

WIJZIGINGSPLAN

“Boschlaan ong. Maasbree”

NL.IMRO.1894.WZ0052-ON01

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Boschlaan ong. Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0052-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 28 juni 2022



Bureau Leefomgeving B.V.

Schoolstraat 7

5961 EE HORST

077 – 208 60 99

contact@bureauleefomgeving.nl

www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan.....	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	4
2. HUIDIGE SITUATIE	6
2.1 Algemeen.....	6
2.2 Ruimtelijke structuur.....	6
2.3 Functionele structuur.....	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	8
3.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....	9
4. BELEIDSKADER.....	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1 Milieuaspecten.....	20
5.2 Kabels en leidingen.....	27
5.3 Natuur	27
5.4 Waterhuishouding.....	29
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	31
5.6 Verkeer en parkeren.....	32
6. JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1 Toelichting op de verbeelding.....	33
6.2 Toelichting op de planregels	33
7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.3 Procedure.....	36

BIJLAGEN

Bijlage I: AERIUS berekening

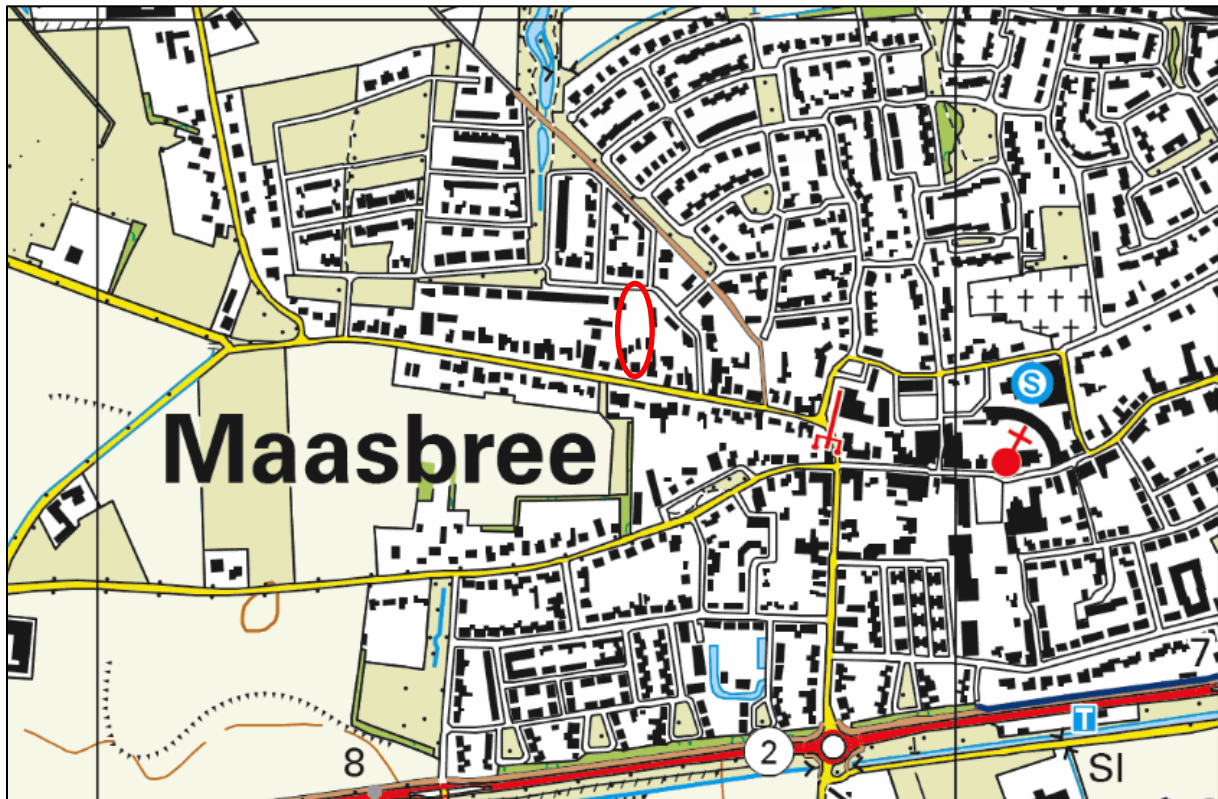
Separate bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan
- Flora en fauna onderzoek (IVN)
- Verkennend bodemonderzoek (HMB Groep)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Bij de gemeente Peel en Maas is een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuwe levensloopbestendige woning in de achtertuin van de woning Molenstraat 50 te Maasbree. Het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, perceelnummer 3291 (gedeeltelijk). De nieuwe woning is beoogd aan de zijde van de Boschlaan en zal in dat kader worden opgenomen in dat bestaande bebouwingslint.



Afbeelding I.Ligging Molenstraat 50 Maasbree

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kern Maasbree” is de bouw van een nieuwe woning op deze locatie niet toegestaan. De locatie is thans bestemd als ‘Wonen’, echter uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Daarnaast is per bouwperceel slechts één woning toegestaan zijnde de bestaande woning Molenstraat 50. Het realiseren van een nieuwe woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan derhalve niet toegestaan.

Ondanks dat het realiseren van de nieuwe woning op deze locatie niet is toegestaan is, ter plaatse van de beoogde woning, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de realisatie van een nieuwe woning, onder voorwaarden toch mogelijk maakt. De nieuwe woning kan derhalve worden gerealiseerd door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. In onderhavig wijzigingsplan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

I.2 Plangebied en begrenzingen

De nieuwe woning is beoogd in de bebouwde kom van Maasbree, ten oosten van de woning Boschlaan 11. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, perceelnummer 3291 (gedeeltelijk). Deze locatie wordt in het vervolg aangeduid als “het plangebied”. Het plangebied is thans onbebouwd en betreft de achtertuin behorende bij de woning Molenstraat 50.

