



..

Ruimtelijke onderbouwing

Oprichten van 20 appartementen Loenhofstraat 5 t/m 7N Panningen

Status:	Vastgesteld
Datum:	7 november 2013
Projectnummer:	1894/2013/040224
IMRO-Code:	NL.IMRO.1894.OMG0038-VG01
Auteur(s):	L. Delahaije en C. Duijf

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
3.	Beleidskader	6
4.	Planbeschrijving	16
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	18
6.	Uitvoerbaarheid	26
7.	Overleg en inspraak	27
8.	Procedure	28

1. | Inleiding

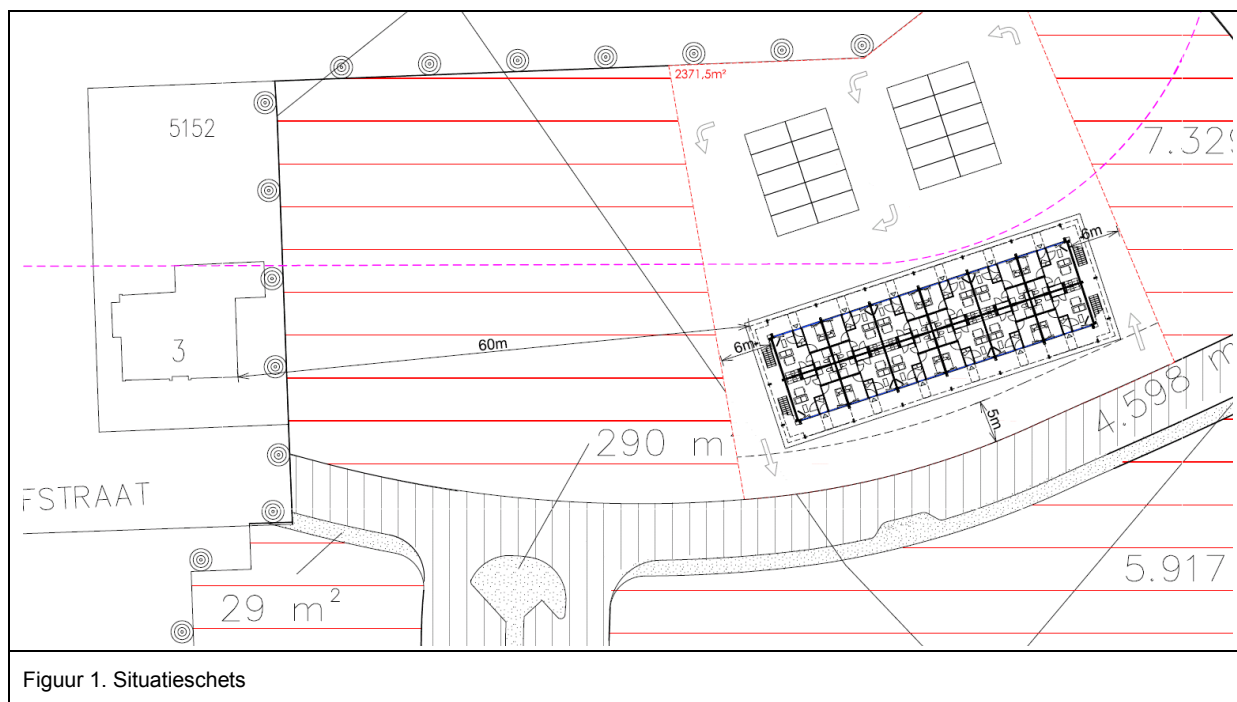
1.1 Aanleiding

Neptunus BV is in samenwerking met Wonen Limburg (verder: initiatiefnemer) voornemens om een 20 appartementen op te richten aan de Loenhofstraat 7 tot en met 7a in Panningen voor de huisvesting van woonurgente groepen. Deze activiteiten passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking het realiseren van een voornoemde accommodatie in de gemeente Peel en Maas. Door mondeling ingediende bedenkingen van het Lionshuis is het plan zodanig aangepast dat het 50 meter in de oostelijke richting wordt opgeschoven. De impact van het appartementencomplex blijft daarbij hetzelfde. Belanghebbenden worden hier dan ook niet onevenredig door benadeeld.

Aan de hand van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en met een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo met een instandhoudingstermijn van 10 jaar kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Onderhavige onderbouwing is opgesteld conform de RSRO2008 en de eisen die de gemeente Peel en Maas stelt aan een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Doel

Het planvoornemen betreft het realiseren van 20 appartementen voor woonurgente groepen, waarvan 16 tweekamer appartementen voor de huisvesting van maximaal 2 personen per appartement en 4 driekamer appartementen voor de huisvesting van maximaal 4 personen per appartement. Het betreft dan ook in totaal huisvesting van maximaal 48 personen. Het betreft een tijdelijk woonconcept. Aan de omgevingsvergunning wordt dan ook een instandhoudingstermijn van 10 jaar verbonden. Na 10 jaar dient het gebouw te worden verwijderd en het gebruik ongedaan te worden gemaakt. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.



1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel de kern van Panningen. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit woonfuncties. Het plangebied is circa 1860 m² groot en bestaat uit de percelen, kadastraal bekend voormalige gemeente Helden, sectie G, nummer 6076 (ged.) en sectie G, nummer 6074 (ged.).

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” van de gemeente Peel en Maas, door de gemeenteraad vastgesteld op 5 februari 2013. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden.

Op het plangebied rust de (dubbel)bestemming:

- Wonen - 8
- Waarde – Archeologie 8

De voor ‘Wonen – 8’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 50 nieuw te bouwen woningen, waarbij zowel vrijstaande, vrijstaand geschakelde, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Het bebouwd oppervlak per bouwperceel mag voor woningen niet meer bedragen dan aangegeven in de grafiek in het bestemmingsplan. Bij een bouwperceel van 800 m² mag de maximum oppervlakte van een bouwperceel inclusief bijgebouwen niet meer bedragen dan 240 m², met dien verstande dat het oppervlak maximaal 85% procent hiervan mag bedragen. Bebouwing dient te worden gesitueerd achter de aanduiding ‘gevellijn’. Per bouwperceel is maximaal 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning toegestaan. De diepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 12 meter. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak. De goothoogte bedraagt maximaal 6,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.



Figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van de begripsbepaling wonen (artikel 1.93) is een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

Het planvoornemen voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan:

1. Het planvoornemen heeft een goot- en bouwhoogte van plus minus 7,7 meter. Dit voldoet niet aan de bepaling uit het bestemmingsplan dat de goothoogte maximaal 6,50 bedraagt.
2. Het planvoornemen gaat over huisvesting van maximaal 48 personen. Dit voldoet niet aan de begripsbepaling van de begripsbepaling wonen, waarin is opgenomen dat per woning maximaal 4 personen zijn toegestaan.
3. Het planvoornemen betreft de bouw van een accommodatie van 36 x 10 meter = 360 m². Daarmee wordt niet voldaan aan de maximum oppervlakte van het bouwperceel.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

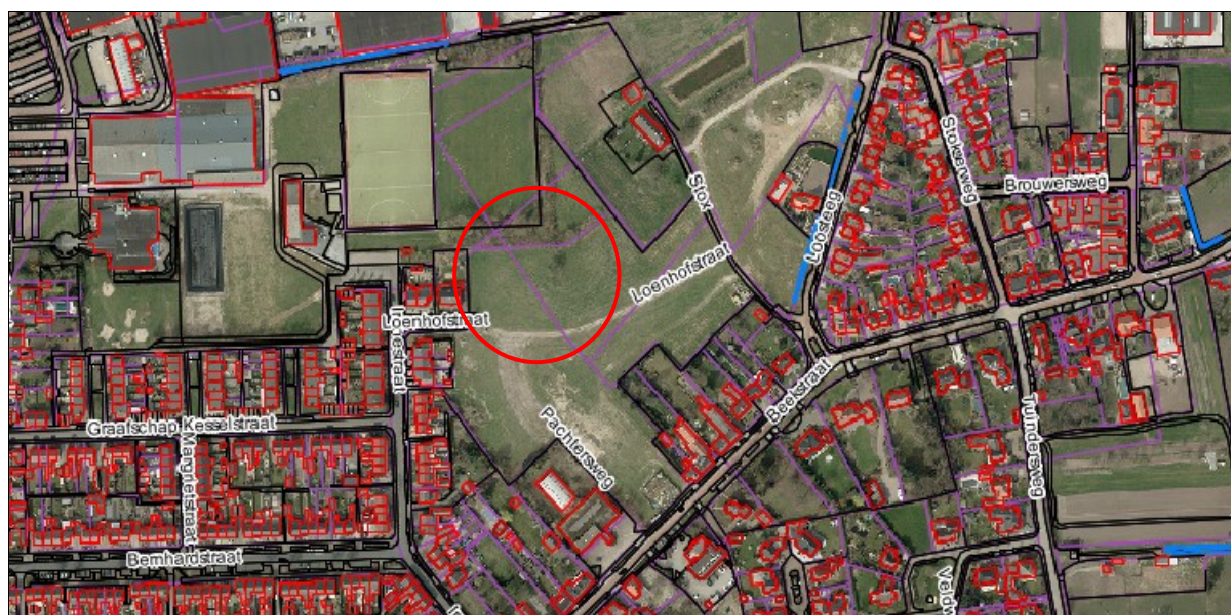
Als gevolg hiervan dient een planologische procedure te worden doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning voor strijdig gebruik en voor de activiteit bouwen.

2. | Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het gebied ligt grotendeels ingesloten tussen bestaande infrastructuur en bebouwing. Aan de oostzijde wordt de begrenzing gevormd door de Loosteeg, aan de westzijde door de Irenestraat en aan de zuidzijde door de bebouwing aan de Beekstraat. Ten noorden van het plangebied liggen sportvelden en een bedrijventerrein. De exacte ligging van de locatie wordt weergegeven door middel van de rode omlijning in figuur 1.



Figuur 3. Begrenzing van het plangebied

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied beslaat een woonfunctie functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn sportvelden en een bedrijventerrein gelegen. Daarnaast komen in de omgeving directe diverse andere functies voor, zoals de maatschappelijke functie en solitaire bedrijvigheid.

3. | Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend*: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar*: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig*: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
 - Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het betreffende plangebied ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen.

Conclusie

De gemeente Peel en Maas conformeert zich aan bovenstaande uitgangspunten. Onderhavig plan past dan ook binnen de hoofdlijnen van beleid krachtens de structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. In paragraaf 5.5 is opgenomen op welke manier rekening is gehouden met water in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (actualisatie POL januari 2011), is een integraal provinciaal plan voor ruimte,

milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het perspectief “Plattelandskern”. De plattelandskern zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder Helden-Panningen, vervullen op sommige terreinen (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur) een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgregio. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokale bedrijvigheid en in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen goed bereikbaar zijn. Grootchalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. Op basis van de POLaanvulling Contourenbeleid wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Het plan ligt binnen de rode contour en betreft een aanpassing van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Stox, waarover overeenstemming is bereikt met de provincie.

Conclusie

De mogelijkheden die voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt sluit aan op het provinciale beleid, zoals dat in het POL geformuleerd is. Er is sprake van een inbreidingslocatie die past binnen de beleidsuitgangspunten van het POL.

3.2.2 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een doorlooptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking:
het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende 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.
- een 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.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

3.2.3 Provinciale Woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave. In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdelijke aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Conclusie

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt voldaan aan de provinciale woonvisie en wordt in een behoefte voorzien om woonurgente groepen te kunnen huisvesten. Daarmee wordt ruimte geboden om de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en geschikt te maken voor diverse doelgroepen.

3.2.4 *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*

De Provincie Limburg heeft in juni 2008 een beleidskader opgesteld waarbinnen de mogelijkheden met betrekking tot huisvesting van buitenlandse werknemers uiteen worden gezet. Dit kader biedt gemeentes in Noord- en Midden-Limburg ruimte voor een eigen beleidsinvulling welke op haar beurt weer vertaald zal worden in het bestemmingsplan. Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. Aanvankelijk waren deze nieuwe gastarbeiders voornamelijk werkzaam in de agrarische sector, maar ook de andere sectoren waaronder de industrie doen in toenemende mate een beroep op de inzet van deze mensen. De huisvesting van arbeidsmigranten is sinds 2002 onder deel van diverse provinciale- en gemeentelijke beleidsnotities. Deze beleidsnotities geven spelregels over de huisvesting van arbeidsmigrant en in tijdelijke en structurele huisvestingsvormen.

