

# Ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigen van het bestemmingsplan

## Lokatie:

Gemeente Peel en Maas  
Zelen 4  
5981 PN Panningen  
Kadastrale gemeente HDN00  
Sectie G, nummer 711 en 2117

## Beschrijving van het project:

De locatie is gelegen in een gebied waarop het bestemmingsplan Kern Panningen van toepassing is. Het gebied is hierin bestemd als ambachtelijke en verzorgende bedrijven. De bedrijfsactiviteiten (ambachtelijke smederij) zijn verplaatst naar het industrieterrein in Panningen.

Om op onderhavige locatie geen bedrijfsactiviteiten meer te ontwikkelen is het de bedoeling de bestemming Ambachtelijke bedrijven om te zetten naar een bestemming Woondoeleinden. Om het financieel haarbaar te maken dat de huidige bebouwing wordt gesloopt en een nieuwe garage/berging gerealiseerd gaat worden bij de huidige woning is het noodzakelijk dat een deel van de gronden verkocht gaat worden voor woningbouw en bijbehorende bijgebouwen.

## Het geldende bestemmingsplan:

Deze locatie is gelegen in het bestemmingsplan Kern Panningen en heeft hierin de bestemming Ambachtelijke en Verzorgende bedrijven.

Binnen de bestemming is het niet mogelijk een tweede woning te realiseren.

Volgens het bestemmingsplan zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming Ambachtelijke en verzorgende bedrijven om te zetten in een bestemming woondoeleinden.

## Invulling van het perceel:

Het terrein omvat een (bedrijfs)woning, een bedrijfsruimte met hieraan vastgekoppeld een opslagruimte, een berging, een priël, een zwembad en een hondenren.

Voor de gewenste wijzigingen door te kunnen voeren zullen de bedrijfsruimte met opslagruimte, de berging en de hondenren gesloopt worden.

Hiervoor in de plaats zal dan een nieuwe garage/berging gerealiseerd worden bij de huidige woning en zal een tweede woning met bijgebouwen gerealiseerd gaan worden.

## Woonvisie Regio Venlo:

De huidige woonvisie voor de regio Venlo 2006-2009 is afgelopen. Om richting te geven aan lokaal overstijgend woonbeleid wil de regio Venlo (de gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo) deze woonvisie tijdig actualiseren tot een toekomstbestendige woonvisie met een horizon tot 2020 en een uitvoeringsgerichtheid voor de periode 2010-2014 (5 jaar).

Door het gezamenlijk vaststellen van een actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen, kan de regio hierop sturen. Daarnaast moet de regionale visie de mogelijkheid bieden om gemeentelijk woonbeleid, inclusief hieruit voortvloeiende bouwprogramma's, op elkaar af te stemmen.

## Vraagstelling en beoogd eindresultaat

Actualiseer de regionale visie op het wonen, met daarin in ieder geval de volgende componenten:

- o Bepaal de woningbehoefte - onderscheiden naar drie gemeenten - in kwantitatieve en kwalitatieve zin, voor de periode 2010-2014, met een doorkijk naar 2020.
- o Actualiseer de regionale visie op het wonen, inclusief ambities en een daarmee samenhangende meerwaarde voor het wonen in de regio.
- o Vertaal de visie door middel van regionale afstemming in woningbouw- en veranderprogramma's in kwantitatieve en kwalitatieve zin, inclusief bandbreedtes.
- o Koppel een uitvoeringsprogramma aan de woningbouw- en veranderprogramma's, inclusief zicht op het in te zetten afstemmingsinstrumentarium.

## Proces

Begin 2010 heeft de projectgroep een start gemaakt met de regionale woonvisie. Tijdens de *analysefase* is er een analyse gemaakt van de regionale woningmarktsituatie. Afgeleid van bestaande data (zie kader), is het huidige en toekomstig woningaanbod en de verwachte vraag naar woningen en woonmilieus binnen de regiogemeenten in beeld gebracht.

| Proces Regionale Woonvisie |                     |                                                                                          |
|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fase                       | Periode             | Overleg                                                                                  |
| 1. Start                   | januari 2010        | - Projectgroep                                                                           |
| 2. Analysefase             | februari-maart 2010 | - Projectgroep                                                                           |
| 3. Visiefase               | april – mei 2010    | - Wethouders<br>- Corporaties<br>- Zeepkistavond<br>- Raadsconferentie<br>- Projectgroep |
| 4. Planfase juni-juli 2010 |                     | - Projectgroep<br>- Corporaties<br>- Wethouders<br>- Projectgroep                        |

Tijdens de *visiefase* in april-mei 2010 zijn tijdens verschillende overleggen en een Zeepkistavond, analyseresultaten getoetst bij bestuurders, woningcorporaties en een brede vertegenwoordiging van professionals en belangengroepen.

