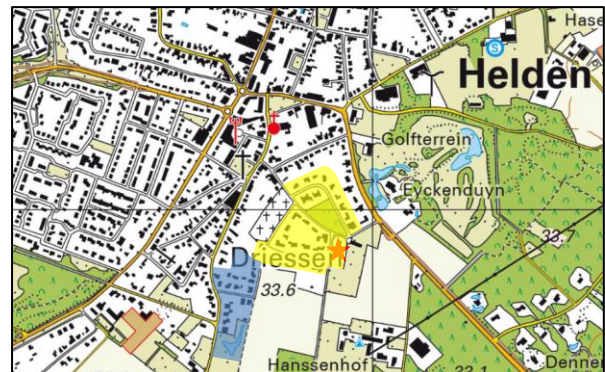
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de beoogde locatie een woning op te richten. De locatie is weliswaar bestemd als ‘Wonen’, maar conform het vigerende bestemmingsplan zijn alleen reeds bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw van bestaande woningen toegestaan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Helden. Helden is ontstaan als lintbebouwing aan het Mariaplein, de Roggelseweg, de Molenstraat en de Van Hövelstraat. De kern is vervolgens in de loop der jaren gegroeid door een verdere verdichting van deze linten. Door een verdere verdichting van de historische linten zijn langzaam aan de bebouwingslinten van de Ruijsstraat en de Van Hövelstraat met elkaar verbonden, waardoor Helden aan Panningen vastgroeit. Vervolgens is de kern verder gegroeid door planmatig aangelegde woonwijken.



Afbeelding 4. Uitsnede historische kaart 1900
(projectgebied aangeduid met rode ster)



Afbeelding 5. Uitsnede kaart 2023 met 't Hóltje 1 geel gearceerd en
't Hóltje 2 blauw gearceerd (projectgebied aangeduid met rode ster)

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de woonwijk 't Hóltje. Deze woonwijk is omstreeks 1980 in ontwikkeling gekomen. De woonwijk bestaat met name uit vrijstaande woningen welke zijn gelegen op ruime percelen. Omstreeks 2008 heeft een verdere uitbreiding van deze woonwijk plaats gevonden. In de omgeving van het projectgebied overheerst dan ook de woonfunctie. De woningen betreffen voornamelijk vrijstaande woningen welke bestaan uit één of twee bouwlagen. De woningen zijn afgewerkt met een plat dak of met een kap.