In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen structurele huisvesting van arbeidsmigranten en tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de structurele huisvesting van arbeidsmigranten en specifiek op het onderdeel 'wooneenheden voor individuen in kernen'. Nieuwbouw van woningen binnen de kernen is mogelijk, mits in het bestemmingsplan sprake is van een ruime bestemming 'Wonen' die niet nader gedefinieerd wordt. De provincie adviseert in haar beleidsnotitie om rekening te houden met woningen voor arbeidskrachten in de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Arbeidsmigranten betreffen een woonurgente groep, welke gehuisvest kunnen worden in het appartementencomplex. Onderhavig planvoornemen voldoet aan het beleid van de provincie inzake huisvesting van arbeidsmigranten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie

Op 25 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking. Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. *Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
2. *Nieuwbouw die iets toevoegt*
3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief. Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

De woonvisie erkent het belang van goede huisvesting voor arbeidskrachten. De regio ziet in een permanent verblijf van arbeidskrachten een kans of zelfs een noodzaak om de regionale economie op peil te houden en te versterken. Dit met het oog op de sterk vergrijzende beroepsbevolking in de regio.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale woonvisie. Het planvoornemen voorziet in de structurele huisvesting van woonurgente groepen, waaronder eenoudergezinnen, arbeidskrachten, jongeren, gescheiden mensen etcetera.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijke woonvisie

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Uit de Woonvisie zijn de volgende actiepunten van belang voor onderhavige onderbouwing:

- In samenwerking met corporaties en werkgevers meewerken aan de realisatie van structurele huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel via kleinschalige semipermanente huisvesting, als reguliere huisvesting voor werknemers (en hun huishouden) met een vaste baan. In beginsel wordt geen medewerking verleend aan plannen voor grootschalige tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kan leiden tot aanpassing / aanscherping van de beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers (actiepunt 23).

Voor eigen behoefte 2010-2019 heeft de gemeente Peel en Maas 1.430 woningen nodig. Daarnaast wordt rekening gehouden met 140 woningen nodig om de extramuralisering mogelijk te maken. Verder bestaat de ambitie om aanvullend te bouwen: 145 Ruimte-voor-Ruimte-woningen en 150 woningen voor instroom van elders vanwege gunstige ontwikkelingen in de regionale werkgelegenheid.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke Woonvisie en valt onder de 150 woningen voor instroom van elders vanwege gunstige ontwikkelingen in de regionale werkgelegenheid.

3.4.2 Archeologiebeleid

In het archeologiebeleid dat op 28 juni 2011 door de raad is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

Conclusie

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen. In paragraaf 5.7 is vermeld hoe is omgegaan met eventuele archeologische waarden in het projectgebied.

3.4.3 Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

De raad van de gemeente Peel en Maas heeft op 12 maart 2013 de 'algemene beleidsuitgangspunten huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Vervolgens heeft het college van de gemeente Peel en Maas op 21 mei 2013 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten vastgesteld.

De beleidsregels maken onderscheid tussen short-stay huisvesting van arbeidskrachten en mid-stay huisvesting van arbeidskrachten. Onder short-stay huisvesting wordt verstaan; verblijfsaccommodatie voor verblijf gedurende maximaal 6 maanden met als minimale eis voor sanitaire voorzieningen: 1 douche/wc per 8 personen, voor de oppervlakte: 10 m² omsloten leefruimte per bewoner en voor de kookgelegenheid: minimaal 4 pitten per 8 personen. Onder mid-stay huisvesting wordt verstaan: verblijfsaccommodatie voor verblijf zonder een eis ten aanzien van de maximale verblijfsduur met als minimale eis voor het aantal personen: maximaal 2 personen op één kamer met eigen voorzieningen, zoals een wc, douche en kookgelegenheid en voor de oppervlakte: minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte per bewoner.

Bij de mid-stay accommodaties wordt, ter bevordering van de integratie en de behoefte, uitgegaan van huisvesting van een mix van doelgroepen. De hierna genoemde mid-stay accommodaties worden daarom ook opengesteld voor overige woonurgente groepen. Daaronder vallen o.a. » Jongeren die zelfstandig willen gaan wonen, personen die vanwege omstandigheden zoals echtscheiding of problemen, zoals dreigend geweld, op korte termijn behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte, urgentiegevallen, die door omstandigheden op korte termijn moeten voorzien in zelfstandige woonruimte, personen die hun woning verkocht hebben, nog bezig zijn met de bouw van een nieuwe woning en tijdelijke vervangende woonruimte nodig hebben, personen die door financiële omstandigheden gedwongen worden hun woning te verkopen en dringend behoefte hebben aan vervangende (huur)woonruimte, arbeidskrachten en personen die anderszins een urgentiebehoefte hebben aan woongelegenheid. De short-stay huisvestingsaccommodaties zijn, gezien de daaraan verbonden kwalitatieve aspecten, niet geschikt voor tijdelijke arbeidskrachten die hier langer dan 6 maanden verblijven. De mid-stay accommodaties zijn o.a. bedoeld voor tijdelijke arbeidskrachten die ofwel al weten dat ze hier willen blijven wonen, of daarover nog geen definitief besluit hebben genomen, de zogenaamde twijfelaars. Naast de tijdelijke arbeidskrachten zijn deze mid-stay accommodaties zoals hiervoor genoemd ook geschikt voor bewoning door overige woonurgente groepen. Tijdens het verblijf in een mid-stay accommodatie krijgen de tijdelijke arbeidskrachten de kans om te integreren en vervolgens een weloverwogen keuze te maken om zich al dan niet blijvend te vestigen in de gemeente Peel en Maas of elders in de regio. Aan de duur van het verblijf in een mid-stay accommodatie wordt geen maximum gesteld. Deze huisvestingsvorm voldoet aan de eisen om daarin langere tijd te wonen. De oppervlakte is echter zodanig, dat als er bijvoorbeeld kinderen (over)komen, deze te klein is en de bewoners vanuit dat oogpunt gaan zoeken naar een reguliere woning. Uiteindelijk wordt dus door de fysieke omvang van de mid-stay accommodatie de doorstroming naar de reguliere woningvoorraad tot stand gebracht en/of gegarandeerd.

Algemene beleidsuitgangspunten:

- Verblijfsaccommodatie voor verblijf gedurende maximaal 6 maanden met als minimale eis voor sanitaire voorzieningen: 1 douche/wc per 8 personen, voor de oppervlakte: 10 m² omsloten leefruimte per bewoner en voor de kookgelegenheid: minimaal 4 pitten per 8 personen.
Voldaan wordt aan deze eisen. De 2 tweekamerappartementen hebben een oppervlakte van 6 m x 5 m (30 m²) en bieden huisvesting aan maximaal 2 personen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de oppervlakte-eis van 10 m² per persoon. Daarnaast is er per 2-kamer appartement een kookgelegenheid met 4 pitten aanwezig en een wc en douche. Daarmee wordt voldaan aan de eisen voor de sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid.