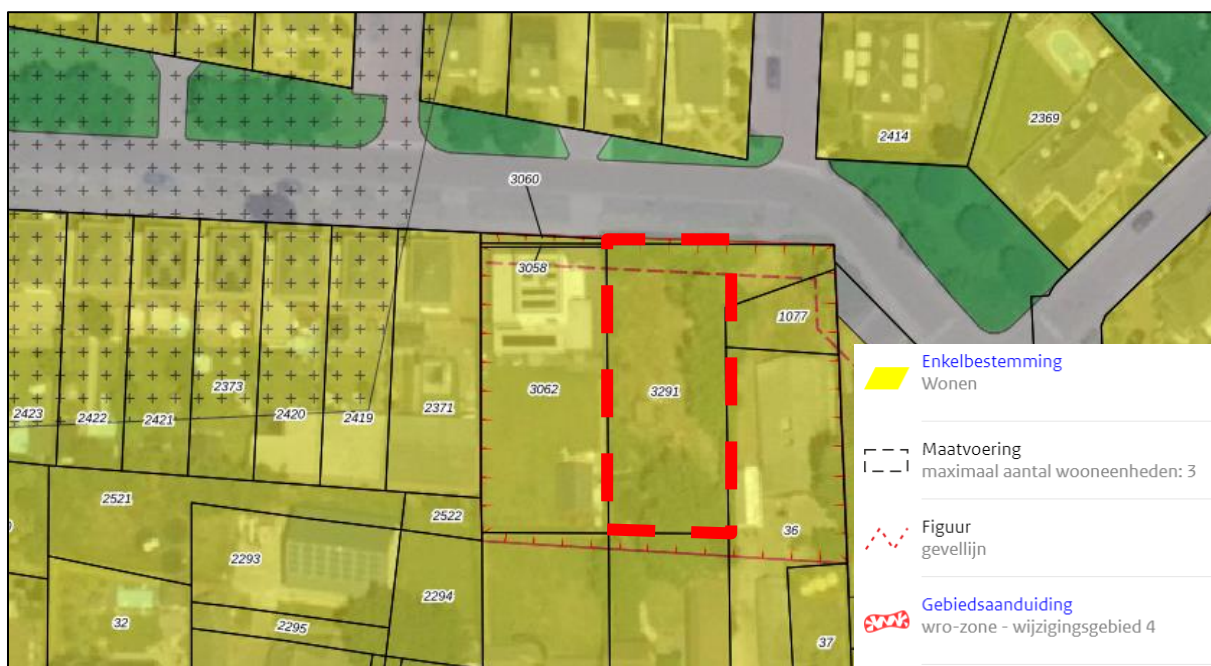


Afbeelding 2. Luchtfoto van het plangebied en omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Boschlaan welke voornamelijk bestaat uit vrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen. Het plangebied wordt omringd door woningen; in zowel het noorden, oosten, zuiden als westen zijn dan ook woningen gelegen. Aan de overzijde van de Boschlaan zijn, voor de aldaar gelegen woningen, enkele groenstroken gelegen.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kern Maasbree” (vastgesteld d.d. 25 juni 2013) en is bestemd als ‘Wonen’. De locatie is voorzien van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’. Binnen de woonbestemming is de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’ opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt voor het wijzigingsgebied.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “kern Maasbree”, met plangebied rood omlijnd

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt een beroep of bedrijf aan huis, tuinen en erven, groenvoorzieningen en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen. Binnen de woonbestemming zijn uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw woningen toegestaan. Daarnaast is per bouwperceel slechts één woning toegestaan.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om binnen het plangebied een nieuwe woning te realiseren. Binnen het plangebied is de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4’ opgenomen met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen - 3’ waarmee het realiseren van de nieuwe woning onder voorwaarden is toegestaan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

De locatie waar de nieuwe woning is beoogd, is gelegen in het noordwesten van de bebouwde kom van Maasbree. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en is gelegen in het noordoosten van deze gemeente. Ruim 5.000 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 4. Ligging plangebied ten opzichte van omgeving

De locatie betreft in de huidige situatie de achtertuin van de woning Molenstraat 50. De locatie grenst in het noorden aan de Boschlaan en in het oosten aan de achtertuin van de woning Molenstraat 48. In het westen grenst de locatie aan de woning Boschlaan 11, die enkele jaren geleden is gerealiseerd.

2.2 Ruimtelijke structuur

Maasbree is ontstaan als lintbebouwing langs een aantal wegen en paden. In oost-westelijke richting vormen de Dorpsstraat en de Westeringlaan van oudsher de belangrijkste route. De Molenstraat, Baarlosestraat en Veldsehuizen zijn oude wegen die hierop aansluiten. Vanuit de oude lintbebouwing heeft de woningbouw zich geleidelijk aan in zuidelijke en later ook in noordelijke richting en in meer geconcentreerde vorm verspreid.

Het plangebied is gelegen aan de Boschlaan, tegen het uitbreidingsgebied “In Den Bosch” aan. Deze laatste uitbreiding van de kern bestaat uit planmatig opgezette woonwijken bestaande uit allerlei typen woningen, waaronder vrijstaande woningen, vrijstaand-geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen. In mindere mate komt ook aaneengebouwde woningbouw voor. Aan de Boschlaan zijn voornamelijk vrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen gerealiseerd.



Afbeelding 5. Impressie plangebied



Afbeelding 6. Impressie plangebied

De Molenstraat, welke direct ten zuiden van de uitbreidingswijk ligt, betreft een karakteristiek bebouwingslint, voornamelijk opgebouwd uit vrijstaande woningen aan beide zijden van de weg. Het woningtype, de kapvorm en de afstand tot de weg zijn per woning verschillend, dit kenmerkt het diverse beeld van dit karakteristieke bebouwingslint. De woning Molenstraat 50 maakt onderdeel uit van dit bebouwingslint.