Afbeelding 6. en 7 impressie projectgebied

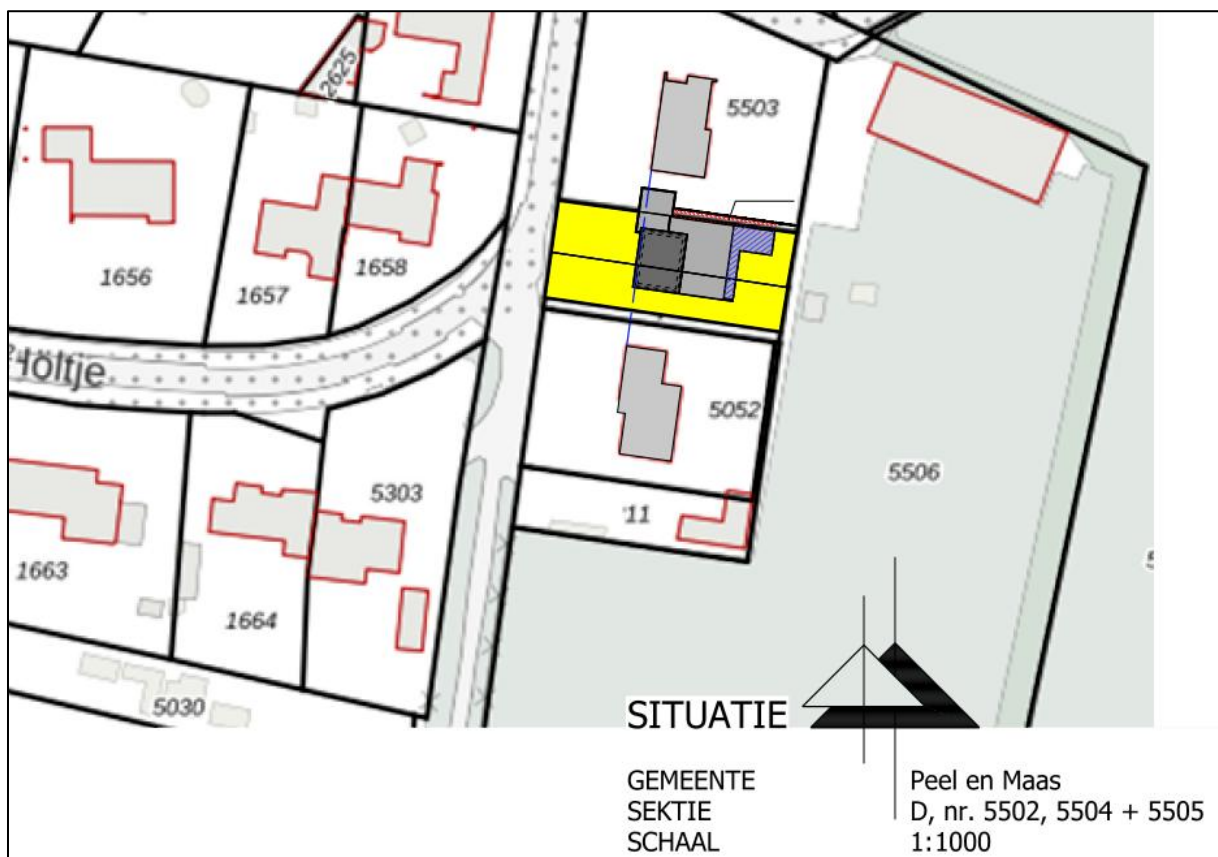
Ten oosten van het projectgebied is het buitengebied van Helden gelegen. In het buitengebied overheerst de agrarische functie samen met de natuurfunctie. In het buitengebied liggen namelijk verschillende agrarische bedrijven waaronder glastuinbouwbedrijven en (intensieve) veehouderijen. De onbebouwde agrarische gronden zijn in gebruik als akker of weiland. Daarnaast is ten oosten van Helden het natuurgebied "de Heldense Bossen" gelegen. Dit natuurgebied is ontstaan als productiebos, dat is aangeplant omwille de mijnbouw, op het toen aanwezige stuifduingebied. Inmiddels is er sprake van een natuurgebied waar bos en stuifduinen elkaar afwisselen. Op korte afstand van het projectgebied ligt daarnaast Landgoed Eyckenduyn. Landgoed Eyckenduyn beslaat een circa 10 hectare groot bosrijk gebied met een 9-holes golfbaan met driving range, clubhuis 'Eyckenduyn' en restaurant 'Fusion'.

3. PROJECTBESCHRIJVING

Initiatiefnemer beschikt zelf over een ruime gezinswoning welke is gelegen binnen de kern Helden. Deze woning is te ruim geworden en sluit niet meer aan bij de behoefte van de initiatiefnemer. Daarnaast is de huidige woning van de initiatiefnemer niet levensloopbestendig ingericht. Initiatiefnemer wil dan ook graag kleiner gaan wonen, in een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond. In Helden zijn dit type woningen nauwelijks voorhanden waardoor initiatiefnemer op het idee is gekomen om een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren.