De 4 driekamerappartementen hebben een oppervlakte van 6 m x 10 m (60 m²) en bieden huisvesting aan maximaal 4 personen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de oppervlakte-eis van 12 m² per persoon. Daarnaast is er per 3-kamer appartement een kookgelegenheid met 4 pitten aanwezig en een wc en douche. Daarmee wordt voldaan aan de eisen voor de sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid die gelden voor 'Wonen'. In een woning mogen immers maximaal 4 mensen worden gehuisvest. In dat geval gelden de eisen van eigen voorzieningen op één kamer niet.

- Daar waar sprake is van uitsluitend een mid-stayaccommodatie, een naar het oordeel van het college redelijk mix van woonurgente groepen en alle bewoners zijn ingeschreven in de GBA is sprake van regulier wonen en is geen exploitatievergunning vereist.
In onderhavig geval is geen exploitatievergunning vereist voor het appartementencomplex, aangezien de bewoners zijn ingeschreven in het GBA.
- Maximum aantal personen. Als het gaat om de huisvesting van een, naar het oordeel van college, redelijke mix van woonurgente groepen, dan wordt geen maximum aantal gesteld. Is dat volgens het college niet het geval dan geldt een maximum van 40 personen.
Er geldt geen maximum van 40 personen, aangezien er een redelijke mix van woonurgente groepen zal worden gehuisvest in het mid-stay gedeelte.

Algemene verplichtingen (voor zover van toepassing)

- Inschrijving GBA: op grond van artikel 65 uit de Wet Gemeentelijke Basisadministratie persoonsgegevens is iedereen verplicht om zich in te laten schrijven in de gemeentelijke basisadministratie op het verblijfsadres waar hij of zij "naar redelijke verwachting gedurende een half jaar tenminste tweederde van zijn tijd verblijf zal houden".
Wonen Limburg verhuurt de appartementen uitsluitend aan personen welke zijn ingeschreven in het GBA.

Nieuwbouw van wooncomplexen voor mid-stay en short-stay (paragraaf 4.3 in combinatie met paragraaf 4.6.2).

Het realiseren van nieuwe gebouwen, uitgezonderd woningen, ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten wordt onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. Voor wat betreft de realisatie van nieuwbouw van mid-stay accommodaties worden in volgorde van voorkeur twee sporen onderscheiden, waarbij de eerste optie de voorkeur verdient:
 - a. Realisatie binnen de daartoe aangewezen woongebieden van Peel en Maas dan wel op herstructureringslocaties in de kernen gelegen binnen de rode contour.
 - b. Realisatie tegen de kernen aan binnen de "kernrandzone", zoals aangegeven in de structuurvisie buitengebied Peel en Maas

In onderhavig geval betreft het realisatie van tijdelijke nieuwbouw van een accommodatie voor woonurgente groepen in het woongebied van de gemeente Peel en Maas op een locatie in de rode contour, namelijk in plan Stox. Deze optie verdient de voorkeur.

- b. Nieuwbouw op bedrijventerreinen wordt niet toegestaan.

Onderhavig planvoornemen betreft geen nieuwbouw op een bedrijventerrein. Het planvoornemen is wel gelegen nabij het Industrierrein Panningen, maar is gelegen in een woonkern.

- c. Vanwege het bestaande grote overschot aan bouw mogelijkheden en het voorkomen van het ontstaan van een nieuw regulier woongebied, wordt de gebruikstermijn voor nieuwbouw van wooncomplexen binnen de onder a aangegeven kernrandzone, gesteld op maximaal 10 jaren. Om dit te bereiken kan de ondergrond voor de beoogde nieuwbouw worden overgedragen aan de gemeente, die de grond vervolgens voor de termijn van 10 jaren in erfpacht uit geeft aan de initiatiefnemer. Na afloop van de termijn van 10 jaar loopt de erfpacht af en moet het gebouw worden verwijderd. Vervolgens moet het bestemmingsplan op kosten van initiatiefnemer weer

worden aangepast in de oorspronkelijke niet woonbestemming en wordt de grond weer teruggeleverd aan de initiatiefnemer.

- d. In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer kan ook een alternatieve regeling worden overeen gekomen, mits daarmee de tijdelijkheid van het gebouw wordt gegarandeerd, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

In onderhavig geval wordt een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan met een instandhoudingstermijn van 10 jaar.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Planbeschrijving.