De resultaten van die overleggronden zijn in de *planfase* (juni-juli) verder uitgewerkt in een de concept Woonvisie. De visie is omgezet in concrete regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma's en –kaders. De Regionale Woonvisie wordt kort na de zomer 2010 afgerond, het concept is dan klaar voor de *besluitvorming*. In het kader wordt het proces nog eens samengevat.

## Woonopgaven

### Werken aan één complete woonregio

#### Diversiteit aan woonmilieus

- Elkaar aanvullen, niet elkaar beconcurreren
- Nu geen onderlinge afstemming over realisatie en samenhang woonmilieus
- Onderkennen van zwakke woonmilieus (naoorlogse wijken) hier ligt een opgave: renovatie, transformatie, verdunning en/of herstructurering

### Kwaliteitsslagen maken in bestaande voorraad

#### Demografische ontwikkeling

- Stagnatie in bevolkings- en huishoudensgroei en vergrijzing (afbeelding)
- Woningvoorraad afstemmen op veranderende huishoudensamenstelling

### Verduurzaming van het wonen (transformatieopgave)

- Energie en duurzaamheid: ontwikkeling en opgave schetsen
- Maatschappelijk: levensloopbestendig (ver)bouwen, flankerend beleid / woonservice

### ***Nieuwbouw die iets toevoegt!***

#### **Aandacht voor huisvesting verschillende doelgroepen**

- Senioren en zorgvragers: goede faciliteiten i.c.m. zelfredzaamheid (netwerken)
- Starters en studenten: vasthouden, ruimte bieden, in stad en platteland
- Doorstromers en instromers (pendelaars): kwaliteitsvraag faciliteren
- Arbeidsmigranten: seizoens en permanent deugdelijk huisvesten
- Nichemarkten

#### **Duurzame nieuwbouw**

- Energie en duurzaamheid: ontwikkeling en opgave schetsen
- Maatschappelijk: levensloopbestendig (ver)bouwen, flankerend beleid / woonservice

### ***Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt***

#### **Wat de woonconsument wil...**

- Ruimte voor invulling woonwensen, consument staat centraal
- Particulier initiatief, vernieuwende woonconcepten

#### **Prioritering van de regionale planvoorraad**

- Planvoorraad sluit niet aan bij autonome behoefte en woonwensen (afbeelding)
- **Waar wil je als regio op sturen?**
- Overleg en afstemming tussen partners/actoren binnen de regio