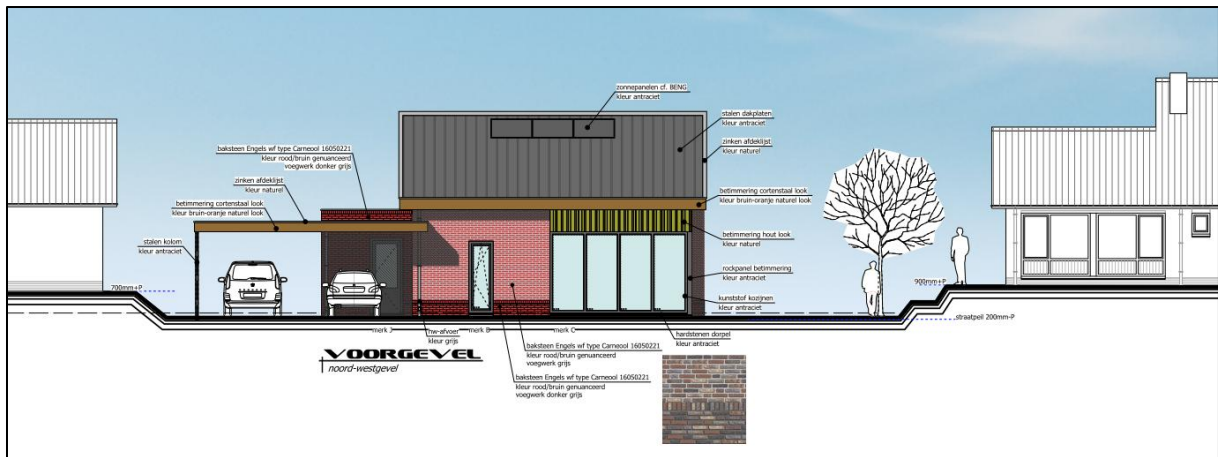
Een geschikte locatie voor de realisatie van de levensloopbestendige woning is gevonden aan 't Höltje. Aan 't Höltje 5 ligt namelijk een circa woonperceel van circa 2.000 m². Het woonperceel bestaat in de huidige situatie uit de percelen 5502, 5503 en 5504 en is bebouwd met een woning. Initiatiefnemer is voornemens om percelen 5502 en 5504 van dit woonperceel af te splitsen en hier een nieuwe levensloopbestendige woning op te realiseren.

De beoogde woning zal op de begane grond vloer worden ingericht met een woonkamer, keuken, bijkeuken, berging, speelkamer, hal, slaapkamer en badkamer. In de kap zal een verdiepingvloer worden gerealiseerd welke thans wordt gebruikt als bergruimte. Door het realiseren van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig ingericht waardoor het mogelijk wordt om de woning een leven lang te bewonen.



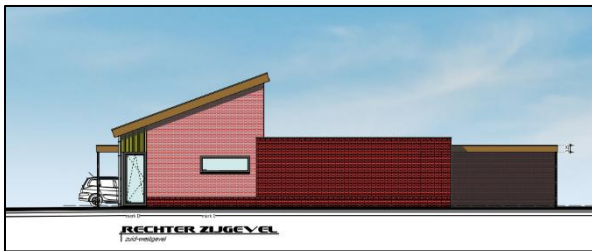
Afbeelding 8. Impressie inrichting van de woning

De nieuwe woning betreft een vrijstaande levensloopbestendige woning. De woning zal aan de straatzijde bestaan uit twee bouwlagen en worden afgewerkt met een kap. Aan de achterzijde zal de woning bestaan uit één bouwlaag en worden afgewerkt met een plat dak. De woningen 't Höltje 5 en 5a bestaan uit één bouwlaag en zijn afgewerkt met een kap terwijl de tegenover gelegen woningen ('t Höltje 4 en 6) bestaan uit één bouwlaag en zijn afgewerkt met een plat dak. Met de beoogde woning is dan ook rekening gehouden met het straatbeeld door deels een kap en deels een plat dak te realiseren. De woning past daardoor goed in de omgeving, zie afbeelding 11.



Afbeelding 9. Impressie vooraanzicht van de nieuwe woning

De woning is met de linkerzijgevel op de perceelsgrens gelegen. Aan deze zijde is één bovenlichtstrook met diffuus beglazing beoogd. Door de realisatie van dit type raam wordt de privacy van de burens niet aangetast. Een deel van de linkerzijgevel ligt op 3 meter afstand van de perceelsgrens en in dit gedeelte is de voordeur gesitueerd. Door de woning met de linkerzijgevel op de perceelsgrens te leggen ontstaat aan de andere zijde meer ruimte voor het realiseren van een tuin.



Afbeelding 10. Impressie rechterzijzicht



Afbeelding 11. Impressie linkerzijzicht

Het initiatief heeft een dubbele werking enerzijds wordt er een nieuwe levensloopbestendige woning gerealiseerd wat aansluit bij de behoefte van de initiatiefnemer en anderzijds komt met het initiatief een ruime gezinswoning in de kern van Helden vrij voor nieuwe bewoners waardoor de doorstroming op de huizenmarkt wordt bevorderd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

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

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

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd.