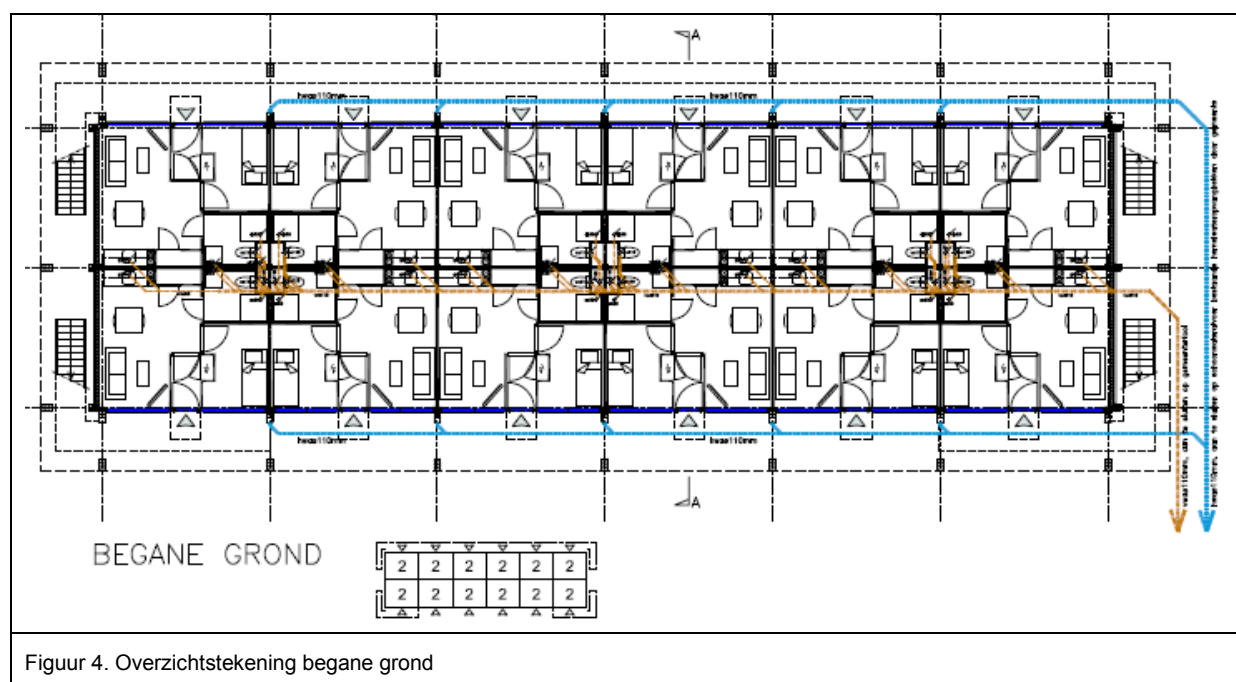
4. | Planbeschrijving

4.1 Beschrijving van het plan

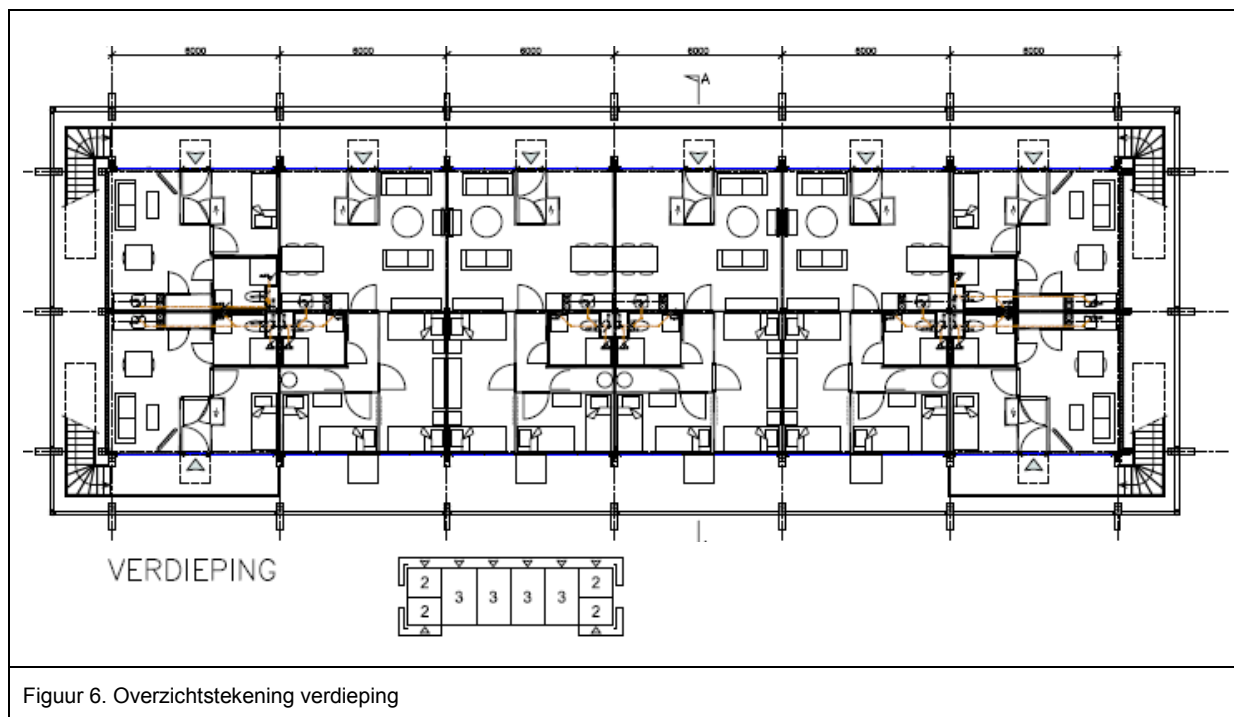
Onderhavig planvoornemen voorziet in de volgende ontwikkeling:

1. De bouw van een accommodatie voor woonurgente groepen met een grootte van 360 m2 met:
 - Op de begane grond en op de verdieping in totaal 16 2-kamer appartementen voor woonurgente groepen voor de huisvesting van maximaal 2 personen per appartement;
 - Op de verdieping 4 3-kamer appartementen voor woonurgente groepen voor de huisvesting van maximaal 4 personen per appartement en 4 2 kamer appartementen voor de huisvesting van maximaal 2 personen per appartement.

Het nu voorliggende planvoornemen voorziet dan ook in het huisvesten van maximaal 48 personen welke deel uitmaken van een woonurgente groep.



Figuur 4. Overzichtstekening begane grond



Figuur 6. Overzichtstekening verdieping

3 kamer appartement

Op de verdieping zullen 4 driekamerappartementen worden gerealiseerd voor huisvesting van maximaal 4 woonurgente personen per appartement. De appartementen hebben elk een oppervlakte van 60 m² en zijn voorzien van een eigen wc, douche en kookgelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregels. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

2 kamer appartement

Op de begane grond en de verdieping zullen in totaal 16 tweekamerappartementen worden gerealiseerd voor de huisvesting van woonurgente groepen met maximaal 2 personen per appartement. De appartementen hebben elk een oppervlakte van 30 m² en zijn voorzien van een eigen wc, douche en kookgelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregels. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

4.2 Tijdelijkheid

Aan de omgevingsvergunning zal een instandhoudingstermijn worden verbonden van 10 jaar. Het betreft immers een tijdelijk woonconcept. Daartoe is een overeenkomst gesloten met Wonen Limburg en Neptunus waarin de tijdelijkheid vaststaat. Na 10 jaar wordt de omgevingsvergunning ingetrokken en zal het bouwwerk moeten worden verwijderd en het gebruik ongedaan moeten worden gemaakt. Voor deze optie is gekozen vooruitlopend op de wet permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het gewijzigde Besluit omgevingsrecht waarin een regeling wordt opgenomen om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen met een duur 10 jaar in plaats van de huidige 5 jaar. De tijdelijkheid is gelegen in het feit dat Neptunus BV uitsluitend tijdelijke woonconcepten op de markt zet. Onderhavig planvoornemen betreft een showcase van Neptunus. Gezien de huidige woningmarkt. Verwacht wordt dat de woningen en kavels in Plan Stox over 10 jaar wel verkocht worden en het plan Stox doorontwikkeld wordt.

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een omgevingsvergunning voor milieu¹. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar met het normenstelsel uit de Wgh.

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd.

Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde aangevraagd worden. In de Wgh wordt beschreven wat de maximaal te verlenen hogere waarden zijn. Met een procedure hogere grenswaarde wordt een afweging gemaakt over de aangevraagde hogere waarde. Voor het maken van deze afweging sluit de gemeente Peel en Maas aan bij de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van de provincie Limburg van 1 april 2007. In deze handreiking zijn de algemene voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde uitgewerkt. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is conform het gestelde in de Wgh.