### ***Kwalitatief sturen in de planvoorraad***

#### **Kwalitatieve sturing vanuit kaders**

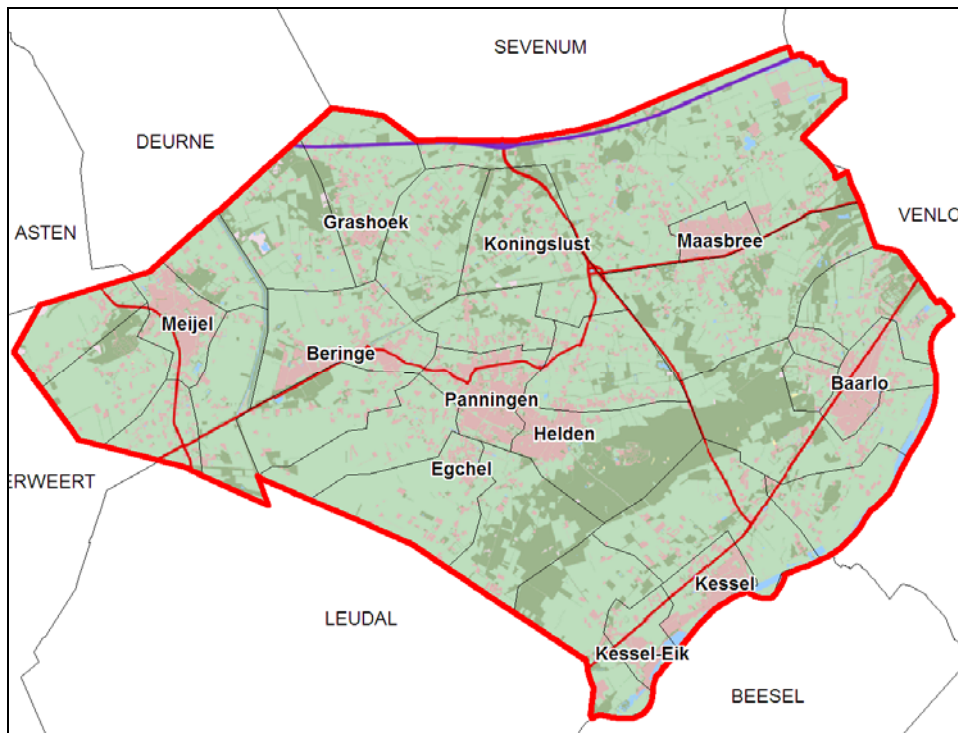
- Ruimtelijk, structuurvisies voor zover beschikbaar
- Marktbehoefte
- Woning- en omgevingskwaliteiten
- Consumentgerichtheid van het aanbod

## **Woonvisie Peel en Maas**

### **Van vier naar één woningmarkt**

Vanaf 1 januari 2010 vormen de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel de gemeente Peel en Maas. Dit betekent verandering van perspectief; van een blik op de afzonderlijke 'woningmarkten' naar een gezamenlijk beeld, waarbij mogelijk prioriteiten en opgaven veranderen.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt was het gewenst om in een vroegtijdig stadium zicht te krijgen op de woningmarktsamenstelling en de voornaamste opgaven van de nieuwe gemeente. Vandaar dat al vóór de fusie een marktanalyse is opgesteld van de woningmarkt binnen de fusiegemeente Peel en Maas. Deze analyse, die inmiddels is afgerond, wordt als basis gebruikt voor de verdere uitwerking van het woonbeleid van Peel en Maas in een nieuwe woonvisie, die nu in voorbereiding is en eind 2010 ter vaststelling aan de raad van de gemeente Peel en Maas zal worden aangeboden..



### **Vertaling van bestaande bouwstenen**

Naast de fusie, liggen er nog enkele aanleidingen ten grondslag aan de uitgevoerde woningmarktanalyse. Zo kent de gemeente Peel en Maas verschillende bouwstenen (denk aan de regionale woonmilieustudie en het regionale woningmarktonderzoek) die de moeite waard zijn om nader te interpreteren. De gemeente Peel en Maas vindt het belangrijk deze bouwstenen en eventuele andere stukken te beoordelen op hun relevantie en impact voor de nieuwe fusiegemeente. De intentie was een scherpe foto te schieten van de woonvraagstukken waarop de nieuwe gemeente een antwoord diende te formuleren en hiervoor een stevige aanzet te doen. Lokaal bestaan er ook nota's, zoals de Woonvisies van de voormalige gemeenten Maasbree (2006) en Helden (2005). Daarnaast liggen er documenten, zoals prestatieafspraken tussen gemeenten en Wonen Helden, het convenant Leven in het Dorp, diverse presentaties en discussienotities.

In de uitgevoerde woningmarktanalyse wordt het wonen in brede zin vanuit de bril van de gemeente Peel en Maas aangevlogen, met de mogelijkheid om inspanningen en ambities op het vlak van wonen onderling af te stemmen.

### **Vraagstelling en beoogde resultaten**

Peel en Maas stelde zich de volgende doelen aan deze woningmarktanalyse, die een perspectief schetsen op de woningmarkt en het wonen in de nieuwe gemeente:

1. Geef op basis van beschikbare analyses en bouwstenen inzicht in woonvraagstukken van de nieuwe gemeente Peel en Maas.
2. Toets de woonvraagstukken aan de hoofdlijnen van de beschikbare lokale woonvisies en overige strategische nota's en geef aan op welke punten het beleid geconsolideerd kan worden en op welke punten heroverweging moet plaatsvinden.
3. Toets de bouw- en veranderambities aan de woonvraagstukken en beschikbare onderzoeken en maak - zo mogelijk per kern - duidelijk welke fricties en oplossingsrichtingen er bestaan.
4. Creëer kwaliteitscriteria in relatie tot de woning en de woonomgeving die kunnen worden in gezet voor nadere prioritering en sturing in de plancapaciteit.