2.3 Functionele structuur

In de bebouwde kom van Maasbree en in de omgeving van het plangebied overheerst de woonfunctie. Tussen de woningen in zijn diverse groenvoorzieningen gerealiseerd waardoor deze functie ook prominent aanwezig is. De centrumfuncties zijn gelegen ten zuidoosten van het plangebied, aan de Dorpstraat. Het centrum bestaat uit diverse winkels, horecavoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Verspreid over de kern liggen nog enkele bedrijven en dienstverlenende instellingen.



Afbeelding 7. Impressie Boschlaan in westelijke richting



Afbeelding 8. Impressie Boschlaan in oostelijke richting

In het buitengebied van Maasbree overheerst de agrarische functie. In het buitengebied zijn onder andere (intensieve) veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en andere agrarisch bedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen verspreid over het buitengebied burgerwoningen. Ten zuiden van Maasbree zijn enkele bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is.

Ten noordwesten van het plangebied, aan de Breetse Peelweg, liggen de plaatselijke sportvelden van Maasbree.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Bij de opstelling van dit wijzigingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het wijzigingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning binnen het plangebied;
- Er mag uitsluitend een levensloopbestendige woning worden gerealiseerd;
- De voorgevel van de woning dient te worden gebouwd in danwel achter de gevellijn;
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige wijzigingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Kern Maasbree” zoals dat thans voor de kern van Maasbree geldt;

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken voor het oprichten van één vrijstaande, levensloopbestendige woning, ten oosten van de recent gebouwde woning Boschlaan 11 in Maasbree. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 35 lid 2, om ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-wijzigingsgebied 4’ de woonbestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen - 3’ met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte van de woning bedraagt 11 meter.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het voornemen bestaat om op een deel van perceel 3291 een nieuwe woning te realiseren. Het oostelijke deel van perceel 3291 is niet in eigendom van de initiatiefnemer en valt derhalve buiten het plangebied.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de woonfunctie. De woningen in de omgeving betreffen voornamelijk vrijstaande woningen en vrijstaand-geschakelde woningen. Met onderhavig initiatief wordt één nieuwe vrijstaande woning opgericht. Het initiatief past dan ook functioneel gezien goed bij de omgeving.

De woning betreft een levensloopbestendige woning, bij een levensloopbestendige woning worden voorzieningen aangebracht die het mogelijk maken de woning een leven lang te bewonen. Door het oprichten van een badkamer en slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig.

De locatie is gelegen aan de Boschlaan, tegen het uitbreidingsgebied “In den Bosch” aan. Voor dit uitbreidingsgebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat het bebouwingslint van de Boschlaan wordt gekenmerkt door een samenhangende rechte bebouwing aan de zuidzijde van de weg en een meer diverse en verspringende noordzijde.

De nieuwe woning vormt, samen met de andere delen die uitmaken van het wijzigingsgebied, de afronding van het zuidelijke bebouwingslint van de Boschlaan. Het is dan ook van belang dat de nieuwe woningen aansluiten op de kwaliteiten van het uitbreidingsgebied. Criteria die hierbij van belang zijn is bouwen in de rooilijn, een volume opbouw die aansluit bij de bestaande woningen, een zekere mate van verticaliteit en individualiteit van het hoofdvolume en een eigentijdse architectuur.

Het bouwplan dient aan te sluiten bij de kwaliteiten uit het beeldkwaliteitsplan (zie separate bijlage). De nieuwe woning hoeft daarbij geen exacte kopie te zijn van de naastgelegen nieuwe woning, maar dient er wel samenhang mee te hebben.

Bouwtekeningen voor de nieuwe woning zijn nog niet aanwezig. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt dan ook niet een specifieke woning geregeld, maar wordt een bouwrecht aan de locatie toegekend. Het bouwrecht kan worden ingevuld met een woning, zolang deze voldoet aan de bepalingen uit de planregels.

Over de architectonische uitstraling van de nieuwe woning is momenteel dan ook nog niets bekend. Om een goede welstandelijke inpassing te garanderen wordt, in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, het bouwplan getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit zodat de op te richten woning qua vorm, geleding als gevel (uitstraling) passend is in het heersende straatbeeld en de woning ook kwalitatief past in de omgeving.

3.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Ter plaatse van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de realisatie van woningen onder voorwaarden mogelijk maakt. Binnen het plangebied is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 3', met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen per wijzigingsgebied niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd achter ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. de goothoogte maximaal 8,5 meter bedraagt;
- d. uit noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- e. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- f. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
- h. voor het overige dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 20 'Wonen – 3'.

Aan deze voorwaarden wordt met het realiseren van de nieuwe woning ter plaatse voldaan. Hierna zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

Ad.a. Binnen het wijzigingsgebied is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' opgenomen. Het aantal nieuwe woningen binnen dit wijzigingsgebied mag derhalve niet meer bedragen dan 3 stuks. Ten westen van het plangebied, aan de Boschlaan 11, is recentelijk een nieuwe woning gerealiseerd middels bovenstaande wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat er binnen het resterende wijzigingsgebied nog 2 woningen zijn toegestaan. Met de realisatie van één nieuwe woning wordt het maximale aantal van 3 woningen niet overschreden, sterker nog, in de toekomst kan er binnen het wijzigingsgebied, na realisatie van onderhavige woning, nog één woning worden gerealiseerd.

In onderhavig wijzigingsplan is gewaarborgd dat binnen het plangebied maar één nieuwe woning is toegestaan door het opnemen van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'.

Ad.b. In de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd dat de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd achter de aanduiding 'gevellijn'. De aanduiding 'gevellijn' wordt voor het plangebied opnieuw van toepassing verklaard en is dan ook overgenomen op de verbeelding. De voorgevel van de nieuwe woning dient in danwel achter de opgenomen gevellijn te worden gebouwd.