Geluidzone wegverkeer

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In het gemeentelijke verkeersbesluit van 19 april 2000 is een groot gedeelte van de wegen binnen de bebouwde kom van Panningen tot 30 km per uur wegen bestemd. De wegen in de directe omgeving van het plangebied (Loosteeg, Beekstraat, Irenestraat) en de wegen in het plangebied zijn allemaal 30 km/u wegen. Akoestisch onderzoek voor

¹ Vergunningverlening voor een milieu-inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

de wegen binnen en rondom het plangebied is niet nodig. Er wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Geluidzone industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Gelet op de aard en omvang en omgeving past het planvoornemen binnen een goede ruimtelijke ordening. In de huidige situatie geldt dat voor Garagebedrijf Lennaerts, NLW-bedrijven, Bruynzeel, Haton en de Mixed Hockeyclub Helden geluid bepalend is voor de mate van hinder naar de omgeving. De bestaande woningen begrenzen de maximale geluidsbelasting, behalve in het geval van Garagebedrijf Lennaerts. Op de bestaande woningen zijn geen ontoelaatbare geluidsniveaus vergund. De afstand van het plangebied tot de bedrijven is groter dan de afstand tot de bestaande woningen. Daardoor zal de geluidsbelasting op de gevels in het plangebied lager zijn. Realisatie van de woningen in het plangebied zal dus geen overschrijding van de geluidsnormen tot gevolg hebben. Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen de kern Panningen en Industrieterrein Panningen. Daarnaast ligt direct ten zuiden van het plangebied een weg die het centrum van Panningen ontsluit en waaraan ter hoogte van het plangebied Garagebedrijf Lennaerts en een politiebureau zijn gelegen. Het gebied ter plaatse van Garagebedrijf Lennaerts wordt daarom gekarakteriseerd als gemengd gebied. Voor Garagebedrijf Lennaerts geldt daarom op basis van de VNG-richtlijn van een afstand van 10 meter voor hinder (voor geluid).

5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of er woningbouw gerealiseerd kan worden binnen de bestaande fysieke omgeving, dient er onderzoek te worden verricht naar de relevante milieukeurmerken van nabijgelegen bedrijven en hun uitwerking op milieugevoelige functies in het onderhavige plangebied. Een onderzoek naar de milieuplanologische belemmeringen is in het kader van het bestemmingsplan Stox verricht door ARCADIS BV. Deze rapportage is in zijn geheel als bijlage toegevoegd. Hieronder volgen een aantal conclusies uit het onderzoek. De hinder vanuit de omgeving op het plangebied is getoetst aan de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering". Deze richtlijn, die algemeen geaccepteerd is als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen (onder andere in de jurisprudentie van de Raad van State), geeft per bedrijfstype de te verwachten hinder van een bedrijf weer en de afstand die het bedrijf van een rustige woonwijk zou moeten staan om hinder te voorkomen. De richtlijn maakt onderscheid naar afstanden voor geur, geluid, gevaar en stof. Op basis van de grootste hinderafstand worden bedrijven in de VNG-richtlijn ingedeeld in verschillende categorieën. Voor bedrijven in dezelfde categorie wordt dezelfde afstand tot een rustige woonwijk aanbevolen. De VNG-richtlijn geeft overigens slechts indicatieve afstanden aan, waarvan op grond van de omstandigheden ter plaatse gemotiveerd afgeweken kan worden. Daarnaast is het plan getoetst aan de sectorale wetgeving die bepaalt of de geplande ruimtelijke ontwikkeling, eventueel met specifieke maatregelen, toelaatbaar is.

Maatgevende afstanden

Rondom het plangebied is de volgende bedrijvigheid aanwezig:

- Industrieterrein Panningen;
- Garagebedrijf Lennaerts;
- Politiebureau;
- Sportcomplex Mixed Hockeyclub Helden.

Het vigerende bestemmingsplan op het naast het plangebied gelegen Industrieterrein Panningen laat bedrijven toe met een classificatie voor milieucategorieën 3 en 4, met de mogelijkheid tot een ontheffing voor bedrijven die vallen in milieucategorie 5. Dit houdt in dat de potentiële maximale hinderafstand op basis van VNG-classificatie 300 meter bedraagt, terwijlvoor categorie 5-bedrijven

zelfs een maximale hinderafstand van 1000 meter zou gelden. Voor het plangebied Stox is een structuurvisie opgesteld. Onderhavig planvoornemen is in overeenstemming met deze structuurvisie.

Inventarisatie relevante milieuaspecten

Onderstaand wordt voor de omliggende bedrijven aangegeven wat hun effect is op het plangebied. Hierbij wordt telkens gekeken naar het milieuaspect dat de grootste hinderafstand heeft en dus de meeste invloed zou kunnen hebben op het plangebied. Vaak geldt voor meerdere milieuaspecten dezelfde afstand. Hierdoor geldt de grootste afstand soms voor meerdere milieuaspecten. De milieuaspecten die onderscheiden worden zijn geluid, geur, stof, externe veiligheid (gevaar) en licht. Aan het aspect luchtkwaliteit in het kader van het Besluit luchtkwaliteit wordt in de paragraaf Besluit luchtkwaliteit apart aandacht besteed.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De bestuursorganen dienen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. De regels uit de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regelingen vloeien direct voort uit richtlijnen die de Europese Unie heeft vastgesteld. Deze richtlijnen bestaan uit de in 1996 vastgestelde Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarop gebaseerde uitvoeringsrichtlijnen, veelal dochterrichtlijnen genoemd. In deze dochterrichtlijnen is achtereenvolgens vastgelegd welke normen voor specifieke stoffen gelden.

Door middel van onderhavig plan wordt het huisvesten van maximaal 48 mensen mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

5.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt. Een verkennend bodemonderzoek in het grootste deel van het plangebied is verricht door de HMB-groep (toegevoegd als bijlage). Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste conclusies van het rapport van de HMB-Groep dat als bijlage B in het bijlagenboek is opgenomen. Er is een lichte zink en PAK-verontreiniging in de puinhoudende grond aangetroffen. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag dat het terrein geschikt is voor toekomstig gebruik (wonen met tuin).