5. Doe een voorstel voor afstemming in de woningbouw- en veranderambities voor de periode 2010-2019 en de eventuele behoefte aan (her)programmering voor de gehele gemeente Peel en Maas.

Onderhavige aandachtspunten worden nader uitgewerkt in de woonvisie Peel en Maas in voorbereiding.

### **Inzet voor regionaal beleid bepalen**

De resultaten geven de stand van zaken vanuit het perspectief van de nieuwe gemeente en zoomen in op de inzet in nieuw- en verbouw. Dit vanuit het oogpunt dat Peel en Maas haar inzet in regionaal verband kan scherp stellen. De regio Venlo, bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel, is namelijk ook doende met het proces tot vaststelling van een nieuwe woonvisie. Het proces voor de regionale woonvisie loopt gelijk op met de vaststelling van de lokale woonvisie Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas stelt het op prijs als in die visie eenduidig kan worden gecommuniceerd wat de ambities en inzet van Peel en Maas zullen zijn.

### **Opmaat voor beleid**

De eindresultaten vormen samen een opmaat voor beleid voor de gemeente Peel en Maas. Je zou het een zeer gedegen richtinggevende startnotitie kunnen noemen. We gaan er van uit dat het resultaat zondermeer opgenomen kan worden in een eventueel vervolg: de totstandkoming van de Woonvisie Peel en Maas die eind 2010 door de nieuwe raad zal worden vastgesteld.

### **Status van de uitgevoerde woningmarktanalyse.**

Vanwege de aanloop naar de fusiegemeente, die per 1 januari 2010 zijn beslag heeft gekregen, is gekozen voor een enigszins introvert traject. Niettemin heeft overleg plaatsgevonden met de corporaties Wonen Helden, Woningstichting Kessel en Antares Woonservice. Het resultaat betreft niet voor niets een opmaat voor beleid, zonder nu te pretenderen dat met de rapportage van de woningmarktanalyse, de komende jaren er geen beleidsruimte meer bestaat. De gemeente Peel en Maas heeft ambtelijk en bestuurlijk met deze rapportage een stuk in handen, waarmee lokaal en regionaal geschakeld kan worden. Bij een nadere concretisering en uitwerking van beleid door middel van de vaststelling van de woonvisie peel en Maas wordt een meer naar buiten gericht proces gevolgd. Daarin kunnen belanghebbende partijen en consumenten(organisaties) meedenken en –praten over het te volgen woonbeleid en daaruit voortvloeiende maatregelen. Uitvoerende partijen moeten immers in grote mate garant staan voor de uitvoering van beleid en woonconsumentenorganisaties moeten vertrouwen hebben in de visie en de bijbehorende maatregelen. De rol van de consument en de wijze waarop aanbiedende partijen en de gemeente hiermee communiceren vraagt om toenemende aandacht binnen de omslag van een aanbod- naar een vragersmarkt.

### **Relatie bouwplan met de omgeving:**

In stedenbouwkundige zin heeft de realisering van dit plan geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving.

Tegenover de betreffende locatie is gestart met de realisatie van 16 woningen in diverse types. Rechts langs de betreffende locatie zijn omstreeks 2005 een viertal nieuwe woningen gerealiseerd.

De uitstraling van het plan is aangepast aan de huidige en toekomstige bebouwing.

De uitstraling ter plaatse wordt door dit plan verder gecompleteerd.

## **Verkeer en parkeren:**

De weg Zelen is een erftoegangsweg type II die aansluit op het centrum van Panningen en als 30 km-weg is ingericht.

De bouw van deze woning trekt geen extra verkeer aan. De verwachting is dat door het wegnemen van de ambachtelijke bedrijvigheid het verkeersbewegingen van en naar de betreffende locatie licht zal dalen.

Parkeren en stallen van voertuigen geschied nu en in de toekomst op eigen terrein. Zo zal er per kavel minimaal twee plaatsen aan parkeerruimte worden gecreëerd.