Ad.c. De maximale goothoogte van 8,5 meter wordt met de nieuwe woning gerespecteerd. Om deze maximale goothoogte te waarborgen is in de planregels van onderhavig wijzigingsplan opgenomen dat de goothoogte van de nieuwe woning maximaal 7 meter bedraagt.

Ad.d. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan diverse omgevingsaspecten, zie hoofdstuk 5. Uit deze toetsing blijkt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en dus een goed woonmilieu, gegarandeerd is. Er is geen sprake

van negatieve effecten van bodem, geluid of geur. Er is sprake van een goede luchtkwaliteit. Daarnaast vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

- Ad.e. Op 19 juni 2018 is het “Parapluplan Parkeernota Peel en Maas” vastgesteld. Deze parkeernota bevat parkeernormen voor onder andere nieuwe woningen. Op basis van deze parkeernota bedraagt in het geval van een nieuwe woning in de ‘rest bebouwde kom’ het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein minimaal 2,0 stuks. Op eigen terrein zullen derhalve minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hiervoor is meer dan voldoende ruimte beschikbaar.
- Ad.f. Belangen van derden worden met de realisatie van een nieuwe woning niet geschaad. De nieuwe woning op deze locatie sluit namelijk aan bij de woningen in de directe omgeving, niet alleen qua functie maar ook qua ruimtelijke uitstraling. Daarnaast bevinden er zich in de directe omgeving geen andere (bedrijfs)functies waardoor een belemmering voor de bedrijfsvoering is uitgesloten.
- Ad.g. De nieuwe woning vormt een onderdeel van het bebouwingslint van de Boschlaan en is daarom uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend in het straatbeeld. Voor de uitbreidingswijk “In den Bosch, fase I” is in 2001 het gelijknamige beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vanwege de aard en grootte van deze uitbreidingswijk was het destijds benodigd om te sturen op de beeldkwaliteit. Dit om een kwalitatieve en samenhangende ontwikkeling te garanderen. In den Bosch wordt hierbij gepositioneerd als aantrekkelijk woonmilieu met een eigen identiteit gebaseerd op aanwezige en nieuwe kwaliteiten.

Hoofdkarakteristiek van In den Bosch is de rustige iets introverte sfeer waar een duidelijke groenstructuur een aangenaam woonklimaat garandeert en de verbinding legt met het aangrenzende buitengebied. Dit is uitgewerkt in een structuur met noord-zuid lopende groene scheggen die vanuit het buitengebied het woongebied binnen dringen tot aan een ruim laanprofiel aan de achterzijde van de Molenstraat. De locatie bevindt zich aan de Boschlaan, een belangrijke structuurdrager van de uitbreidingswijk en tevens de oostelijke entree.

De Boschlaan wordt gekenmerkt door een samenhangende rechte bebouwingswand aan de zuidzijde en meer diverse en verspringende noordzijde. De architectuur is eigentijds. Hoewel de geschakelde woningen aan de zuidzijde strak in de rooilijn liggen is het beeld tegelijkertijd kleinschalig door de verticale geleding die iedere woning afzonderlijk afleesbaar maakt. Dit is voor de reeds gebouwde woningen uitgewerkt in een volumeopbouw met per woning een torenvolume in twee bouwlagen met tentdak en een lager koppelstuk die afwijkend van elkaar zijn gematerialiseerd.

De drie nieuwe woningen die door middel van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn vormen de beëindiging van de laan. Ze maken een samenhangend onderdeel uit van de laan. Tegelijkertijd vormen ze de overgang naar de bebouwing van Boschlaan 5 en lager. Criteria die van belang zijn om deze kwaliteiten, genoemd in het beeldkwaliteitsplan, te borgen zijn:

- bouwen in de rooilijn
- een volumeopbouw die aansluit bij de bestaande woningen
- een zekere mate van verticaliteit en individualiteit van het hoofdvolume
- een eigentijdse architectuur

Het bouwplan dient aan te sluiten bij de kwaliteiten uit het beeldkwaliteitsplan. De nieuwe woning hoeft daarbij geen exacte kopie te zijn van de naastgelegen nieuwe woning, maar dient er wel samenhang mee te hebben. Over de architectonische uitstraling van de nieuwe woning is momenteel nog niets bekend. Om een goede welstandelijke inpassing te garanderen wordt, in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, het bouwplan getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit zodat de op te richten woning qua vorm, geleding als gevel (uitstraling) passend is in het heersende straatbeeld en de woning ook kwalitatief past in de omgeving.

Ad.h. In onderhavig wijzigingsplan zijn de planregels van de bestemming 'Wonen – 3' van toepassing verklaard.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante 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 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

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

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

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat het realiseren van één woning in de bebouwde kom van Maasbree evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 vervolgens 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.

Hoofdpogaven

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

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 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 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.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het oprichten van één levensloopbestendige woning in de bebouwde kom van Maasbree. De woning is daarmee uitermate geschikt voor senioren. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is opgenomen dat speciale aandacht nodig is voor het toenemend aantal ouderen. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 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.

Wonen, werken en recreëren

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

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

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

Conclusie

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuur afspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

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

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

Onderhavig initiatief is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.1.3. Er is sprake van de bouw van één nieuwe woning. Bij het bouwen van één nieuwe woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder niet van toepassing is.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor deze woonvisie.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

De beoogde ontwikkeling betreft het oprichten van één levensloopbestendige woning in een woonwijk in de kern van Maasbree. De woning is beoogd in de achtertuin van de woning Molenstraat 50. De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd en is daarmee uitermate geschikt voor senioren. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen de dorpen sluit de nieuwe woning aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Met onderhavig initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd middels een wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Het initiatief hoeft derhalve niet aan de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas getoetst te worden; en hoeft uitsluitend getoetst te worden aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.3.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

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

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

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

De woningbouwlocatie van de Boschlaan ongenummerd maakt onderdeel uit van deze structuurvisie en maakt op basis daarvan onderdeel uit van de dorpskern.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

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

Maasbree is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente.