De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

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

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

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

De omgevingsvisie is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

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

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

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

- 2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
- 3. Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

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

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

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving.

De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

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

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

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

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

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

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

- Wonen, werken en recreëren

Hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren

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

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

Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan de provinciale omgevingsvisie. Uit de toetsing blijkt dat het initiatief passend is binnen de omgevingsvisie Limburg en dus ook aansluit bij de Limburgse principes, algemene zonering en de eisen omtrent wonen en leefomgeving. De woning voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer die graag levensloopbestendig zou willen wonen. Het initiatief wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid. Uit de toetsing blijkt dat het realiseren van één woning op deze locatie passend is en aansluit bij het regionale en gemeentelijke beleid. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om de woning binnen 5 jaar te realiseren zodat hij vervolgens zelf kan gaan wonen in deze woning. Het initiatief is dan ook in lijn met de regels omtrent wonen, werken en recreëren.

4.3.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

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

Initiatiefnemer is voornemens om in Helden, aan 't Hölte één nieuwe woning te realiseren. De woning betreft een vrijstaande levensloopbestendige woning die voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft namelijk behoefte aan een levensloopbestendige woning waarbij alle voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. De huidige gezinswoning van de initiatiefnemer, welke is gelegen elders binnen Helden, komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners waardoor de doorstroming op de huizenmarkt wordt bevorderd. De bouw van de woning sluit daarmee aan bij de actuele vraag naar woningen. De realisatie van de nieuwe woning is daarmee passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

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

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

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

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

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

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

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel

is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.

5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren één nieuwe woning. De ontwikkeling valt daarmee onder opgave 4 'goed wonen voor iedereen'. In opgave 4 is opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt een balans te vinden tussen vraag en aanbod. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van één nieuwe woning in de kern van Helden. De woning is beoogd om te voorzien in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer. De huidige woning van de initiatiefnemer komt daarmee vrij voor nieuwe bewoners wat de doorstroming binnen Helden bevordert. Het initiatief voorziet dan ook in een balans tussen de vraag en het aanbod.

4.4.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de raadsvergadering van 17 april 2024 de zogenoemde kaderstellingen Ruimte, Sociaal Domein, Vitale Gemeenschappen en Economie vastgesteld. Met deze kaderstellingen bepaalt de gemeenteraad de koers die Peel en Maas de komende jaren wil varen op deze thema's.

De gemeente Peel en Maas is een gemeente van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden door iedereen die in de gemeente verblijft. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer zij op een respectvolle manier om weten te gaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dat vraagt om een overheid die zich ervan bewust is wanneer ze wel en wanneer ze niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regel gestuurde en communicatieve overheid helpt ons hierbij. Vanuit deze rolopvatting heeft de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt.

De manier waarop we als gemeente in de wereld staan hebben we vertaald in de manier waarop we in Peel en Maas tot kaderstellend beleid komen. Om te komen tot de kaderstelling heeft de gemeente de volgende stappen gezet:

1. We hebben een zogenaamd 'Omgevingsbeeld' opgesteld. Dit is een document waarin we zo feitelijk mogelijk een aantal trends en ontwikkelingen hebben benoemd die relevant zijn voor deze kaderstelling. Dit omgevingsbeeld hebben we als bijlage aan deze kaderstelling toegevoegd.
2. Vervolgens organiseerden we enkele zogenaamde 'ambitiegesprekken'. Tijdens deze gesprekken gingen mensen die ontwikkelgericht denken met elkaar in gesprek over actuele onderwerpen die binnen het thema spelen. Op basis van deze gesprekken – en uiteraard op basis van de gesprekken die we dagelijks hebben met inwoners, ondernemers en organisaties en allerlei andere bronnen – kwamen we tot een gedeelde ambitie op dit thema. Deze ambitie wordt onderschreven door inwoners en organisaties die met ons willen werken aan deze gedeelde ambitie.
3. Daarna stelden we op programmaniveau een aantal doelen op die ons als gemeente helpen om onze bijdrage te leveren aan de gedeelde ambitie. Onze drie kernwaarden vormen hierbij een waardevolle bron van inspiratie.

Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk herijken we deze kaderstelling na 5 jaar.

Het initiatief heeft betrekking op het beëindigen van een detailhandelszaak en het herontwikkelen van deze locatie voor woningbouw. In dat kader is de kaderstelling 'Ruimte' van toepassing.