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, is er geen reden voor een aanvullend of nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de nieuwbouw van appartementen op de onderzoekslocatie. In een vervolgonderzoek is de genoemde puinhoudende grond ter plaatse van de zogenaamde locatie Stox toch nader onderzocht voor de realisatie van het bestemmingsplan Stox. Hiervoor is door HMB-groep een afzonderlijk rapport vervaardigd dat is opgenomen als bijlage. Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek. De onderzoekslocatie is de aanwezige asfaltverharding van de Stox die bij de toekomstige nieuwbouw verwijderd en afgevoerd

zal worden. De asfaltverharding heeft een oppervlakte van circa 100 m². De asfaltkernen zijn afzonderlijk visueel beoordeeld op teerhoudendheid. Op basis van de zintuiglijke beoordeling van de asfaltkern kan een indicatie gegeven worden dat het asfalt niet teerhoudend is. In de geanalyseerde mengmonsters is PAK niet aangetoond boven de grenswaarden. Dit geeft een indicatie dat het asfalt niet teerhoudend is. De funderingslaag onder het asfalt is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper PAK en minerale olie. De gehalten aan PAK en minerale olie overschrijden de grenswaarden niet. Dit geeft een indicatie dat voor de parameter PAK en minerale olie het funderingsmateriaal herbruikbaar is. Voor de overige parameters kan geen uitspraak gedaan worden, gezien het feit dat voor bepaling van de hergebruiksmogelijkheden van deze parameters het uitloggedrag bepaald dient te worden. In het geanalyseerde mengmonster van de grond gelegen onder de asfaltverharding overschrijdt zink de streefwaarde. De overige parameters overschrijden de streefwaarden niet. De overschrijding van zink is kleiner dan tweemaal de streefwaarde. Dit geeft een indicatie dat de grond die is gelegen onder de asfaltverharding herbruikbaar is.

5.2.5 Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoor-wegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Externe veiligheid vanuit inrichtingen is reeds behandeld in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering. Onderstaand wordt de externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg behandeld. Op basis van gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat is getoetst of het vervoer van gevaarlijke stoffen naar en rond het Industrierrein Panningen een belemmering vormt voor het realiseren van de geplande ontwikkeling. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat er geen bepalende transportgebonden externe veiligheidsrisico's zijn, zowel in de bestaande als ook in de situatie na realisatie van het plan. Samenvattend kan worden

geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen straalpaden of buisleidingen aanwezig. Derhalve vormt dit geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

5.4 Flora en fauna

Door Arcadis BV is in het kader van het bestemmingsplan Stox de ontwikkeling getoetst aan vigerende wetgeving en het beleid op het gebied van natuurbescherming. Voor het verkrijgen van goedkeuring voor de wijziging van het bestemmingsplan dient voldoende uitzicht te bestaan op het verkrijgen van ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet of dient aangetoond te zijn dat overtreding van de verbodsbepalingen van deze wet niet aan de orde is. In het kader van het bestemmingsplan Stox is een melding ingediend en zijn de benodigde maatregelen getroffen. Onderhavig plan voorziet niet in een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van dit bestemmingsplan welke schadelijke gevolgen kan hebben voor de flora en fauna. Voor de realisatie van onderhavige showcase worden geen bomen gekapt, groen gerooid etc. .

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Waterparagraaf

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige watersystemen en waterketens in relatie tot aanwezige hydrologische waarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (m.n. veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. Het plan ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft
- waterverontreiniging dient door bronmaatregelen voorkomen te worden
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan

Het beleid van de gemeente is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

In opdracht van Compositie 5 Stedenbouw B.V. te Breda is door Ingenieursbureau Van Kleef B.V. voor het bestemmingsplan Locatie Stox te Panningen (voorheen Beekstraat-Irenestraat) een waterparagraaf opgesteld, welke in bijlage C aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De waterparagraaf is gebaseerd op een eerder waterhuishoudkundige onderzoek, welke in juni 2004 door Van Kleef is verricht en eveneens in de bijlagen is opgenomen. Op basis hiervan heeft overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei plaatsgevonden, welke een positief advies hebben versterkt inzake de waterhuishoudkundige aspecten van dit bestemmingsplan.

Voor wat betreft het hemelwater in dit bestemmingsplan is gekozen voor een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater door middel van oppervlakteafstroming naar molgoten met af en toe een kolk naar het regenwaterriool wordt afgevoerd. In eerste instantie wordt het hemelwater gebufferd in een retentiebuffer en vervolgens gereduceerd aan het rioleringsstelsel van Panningen afgegeven. De woningen worden daarbij niet ondergronds aangesloten op het regenwaterriool. De afvoer van het hemelwater van daken en uitritten dient op maaiveldniveau naar de molgoten te worden geleid. Infiltratie in het bestemmingsplan is door de slechte doorlatendheid van de bodem niet of nauwelijks mogelijk.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plan is al eerder in het kader van het bestemmingsplan Stox voorgelegd aan het waterschap en hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei. De bebouwing en verharding neemt immers niet toe.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan Stox is door RAAP Archeologisch Adviesbureau is onderzoek gedaan naar archeologische waarden in het onderhavige plangebied met als doel het verkrijgen van gedetailleerde informatie over de geologische en bodemkundige opbouw van de ondergrond, de diepteligging van eventuele archeologische resten en de mate van bodemverstoring in het plangebied. Dit archeologisch vooronderzoek is als bijlage opgenomen. Het plangebied maakt deel uit van het Limburgs-Brabants dekzandgebied en bevindt zich binnen een zogeheten esdekcomplex rondom de bebouwde kom van Panningen. Tijdens het booronderzoek zijn in het overgrote deel van het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden (ofwel een esdek) aangetroffen. Tijdens het booronderzoek zijn in twee boringen fragmenten aardewerk aangetroffen uit respectievelijk de Prehistorie en de Prehistorie t/m Romeinse tijd. Tevens blijkt uit booronderzoek dat grote delen van het plangebied verstoord zijn door bodemingrepen. Voor de verstoorde terreindelen en de laaggelegen depressie in het centrale deel van het plangebied geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten.