In de structuurvisie geeft de gemeente Peel en Maas aan dat nieuwe woningen voornamelijk in de kernen worden opgericht, dat levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd en dat de belangrijkste doelgroepen starters en ouderen zijn. Met onderhavig initiatief wordt één nieuwe levensloopbestendige woning gerealiseerd in de kern Maasbree. Doordat de woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd is deze uitermate geschikt voor senioren. Het initiatief sluit dan ook uitstekend aan bij de uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

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

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

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

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

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

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

Wonen duurzaam in balans

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

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

Met onderhavig initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De gemeente geeft aan dat de woningen passend dienen te zijn binnen de Regionale structuurvisie. In de Regionale structuurvisie Wonen is opgenomen dat woningen voornamelijk in de kern gerealiseerd dienen te worden en dat er voornamelijk aandacht is voor onder andere senioren. De beoogde ontwikkeling betreft het oprichten van één levensloopbestendige woning in een woonwijk in de kern van Maasbree. De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd en is daarmee uitermate geschikt voor senioren. Het initiatief is daarmee passend binnen de Regionale structuurvisie Wonen en tevens passend binnen het beleid van de gemeente Peel en Maas.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de realisatie van de woning dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied 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.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe woning. Daarom is voor het plangebied een vooronderzoek bodem¹ uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie en directe omgeving ervan geen bodemverontreinigingen of bodembedreigende activiteiten bekend zijn die de bodemkwaliteit ter plaatse van de huidige onderzoekslocatie negatief hebben beïnvloed. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging worden beschouwd.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de

¹ HMB Groep, vooronderzoek, Boschlaan (ong.) Maasbree, 27 januari 2022, kenmerk: 22210301H

ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Rondom het plangebied liggen namelijk uitsluitend woningen.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de nieuwe woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

In de directe omgeving (500 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Sportvelden gelegen tussen de Westeringlaan en Molenstraat, afstand tot het plangebied 65 meter;
- Een detailhandel aan de Molenstraat 34, afstand tot het plangebied 75 meter;
- Een autogarage aan de Westeringlaan 14, afstand tot het plangebied 170 meter;
- Allerlei centrum en gemengde functies in de dorpskern van Maasbree, afstand tot het plangebied 230 meter;
- Begraafplaats gelegen aan de Achter de Hoven ong., afstand tot het plangebied 380 meter;

De milieuruimte van milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 1).

Tabel 1. Milieubelastende functies omgeving plangebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Sportvelden	Tussen Westeringlaan en Molenstraat	931	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 0 meter		65 meter
Detailhandel	Molenstraat 34	47	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		75 meter
Autogarage	Westeringlaan 14	451, 452, 454	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter		170 meter
Centrum en gemengde functies (milieucategorie 1 en 2)	Dorpskern Maasbree (Dorpsstraat / Westeringlaan / Op de Kemp/ Pastoor Leursstraat)	-	10 meter		230 meter
Begraafplaats	Achter de Hoven ong.	96031	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter		380 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Dit blijkt niet het geval te zijn daarom kan gesteld worden dat in het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Conclusie

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. In de nieuwe woning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en andere functies worden niet belemmerd omdat andere bestaande woningen reeds dichterbij zijn gelegen.

5.1.3 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. 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 Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

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

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB).

De nieuwe woning is beoogd in een woonwijk waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. De woning is beoogd in of achter de 'gevellijn' waarmee een goede afstand tot de infrastructuur is gegarandeerd. Gezien de ligging in een 30 km zone en de afstand tussen de nieuwe woning en de infrastructuur is een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï niet benodigd.

Doordat het plan in een woonomgeving ligt en de nieuwe woning wordt gebouwd op vergelijkbare afstand van de weg als overige woningen, kan gesteld worden dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve ook voor de nieuw te realiseren woning.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Het voorliggend initiatief voorziet in fors minder woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 9,1 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 15,7 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 12,1 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenoemde ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als agrarisch opleidingscentrum- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet

bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.5 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 plangebied?
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 100 meter tussen veehouderij en de woning.

De te ontwikkelen woning binnen het plangebied kan geurhinder 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.

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

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

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
<i>Hoek 1</i>	200 618	374 679	2,4
<i>Hoek 2</i>	200 618	374 637	2,5
<i>Hoek 3</i>	200 635	374 637	2,5
<i>Hoek 4</i>	200 635	374 679	2,4
<i>Middelpunt</i>	200 627	374 658	2,4

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 2,4 en 2,5 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan

de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel "V-stacks gebied" en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) bezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting 98 percentiel OU/m³	Achtergrondbelasting 98 percentiel OU/m³
<i>Zeer goed</i>	< 5%	< 1,5	< 3,1
<i>Goed</i>	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
<i>Redelijk goed</i>	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
<i>Matig</i>	15-20%	6,6-10	13,1-20
<i>Tamelijk slecht</i>	20-25%	10-14,2	20-28,3
<i>Slecht</i>	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
<i>Zeer slecht</i>	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
<i>Extreem slecht</i>	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

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

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 2,5 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse "goed", waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

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 100 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichter dan 100 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 plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 100 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.