In de kaderstelling 'Ruimte' heeft de gemeente de volgende programmadoelen opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt
- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar
- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen
- De openbare ruimte is klimaatbestendig
- Afval is grondstof

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwwesting. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Worden de gebouwen niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloedert. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om de bestaande en nieuwe woningvoorraad in balans te brengen met de vraag en het aanbod van nu en voor de toekomst. Kernwoorden hierbij zijn: zorgen voor en omkijken naar elkaar, hergebruik van bestaande bebouwing, levensloopbestendig, betaalbaar en duurzaam.

Het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek en voor de juiste doelgroep sluit aan bij de uitdagingen die de gemeente ziet op het gebied van betaalbaarheid, diversiteit, duurzaamheid en beschikbaarheid. Het eigenaarschap voor verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar/woningcorporatie. De gemeente ziet hierbij niet alleen een oplossing door het toevoegen van nieuwe woningen. Daarom stimuleren zij het levensloopbestendig (ver)bouwen en verduurzamen van woningen of creëren zij kansen voor doorstroming.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning in de kern Helden. De woning wordt gebouwd voor de eigen behoefte van de initiatiefnemer. De huidige woning van de initiatiefnemer komt daardoor vrij voor nieuwe bewoners waarmee de doorstroming op de huizenmarkt wordt bevordert. De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Daarnaast dient de woning te voldoen aan de BENG-eisen. De woning betreft daarmee een duurzame woning. Het initiatief sluit daarmee perfect aan bij de visie van de gemeente om duurzame woningen te realiseren voor de juiste doelgroep.

4.4.3 Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

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

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

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

Het uitvoeringsbeleid geldt bij wijze van proef voor 50 splitsingsinitiatieven, ongeacht locatie/dorp/ kern, op volgorde van ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning mits goed voorbereid als bedoeld in uitgangspunt 8. Op het eind/na afloop van de proef evalueert Peel en Maas de werking van het beleid en neemt het een besluit over mogelijke aanpassing en/of voortzetting.

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

- Ad. 1. Initiatiefnemer beschikt over een ruime gezinswoning welke is gelegen binnen de kern Helden. Deze woning is te ruim geworden en sluit niet meer aan bij de behoefte van de initiatiefnemer. Daarnaast is de huidige woning van de initiatiefnemer niet levensloopbestendig ingericht. Initiatiefnemer wil dan ook graag kleiner gaan wonen, in een levensloopbestendige woning met alle voorzieningen op de begane grond. In Helden zijn dit type woningen nauwelijks voorhanden waardoor initiatiefnemer op het idee is gekomen om een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren aan 't Hóltje in Helden. De nieuwe woning voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer. Het initiatief draagt daarmee aan de woningbehoefte van de initiatiefnemer.
- Ad. 2. Het projectgebied is gelegen binnen de kern Helden, de locatie is derhalve gelegen binnen de bebouwde omgeving.
- Ad. 3. Sub. a. In dit geval is sprake van een woonkavelsplitsing. De uitgangspunten omtrent woningsplitsing zijn zodoende niet van toepassing.
- Sub. b. De beoogde nieuwe woning betreft een levensloopbestendige woning. Alle voorzieningen (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) zijn daarbij beoogde op de begane grond vloer zodat initiatiefnemer hier een leven lang in kan wonen.
- De bestaande woning betreft reeds een levensloopbestendige woning. Bij deze woning zijn reeds een woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond vloer gesitueerd.
- Sub. 4. Sub. a. De bestaande woning is goed geïsoleerd door onder andere HR++ beglazing, geïsoleerde buitenbekleding en dakisolatie. Doordat de bestaande woning een energiezuinige woning betreft is energielabel B geen probleem.
- Sub. b. Het woonperceel behorende bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 614 m². De woning zal een oppervlakte beslaan van circa 180 m². Daarnaast wordt een overkapping van circa 40 m² gerealiseerd en circa 70 m² aan erfverharding wordt gerealiseerd. In totaliteit is bij de nieuwe woning 290 m² aan verharding aanwezig. Het perceel is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Het woonperceel behorende bij de bestaande woning heeft een oppervlakte van 1.352 m². De bestaande woning bestaat een oppervlakte van circa 170 m². Bij deze woning is momenteel circa 240 m² aan erfverharding. In totaliteit is bij de bestaande woning 410 m² aan verharding aanwezig. Het perceel van de bestaande woning is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Sub. c. Het hemelwater van de bestaande woning kan niet worden afgekoppeld doordat het systeem hiervoor niet geschikt is. Het bestaande rioolsysteem waarop het hemelwater is aangesloten bestaat momenteel uit een gresbuis en gemetselde putjes waardoor het niet mogelijk is om het hemelwater af te koppelen. Bij de nieuwe woning zal het hemelwater op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte plaats en uitvoering van de hemelwatervoorziening is nog niet bekend.
- Sub. d. Het is in dit stadium van de ontwikkeling nog niet bekend welke bouwmaterialen er exact gebruikt worden. Wel bestaat het voornemen om duurzame materialen te gebruiken zoals FSC-keurmerk hout.