## **Milieuaspecten:**

### ***Bedrijven/inrichtingen.***

Van de volgende (meest beperkend en maatgevend t.o.v. betreffende perceel gelegen) bedrijven zijn de potentiële belemmeringen beoordeeld.

1. Mts. Reijnders-van Roy, Zelen 18, pluimveehouderij.  
Op basis van de vigerende vergunning mogen 14.400 vleeskalkoenen worden gehouden (973 mve). De hierbij aan te houden afstand ingevolge de Wsv t.o.v. een categorie I omgeving bedraagt 250 meter.  
De nieuw te bouwen woning ligt op ruim 305 meter van de betreffende inrichting.
2. Gebr. Jacobs, Kerkstraat 83, bakkerij.  
Ingevolge de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' bedraagt de gewenste afstand 30 meter voor het aspect geur.  
De nieuw te bouwen woning ligt op 65 meter van de betreffende inrichting.
3. Voormalige CGF Helden B.A., John F. Kennedylaan 258, voormalig veilinggebouw.  
Bij een milieucontrole is gebleken dat de nadruk van de bedrijfsactiviteiten is gelegen in het gebruik van het pand als opslagruimte. Ingevolge de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' is een geldende afstand van 50 meter voor het aspect geluid passend.  
De nieuw te bouwen woning ligt op ruim 55 meter van de betreffende inrichting.

### ***Geluid:***

Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten zal het geluid richting omgeving niet meer van toepassing zijn.

De weg Zelen is een 30 km-weg. Er hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden met de geluidbelasting van het wegverkeerslawaai op de gevels van de huidige en nieuwe woning.

### ***Bodemkwaliteit:***

Binnen de onderzoekslocatie (zie bodemonderzoek) zijn verhoogde concentraties aan PCB's aangetoond. Conform de brief van de Beleidsgroep Bodembeheer Limburg van januari 2009 (nieuwe parameters standaard stoffenpakket NEN 5740) kan vooralsnog voor diffuse verontreinigingen met o.a. PCB's de interventiewaarde gehanteerd worden bij de beoordeling van de vraag of sanerende maatregelen nodig zijn. De aangetoonde gehalten overschrijden deze interventiewaarde niet. Verder zijn er in een mengmonster van de bovengrond licht verhoogde gehalten aan koper, zink en PAK aangetoond, die waarschijnlijk gerelateerd kunnen worden aan aangetroffen sporen baksteen. De gehalten aan zink en PAK liggen beneden de maximale waarden wonen. Het gehalte koper overschrijdt de maximale waarde wonen, echter de doelmatigheidstoets laat zien dat sanerende maatregelen niet doelmatig zijn.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. In de bovenliggende bodem van de omschreven locatie worden zware metalen niet in verhoogde gehalten aangetoond. Daarom met de oorzaak in regionale omstandigheden worden gezocht.

Geconcludeerd mag worden dat er **geen** milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

**Grondbalans:**

Er zal zo veel als mogelijk met een gesloten grondbalans worden gewerkt. De vrijkomende gronden zullen worden aangewend voor de verdere aanpassing van het huidige terrein rond de woningen en opstallen. Bezien moet worden of er schone teelaarde aangevoerd moet worden als de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt is.

**Waterhuishouding:**

Voor de betreffende locatie is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is gekeken naar de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem en de hoogte van de grondwaterspiegel.

Alle hemelwater wordt via goten en gescheiden riolering opgevangen en verder op eigen terrein ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd.

De fecaliën worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel.

**Flora en Faunawet:**

Het gebied maakt geen deel uit van gebieden aangewezen in het kader van de Habitat- of vogelrichtlijn, noch van de Groene Hoofdstructuur.

Door de IVN, afdeling Helden is een quick-scan uitgevoerd naar de flora en fauna.

Floristisch gezien hebben zij op de betreffende locatie een vegetatie aan van min of meer verwilderde tuin- en perkplanten, enige fruitbomen en algemeen voorkomende akkerkruiden en grassen. Het onderzoek leverde geen bijzondere of beschermde soorten aan.

Faunistisch troffen zij op het te bebouwen perceel eveneens geen bijzonderheden aan.