5.1.6 Externe veiligheid

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

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;

- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

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

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

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



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omcirkeld)

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in van afbeelding 5 is de ligging van relevante inrichtingen in de omgeving van het plangebied weergegeven.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven of inrichtingen gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Risicovol transport kan plaatsvinden over de N275, welke circa 490 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van de N275 zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Volgens artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet er in een ruimtelijk plan ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie de afstand meer dan 200 meter bedraagt is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

De ligging ten opzichte van de N275 vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Risicovolle buisleidingen

Circa 970 meter ten westen van het plangebied zijn drie buisleidingen gelegen. De buisleidingen zijn in beheer van I&M transport en betreffen allen aardgasleidingen.

Tabel 2. Leidingen omgeving plangebied

Id. Leiding	Diameter (inch)	Druk (kPa)	Letaliteit 100% (m)	Letaliteit 1% (m)
A-520	24	6.620	140	310
A-578	42	6.620	190	490
A-665	48	7.990	220	580

De nieuwe woning is gelegen buiten de 1%-letaliteitsgrens en de 100%-letaliteitsgrens van de buisleidingen. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van de buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig wijzigingsplan.

5.2 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 plangebied.

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

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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.

Flora en fauna

Om te onderzoeken of flora en fauna zich in het plangebied bevinden en om het effect van de bouw van de woning hierop te onderzoeken is een quickscan flora- en faunaonderzoek² uitgevoerd. De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoeklocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn of te verwachten zijn, die volgens de Wet

2 IVN Baarlo-Maasbree, Quickscan perceel 3291 te Maasbree, 2 februari 2022

IVN betreft een onafhankelijk en ter zake deskundig onderzoeksbureau.

Natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingrepen.

Bij het veldonderzoek zijn onder andere Klimop, Laurierkers, Hazelaar en Liquidambar styraciflua aangetroffen. Bij de inspectie van het perceel is vastgesteld dat bij de bouw van een woning geen schade wordt toegebracht aan vogels en aan beschermde dieren of planten.

Er wordt veel waarde gehecht aan de aanwezigheid van bomen. Om deze reden hebben de toekomstige bewoners met het onderzoeksbureau gesproken over de mogelijkheden voor het laten staan van de aanwezige beplanting. Indien mogelijk blijft dan ook een klein gedeelte van de aanwezige beplanting gehandhaafd. Geadviseerd wordt om eventuele kap- en snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (dat duurt van 15 maart tot 15 juli) uit te voeren, om te voorkomen dat vogelnesten en broedgevallen (onbedoeld) verloren gaan.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied de Deurnsche Peel en Mariapeel, ligt op 8,2 kilometer afstand van het plangebied.

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 1 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied 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 habitattype 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.

In het kader van dit initiatief is gekeken naar de Handreiking woningbouw en AERIUS die is opgesteld door de Rijksoverheid. Met behulp van de handreiking kan een beeld worden gegeven van de totale stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In de handreiking wordt voor 50 woningen op een afstand van minimaal 8 km van een Natura2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar tijdens de gebruiksfase en 0,00 mol/ha/jaar in de aanlegfase. Omdat er in dit geval slechts één woning wordt gerealiseerd, op een afstand van meer dan 8 km van de Natura2000-gebieden kan worden aangenomen dat negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden in de gebruiksfase zijn uit te sluiten.

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

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

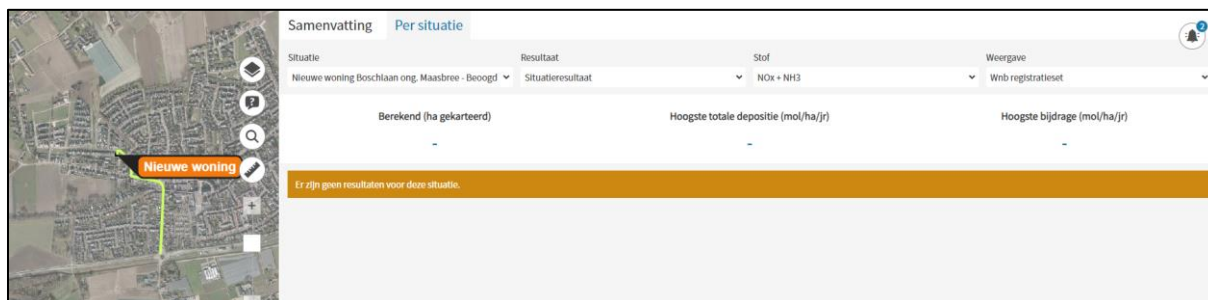
De Wsn wordt verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), waaronder de bouwvrijstelling. De bouwvrijstelling betreft een vrijstelling van de natuurvergunningplicht van het aspect stikstofdepositie voor tijdelijke (bouw)werkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, waar tijdelijke

emissies voorkomen. Derhalve is het enkel nog noodzakelijk om de stikstofdepositie tijdens de nieuwe, beoogde, situatie (gebruiksfase) te bepalen.

In het kader van de realisatie van de woning hoeft de emissie van stikstof dan ook niet berekend te worden. Het exacte effect van het gebruik van de nieuwe woning dient wel berekend te worden. Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot vanuit de nieuwe woning uitsluitend plaats door verkeer van en naar de woningen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Met onderhavig plan wordt één vrijstaande woning opgericht. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert de beoogde woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 4,3 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen).

Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x in dit geval met 0,3 kg/jaar toeneemt.



Afbeelding 10. Uitsnede berekening gebruiksfase AERIUS Calculator

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 0,3 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (zie bijlage I). Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-gebieden.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied 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 plangebied 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 plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

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

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Op enige afstand ten zuiden bevindt zich de Everlose Beek. Op enige afstand ten westen bevinden zich de Westering en de Lange Heide. De Everlose Beek en de Lange Heide betreffen primaire watergangen van het waterschap. De Westering betreft een secundaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is op al deze watergangen van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zone. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

Grondwaterbescherming

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

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Hemelwater

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

- Bij een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van 100 mm te infiltreren waarbij de infiltratiecapaciteit van de bodem in 24 uur meegenomen mag worden.