Op grond van de resultaten van onderhavig onderzoek is aanbevolen om de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard datering, omvang en diepteligging van de archeologische resten in het plangebied nader vast te stellen door middel van een waarderend archeologisch onderzoek. Dit waarderend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door middel van proefsleuven. In de afgegraven en/of verstoorde delen van het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor de eventuele aanwezigheid van archeologische resten. Derhalve wordt voor deze delen van het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Door RAAP Archeologisch Adviesbureau is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op basis waarvan in maart 2005 een rapport is verschenen met aanbevelingen betreffende een archeologische verantwoorde omgang met het plangebied. Deze rapportage is eveneens in de bijlage opgenomen. In totaal zijn 7 sleuven gegraven. In 2 sleuven zijn nederzettingssporen uit de Late Middeleeuwen gevonden. Het gaat hoofdzakelijk om paalkuilen. Daarnaast zijn in 2 andere sleuven 4 crematiegraven aangetroffen met daarin menselijke botresten. Het grafveld kan op basis van enkele scherven gedateerd worden in de Late Bronstijd/Vroege IJzertijd. De archeologische sporen bevinden zich op de dekzandhellingen. Doordat het plangebied is afgedekt met een circa 1 m dik esdek, zijn de sporen goed bewaard gebleven. De bodem in de rest van het plangebied is ernstig verstoord door recente bodemingrepen. Op basis van de resultaten van

onderhavig onderzoek wordt met betrekking tot de archeologische vindplaatsen behoud *in situ* geadviseerd. De archeologische resten vormen een belangrijke aanvulling op de kennis van de archeoregio en zijn in goede staat bewaard gebleven. Indien behoud niet mogelijk is, wordt een definitieve archeologische opgraving aanbevolen in en rond de een aantal sleuven. Voor de rest van het plangebied is geen vervolgonderzoek nodig. Op basis van het proefsleuvenonderzoek is er voor gekozen om de archeologische resten op te graven. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden van 23 mei tot en met 1 juni 2005. Het eerste doel van het onderzoek was het documenteren van de in het plangebied aanwezige archeologische sporen en het verzamelen van vondsten. Deze zouden immers door de geplande woningbouw ernstig worden aangetast en deels zelfs geheel worden vernietigd. Een tweede, meer inhoudelijke doelstelling van het onderzoek was het verkrijgen van meer inzicht in het laat-prehistorische grafritueel in Zuid-Nederland als geheel en in het gebied rond Panningen in het bijzonder. Bij de opgravingen zijn 203 grondsporen aangetroffen. Een kleine 80 sporen zijn in verband te brengen met een grafveld uit de late ijzertijd, waar hieronder nader op wordt ingegaan. Van de overige sporen bleken er 16 na couperen niet antropogeen maar natuurlijk te zijn. De meeste niet met het grafveld samenhangende grondsporen zijn kuilen en paalkuilen. Tevens is een viertal grotere voorraadkuilen aangetroffen, waarschijnlijk uit de Vroege IJzertijd, met veel aardewerk (oorspronkelijke complete potten) en natuursteen. Aardewerk moet worden gepast en getekend om de vorm van de potten te reconstrueren en daarmee de kuilen te kunnen dateren. Tijdens de opgravingen zijn eveneens 71 graven en twee randstructuren aangetroffen. Bij de graven gaat het om 70 crematiegraven of restanten daarvan en één inhumatiegraf. Op grond van de vondst van La Tène-glas, een fibula van het type Benstrup en een gordelhaak, is een deel van de graven zeker in de Late IJzertijd te dateren. Een deel van het aardewerk (deels compleet, deels in verbrande scherven) dateert ook in de Late IJzertijd, maar een ander deel zou wel eens in de tweede helft van de Midden IJzertijd kunnen dateren. Hoewel stukken van grafveld zijn verstoord door de leemwinning en tuinbouw, is niet per se gezegd dat het aantal verdwenen graven evenredig is aan het verstoorde deel van het grafveld. De grafclusters in werkput 1/5 en werkput 2 lijken voor het grootste deel onderzocht. Voorts is het aantal graven zo groot, dat ook daardoor de mogelijkheid bestaat praktisch alle vragen uit het PvE te beantwoorden en een vruchtbare vergelijking met andere grafvelden te maken.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het doorlopen van de procedure geen bezwaren bestaan.

5.7.2 Cultuurhistorie

In het projectgebied zijn geen bestaande archeologische monumenten, rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In de directe omgeving van het plangebied zijn wel rijksmonumenten en provinciale archeologische aandachtsgebieden gelegen. Onderhavig planvoornemen doet echter geen afbreuk aan de waarden van deze gebieden. Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.8 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg ten opzichte van de vigerende vergunde situatie. Als gevolg van de bouw van 20 appartementen zal er een toename zijn met 200 voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de feitelijke situatie. Op dit moment bedraagt het geschatte aantal motorvoertuigbewegingen op de Irenestraat een aantal van 600. Dit blijft ruim onder het aantal vervoersbewegingen die deze weg aankan. De ontsluiting van de locatie is goed.

Parkeren kan volledig op eigen terrein plaatsvinden. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen er maximaal 48 mensen woonachtig zijn in het gebouw. In de parkeerbehoefte kan gezien de omvang van de kavel naast de

gebouwen op eigen terrein worden voorzien. In beginsel worden er 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Indien de ontwikkeling leidt tot parkeeroverlast en indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk blijken, dan kunnen deze gezien de oppervlakte op het eigen perceel worden gerealiseerd. Vermeld wordt dat in geen geval zal worden geparkeerd op of langs de ontsluitingsweg.

6. | Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een omgevingsvergunning een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom is voor de ontwikkeling een omgevingsvergunningprocedure doorlopen. In het kader van deze procedure is het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn zijn een tweetal zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Door mondeling ingediende bedenkingen van het Lionshuis is het plan zodanig aangepast dat het 50 meter in de oostelijke richting wordt opgeschoven. De impact van het appartementencomplex blijft daarbij hetzelfde. Belanghebbenden worden hier dan ook niet onevenredig door benadeeld.

6.2 Conclusie belangenafweging

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.

7. | Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van het planvoornemen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning: de reguliere en de uitgebreide omgevingsvergunning. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het waterschap.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden (Provinciaal Blad Limburg 2009/9). Voor het buitengebied (POL perspectieven P4, P5a, P5b en P8) wordt onder punt h genoemd: het voorzien in huisvesting voor buitenlandse werknemers mits passend binnen de meest recent gepubliceerde Provinciale Beleidsnotitie Huisvesting Buitenlandse werknemers. Onderhavig plan voldoet aan de meest recent gepubliceerd beleidsnotitie. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve niet noodzakelijk.

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Komt een project of activiteit niet voor op deze lijst dan hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden. Zoals eerder in hoofdstuk 5 is aangegeven is ook vooroverleg met het waterschap niet nodig.

8. | Procedure

8.1 Procedure omgevingsvergunning

Op onderhavige omgevingsvergunning (artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo) is de uitgebreide procedure van toepassing.

- a. Voorbereiding:
formeel vooroverleg met o.a. provincie. In onderhavig geval is er echter sprake van een uitzondering als opgenomen in de provinciale uitzonderingenstaat.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig artikel 3.10 Wabo e.v. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.
- c. Vaststelling:
vaststelling door de burgemeester en wethouders mogelijkheid reactieve aanwijzing. publicatie en terinzagelegging vastgestelde omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding:
na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
- e. Beroep/hoger beroep:
Beroep bij rechtbank. Hoger beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.