Sub. 5. Sub. a. Initiatiefnemer heeft gesproken met de bewoners van de woningen 't Höltje 4, 6, 7 en 16. In het gesprek heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij percelen 5502 en 5504 van het woonperceel van 't Höltje 5 wil afsplitsen om hier een nieuwe woning te realiseren. De omwonenden reageerde positief op het initiatief en hadden geen aanvullende vragen of opmerkingen. Aangezien de percelen worden afgesplitst van het woonperceel van 't Höltje 5 zijn deze bewoners al vanaf het begin op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling en hebben zij hier geen bezwaar tegen.

Sub. b. Zie ad.7.

Ad. 6. Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de ontwikkeling contact gehad met de gemeente Peel en Maas inzake de voorgenomen ontwikkeling.

Ad. 7. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de woning voldoet aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid en dat een woning op betreffende locatie passend is. Er is dan ook sprake van een geschikte locatie.

Ad. 8. Zie ad. 6.

Ad. 9. Zie ad. 6.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Het projectgebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de bebouwde kom van Helden bevinden zich immers rondom het projectgebied voornamelijk woningen.

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

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand (meters)				Afstand tot projectgebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Golfbaan	Kesselseweg 9	931	0	0	10	0	120 meter
Horecavoorziening	Kesselseweg 9	561	10	0	10	10	120 meter
Nutsvoorziening	't Hóltje 39	35	0	0	30	10	125 meter
Camping "Hansenhof"	Kesselseweg 32-32a	553, 552	30	0	50	30	135 meter
Begraafplaats	't Hóltje ong.	96031	0	0	10	0	180 meter
Tuinbouwbedrijf	Kesselseweg 32-32a	011, 012, 013	10	10	30	10	230 meter

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

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Vanwege de bouw van de woning is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek geen stand houdt. In de grond zijn verhoogde gehalten met zware metalen en (organochloor)bestrijdingsmiddelen aangetoond en in het grondwater zijn verhoogde gehalten zware metalen en naftaleen gemeten.

De gehalten met zware metalen en bestrijdingsmiddelen in de grond zijn vermoedelijk veroorzaakt door het decennialange gebruik door mensen en de voormalige boomgaard.

Het aantreffen van verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater is in de regio Noord Limburg een bekend verschijnsel. Derhalve worden de aangetoonde gehalten zware metalen toegeschreven aan van nature verhoogde achtergrondconcentraties. De oorzaak voor het verhoogde gehalte naftaleen is onbekend, gelet op het ontbreken van specifieke bronnen. Vermoedelijk is het veroorzaakt door gecontamineerd bemonsteringsmateriaal.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat op de onderzoekslocatie vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie mogelijk niet overal toepasbaar is.

5.2.3 Geluid

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

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

Tabel 1. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

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

¹ I HMB, verkennend bodemonderzoek, 't Hóltje 5-5a Helden, 29 februari 2024, kenmerk 24216502A

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. De woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object. Vanwege de bouw van de woning is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk. Hierbij is uitgegaan van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlak dubbel glas en een deugdelijke kierdichting.

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

5.2.4 Luchtkwaliteit

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

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

Achtergrondwaarden

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

Rondom het projectgebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht.

Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $10,0 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,6 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,3 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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

² HMB, akoestisch onderzoek, 't Hóltje 5/5a Helden, 1 maart 2024, kenmerk 24216501N

5.2.5 Geur

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

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

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

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom, is door de Wgv vastgesteld op 3 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 3 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

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

Effect voor veehouderijen in de omgeving

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

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

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

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

5.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het projectgebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het projectgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in van afbeelding 9 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart

Conclusie

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

5.3 Waterhuishouding

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

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

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterbeleid in het Provinciale Omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan.

Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

De waterkundige waarden zijn in de Provinciale Omgevingsvisie en de daarbij behorende Omgevingsverordening 2021 weergegeven op de kaart 'Grondwaterbescherming'. Conform deze kaart gelden er voor het projectgebied geen waterkundige waarden.

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem bestaat ter plaatse uit hoge vlakvaaggronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het projectgebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75-1,5 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat er in het projectgebied geen oppervlakte wateren zijn gelegen. Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. De nieuwe woning is op meer dan 5 meter afstand van watergangen in de omgeving beoogd. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.



Afvalwater / riolering

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

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Nieuwbouwwoningen in de gemeente worden standaard niet meer op het riool aangesloten voor de afvoer van hemelwater. Bij de nieuwe woning zal het hemelwater dan ook op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte plaats en uitvoering van de hemelwatervoorziening is nog niet bekend.

5.4 Kabels en leidingen

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

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

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

5.5 Natuur

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

Soortenbescherming

In de huidige situatie betreft het projectgebied de tuin behorende bij de woning 't Hölkje 5. De locatie is in de huidige situatie onbebouwd maar wel voorzien van enkele bomen en beplanting. Gezien de huidige situatie van het projectgebied als tuin in combinatie met de ligging in de bebouwde kom, ver verwijderd van natuurgebieden, worden bijzondere dieren / of plantensoorten ter plaatse niet verwacht.

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

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

In de aanwezige bomen kunnen vogelnesten aanwezig zijn. Initiatiefnemer is voornemens om de bomen buiten het vogelbroedseizoen te kappen zodat dit geen negatieve effecten heeft op de in stand houding van de vogels.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Swalmdal ligt op 6,7 kilometer van het projectgebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 6,7 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

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

Bouwfase

Het voornemen bestaat om een nieuwe woning te realiseren in de tuin van woning 't Hölkje 5a. Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

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

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

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH_3 uitstoot mobiele machines van de TNO

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

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 4 vrachtwagens aanwezig zijn. Gezien de ligging van het projectgebied is het aannemelijk dat verkeer vanaf de Roggelseweg (N562) op gaat in het heersende verkeersbeeld.

Tijdens de bouwfase is sprake van een toename van 11,4 kg NO_x . Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