- Geadviseerd wordt geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

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

Afvalwater / riolering

Het afvalwater van de nieuwe woning zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van slechts één nieuwe woning zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk aan het bestaande riool.

5.4.4 Conclusie

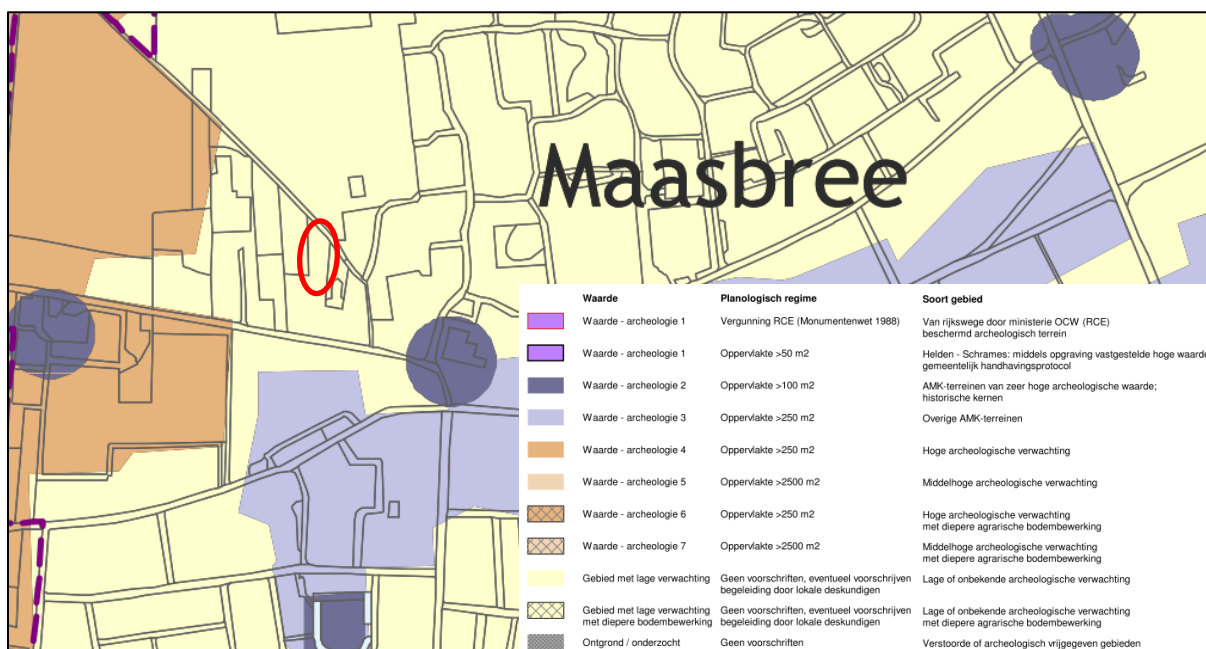
Concluderend kan gesteld worden dat door het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen beoogde grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 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 plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting.



Afbeelding 11. Uitsnede archeologische waardenkaart

De gemeente Peel en Maas stelt geen onderzoeksplicht in voor gebieden met een lage archeologische verwachting. De kans op sporen is in deze gebieden immers klein. Een archeologisch onderzoek is derhalve 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.

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

- Een woonhuis met stal aan de Molenstraat 54. Dit woonhuis is gebouwd in de traditionele bouwstijl en heeft een mansardedak met muldenpannen.
- Een woonhuis aan de Molenstraat 29. Dit woonhuis is gebouwd in de traditionele bouwstijl en heeft een mansardedak met muldenpannen.
- Een woonhuis met stalling aan de Molenstraat 17. Dit woonhuis is gebouwd in de traditionele bouwstijl en heeft een mansardedak met muldenpannen.

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

5.6 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Boschlaan. De inrit is beoogd aan de westelijke voorzijde van het perceel en sluit aan op de Boschlaan. De Boschlaan komt middels de Molenstraat en Pastoor Leursstraat uit op de Provincialeweg (N275). Het plangebied is hiermee uitstekend ontsloten.

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

Parkeren

Op 19 juni 2018 is het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Dit plan heeft tot doel de (beperkte) ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en in het openbaar gebied parkeeroverlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Daartoe legt het plan als algemeen uitgangspunt vast dat een concreet initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag. Verder bevat het plan een norm voor een veelheid aan functies, gerelateerd aan de locatie (centrum, rest bebouwde kom en buiten bebouwde kom).

Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. Het voornemen bestaat om één vrijstaande woning te realiseren. Per woning dienen 2 parkeerplaatsen te worden opgericht. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Met de positionering van de beoogde inrit zal één openbare parkeergelegenheid aan de Boschlaan verdwijnen. Om dit te compenseren zal initiatiefnemer een bijdrage doen aan het Parkeerfonds van de gemeente Peel en Maas.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Kern Maasbree”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het wijzigingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De analoge verbeelding bestaat uit één plankkaart met een legenda.

Het plangebied is volledig bestemd als ‘Wonen – 3’ en voorzien van de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden :1’. Binnen de woonbestemming is een geveelijn opgenomen zodat de woning in of achter de geveelijn wordt gebouwd.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan “Kern Maasbree” van de gemeente Peel en Maas.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
4. Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
6. Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Wonen - 3

Ten behoeve van de geprojecteerde woning is een woonbestemming opgenomen. Binnen het bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) dient in danwel achter de gevellijn gerealiseerd te worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 respectievelijk 11 meter. De inhoud van de woning bedraagt minimaal 250 m³ en maximaal 650 m³. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,3 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 4, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 5 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 6 tot en met 8 algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 9 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het planvoornemen en de aankoop van een deel van de gemeentelijke grond worden geheel gedragen door de initiatiefnemer. Dit wordt geregeld middels een anterieure overeenkomst. Het sluiten van een planschadeverhaal overeenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Peel en Maas zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is verder geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten.