In de af te breken werkplaats hebben zij geen sporen van nestelende of dit als slaapgelegenheid gebruikte (beschermde) vogelsoorten en/of vleermuizen aan.

**Archeologie:**

Het gebied ligt in de zone van de historische bebouwing (archeologisch waardevol gebied A).

Op de historische topografische kaart ligt het plangebied aan de westkant van het gehucht Heuvelhoek, ten noorden van de Hoogeweg en ten noorden van een kapel die daar rond 1900 stond. Het plangebied bestaat rond 1900 uit akkerland. Er is, gezien de landschappelijke ligging een kans dat er archeologische resten aanwezig zijn, maar dan met name van vóór ca. 1500 (late prehistorie, Romeins, vroege of volle middeleeuwen). Uit een eerder bureau- en booronderzoek van RAAP (2001) in een groot plangebied direct ten westen van de huidige lokatie bleek dat de bodem sterk verstoord was ten gevolge van het afgraven van leem. Mogelijk speelt dit ook nog voor het huidige plangebied.

Omdat Peel en Maas nog geen vastgesteld archeologiebeleid heeft, er geen ondergrenzen voor verplichting tot onderzoek niet zijn vastgesteld, uit het verleden binnen een straal van 50 meter bij nieuwbouwprojecten geen archeologische vondsten zijn gedaan en vanwege de omvang van het project (proportionaliteit) in dit geval geen nader (professioneel) archeologisch onderzoek uit te voeren. De inschatting is dat het risico op het aantreffen van belangwekkende/behoudenswaardige archeologische resten bij de bouw laag zijn.

**Luchtkwaliteit:**

Het besluit luchtkwaliteit 2005 is in werking getreden met terugwerkende kracht voor projecten vanaf 4 mei 2005. Dit besluit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn Luchtkwaliteit uit 1996 in de Nederlandse wetgeving.

Het besluit beoogt mens en ecosystemen te beschermen tegen schadelijke stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, benzeen en koolmonoxide) afkomstig van verkeer, wonen en industrie.

In dit besluit zijn eisen opgenomen die de overheden verplicht stelt bij de besluitvormingsprocessen rondom het aanleggen / veranderen van wegen en projectie van functies waar mensen gedurende lange tijd verblijven of lichamelijke inspanningen moeten verrichten, zoals woningen, ziekenhuizen, sportvelden, scholen, kinderdagverblijven e.d., rekening te houden met de normen en regels opgenomen in dit besluit.

De belasting van het wegverkeer is niet van toepassing omdat de wegen Zelen een 30 km-weg betreft.

Voor de nieuwe woning geldt de norm uit het bouwbesluit. Hetgeen inhoudt dat het energieverbruik en daarmee ook de uitstoot onder de betreffende norm blijft.

***Duurzaam bouwen:***

Het plan wordt uitgevoerd conform de eisen uit het bouwbesluit met alle hierin van toepassing verklaarde NEN-normen en overige eisen gesteld aan de materialen.

***Conclusie en advies:***

De nieuw te realiseren woning valt niet binnen een belemmeringscirkel. Verder zijn er milieutechnisch gezien geen belemmeringen te verwachten die woningbouw op de betreffende locatie niet zouden toestaan.

**Integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen:**

Het verplaatsen van de bedrijfsactiviteiten zal de belasting richting de omgeving verminderen. Het inpassen van de huidige locatie in de directe omgeving (woonbebouwing) komt de omgeving ten goede.

Er worden dan ook uit de directe omgeving geen onoverkomelijke bezwaren verwacht.

**Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.**

Daar het hier een particulier initiatief betreft wordt dit aspect buiten beschouwing gelaten.

**Belangenafweging:**

Hoewel niet passend in het bestemmingsplan, bestaan wel mogelijkheden binnen het gemeentelijk beleid voor het omzetten van de bestemming Ambachtelijke bedrijven naar een woonbestemming met een extra woning.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt daarnaast dat de bouw van een extra woning goed past binnen de huidige bebouwing in de directe omgeving. Belangen van omwonenden of aangrenzende bedrijven worden niet geschaad.

Geconcludeerd kan worden dat het omzetten van de bestemming Ambachtelijke bedrijven naar een woonbestemming met een extra woning niet bezwaarlijk is.