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

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

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

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

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

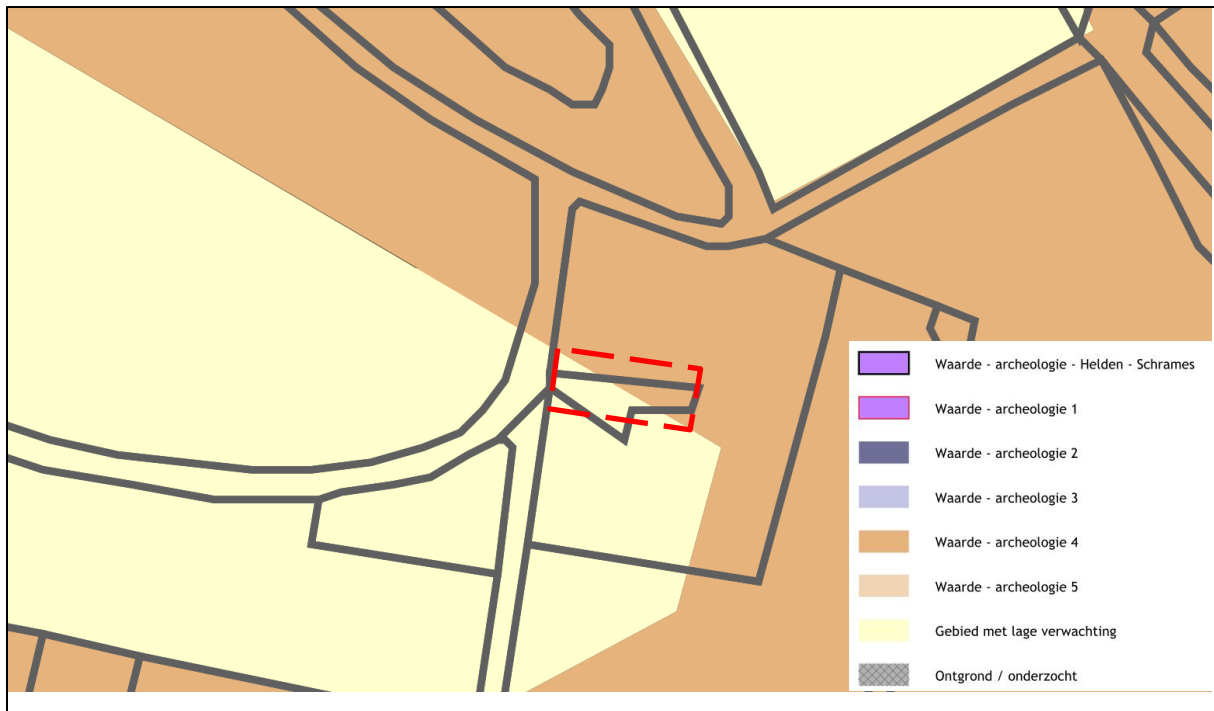
5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het projectgebied deels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting en deels in een gebied met een lage of onbekende archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is echter voor de gehele locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.



Afbeelding 12. Uitsnede archeologische waardenkaart

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

Gesteld kan worden dat met het initiatief de oppervlakte van 250 m² niet wordt overschreden, daar de woning inclusief overkapping een oppervlakte beslaan van 220 m² beslaat. Een archeologisch onderzoek is dan niet benodigd.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In de Provinciale omgevingsvisie is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in de Provinciale omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale omgevingsvisie schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop het initiatief een negatieve invloed op kan hebben.

5.7 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De nieuwe woning zal worden ontsloten via 't Hölkje, alwaar het verkeer in noordelijke of zuidelijke richting kan rijden. Gezien de ligging van 't Hölkje op korte afstand van het centrum van Helden, het buitengebied en de Roggelseweg (N562) kan gesteld worden dat de locatie goed is ontsloten.

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

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

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,6 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Gezien het profiel van 't Hölkje, zal deze weg de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts één nieuwe woning goed kunnen verwerken.

Parkeren

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft gesproken met de bewoners van de woningen 't Hóltje 4, 6, 7 en 16. In het gesprek heeft de initiatiefnemer aangegeven dat hij percelen 5502 en 5504 van het woonperceel van 't Hóltje 5 wil afsplitsen om hier een nieuwe woning te realiseren. De omwonenden reageerde positief op het initiatief en hadden geen aanvullende vragen of opmerkingen. Aangezien de percelen worden afgesplitst van het woonperceel van 't Hóltje 5 zijn deze bewoners al vanaf het begin op de hoogte van de voorgenomen ontwikkeling en hebben zij hier geen bezwaar tegen.

Zienswijzen

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

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 was het vanaf 11 december 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Voor het initiatief is binnen de genoemde termijn geen zienswijze ingediend.

7. PROCEDURE

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

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

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

8. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

De realisatie van de nieuwe woning, is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen”. De locatie is weliswaar bestemd als ‘Wonen’, maar conform het vigerende bestemmingsplan zijn alleen reeds bestaande woningen dan wel vervangende nieuwbouw van bestaande woningen toegestaan. Het realiseren van de nieuwe woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet toegestaan.

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

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het realiseren van de woning past zowel ruimtelijk als functioneel binnen de omgeving. Daarnaast sluit de woning aan bij de concrete vraag van de initiatiefnemer die graag wil wonen in een levensloopbestendige woning. Het initiatief bevordert daarnaast de doorstroming binnen Helden doordat de huidige gezinswoning van de initiatiefnemer vrij komt voor nieuwe bewoners.

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

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de 't Hölkje ongenummerd in Helden vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden uit het woning- en woonkavelsplitsing beleid van de gemeente. Het initiatief kan daarmee doorgang vinden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.