Op deze wijze wordt zeker gesteld dat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Bijgevolg hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg. . Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is paragraaf 4.2.2 aangepast.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben begin 2022 de plannen voor de bouw van de nieuwe woning aan de Boschlaan besproken met de bewoners van de woningen Boschlaan 11 en Molenstraat 48. De omwonenden gaven tijdens aan dat zij blij zijn dat het stuk grond eindelijk bebouwd gaat worden en hebben op voorhand geen bezwaar tegen de ontwikkeling,

7.2.3 Zienswijzenprocedure

PM

7.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandelings in het college van burgemeesters en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeesters en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreek beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na aflopen van de beroepstermijn in werking.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon	Bureau Leefomgeving
Inrichtingslocatie	Schoolstraat 7, 5961EE Horst

Activiteit

Omschrijving	Boschlaan ong. Maasbree
Toelichting	Oprichten nieuwe woning

Berekening

AERIUS kenmerk	Ryb114MvHJHf
Datum berekening	07 juni 2022, 14:49
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Nieuwe woning Boschlaan ong. Maasbree - Beoogd	2022	0,0 kg/j	0,3 kg/j

Resultaten

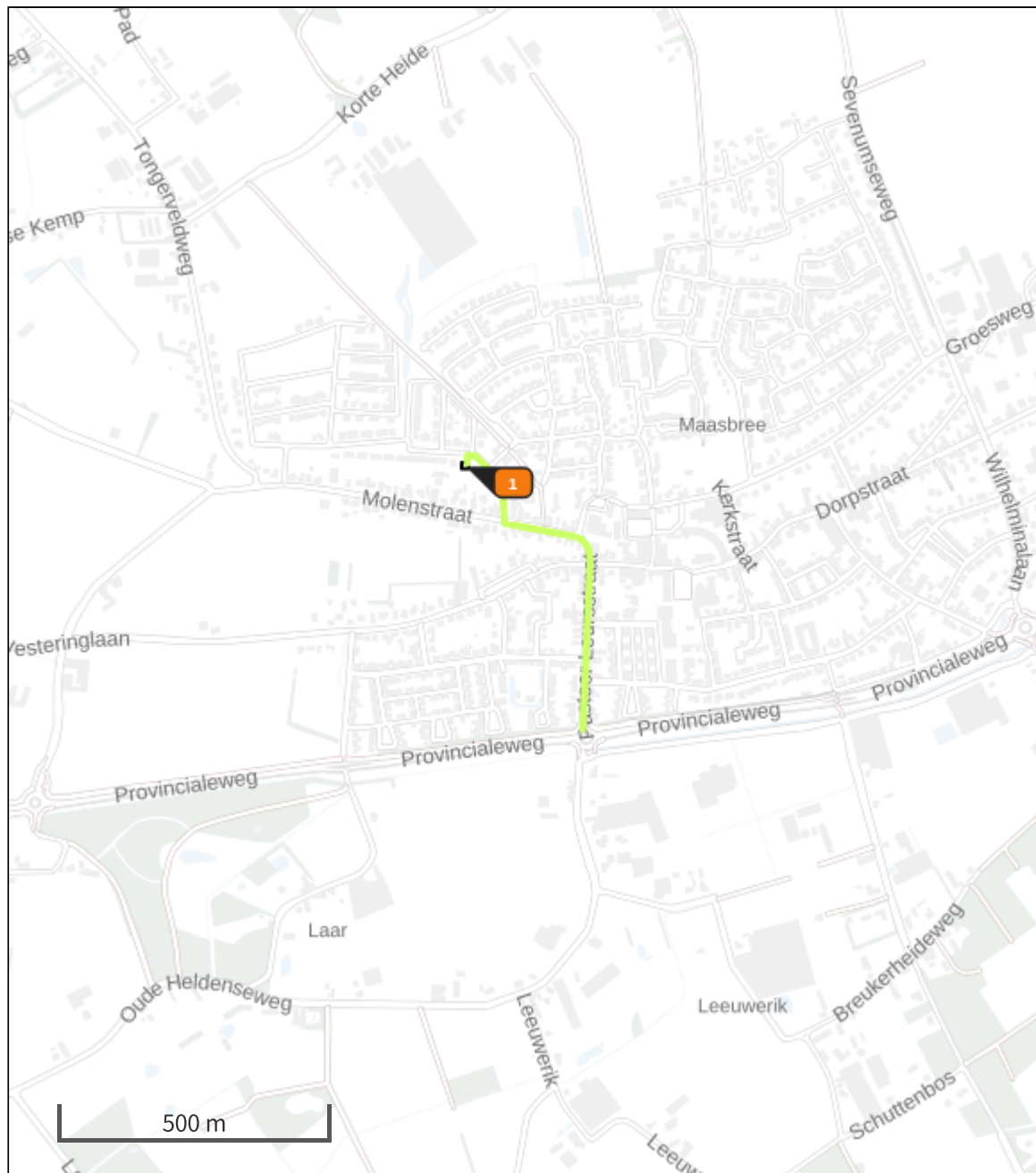
	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Nieuwe woning Boschlaan ong. Maasbree - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		



Nieuwe woning Boschlaan ong. Maasbree (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen		Emissie NH3	Emissie NOx
 1	Wonen en Werken Woningen Nieuwe woning	-	-
	Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,3 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Nieuwe woning Boschlaan ong. Maasbree" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nieuwe woning Boschlaan ong. Maasbree, Rekenjaar 2022

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Nieuwe woning	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
Temporele Variatie	<u>Continue Emissie</u>		

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>