



Ruimtelijke Onderbouwing

Reparatie wooncontingent Ninnesweg te Panningen

Status:	Vastgesteld
Datum:	1 april 2020
Zaaknummer:	1894/2019/2129924
IMRO:	NL.IMRO.1894.OMG0112-VG01
Auteur:	P. Cuppen
Ontwerp:	december 2019
Vastgesteld:	april 2020
Onherroepelijk:	-

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Het plan	4
2.	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal/regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Resultaten onderzoeken	9

Bijlagen:

- I. Bericht Vervallen bouwkavel Ninnesweg te Panningen
- II. Quicksan Flora en Fauna IVN, dd. 10-10-2019
- III. Akoestisch onderzoek 19316701N, dd. 14-11-2019
- IV. Aeries berekening, dd. 26-11-2019
- V. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, dd. 26-11-2019
- VI. Aanvraagformulier Hogere Grenswaarde

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In juli 2010 heeft de aanvrager om informatie verzocht aangaande de bouwkel gelegen tussen de adressen Ninnesweg 54 en 60 te Panningen. Daarbij heeft de gemeente verklaard dat op onderhavige locatie één nog niet ingevulde bouwmoegelijkheid is opgenomen uit het toenmalige geldende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Helden.

Het vigerende bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” is vastgesteld op 5-2-2013. Daarbij is de genoemde bouwkel ten onrechte niet opgenomen. De aanvrager heeft op 2-7-2013 de gemeente op deze onjuistheid gewezen waarna de gemeente januari 2019 heeft aangegeven de fout te repareren, wat met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt beoogd.

Met onderhavige procedure wordt daarmee niet een nieuwe woning toegevoegd, maar een reparatieplan opgestart waarmee de ten onrechte vervallen woning structureel planologisch wordt verankerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Panningen, tussen de adressen Ninnesweg 54 en Ninnesweg 60 te Panningen.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint richting de kern Panningen. Het lint bestaat voornamelijk uit woningen, met incidenteel een bedrijf. In de rug van het plangebied ligt het Industrierrein Panningen. Het plangebied is gelegen op de kavel waar ook Ninnesweg 54 te Panningen op is gesitueerd, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie B, nr. 5094. Dit perceel heeft een omvang van ca. 2775 m², waarvan ca. 1400 m² bedoeld zijn voor de nieuwe woning.



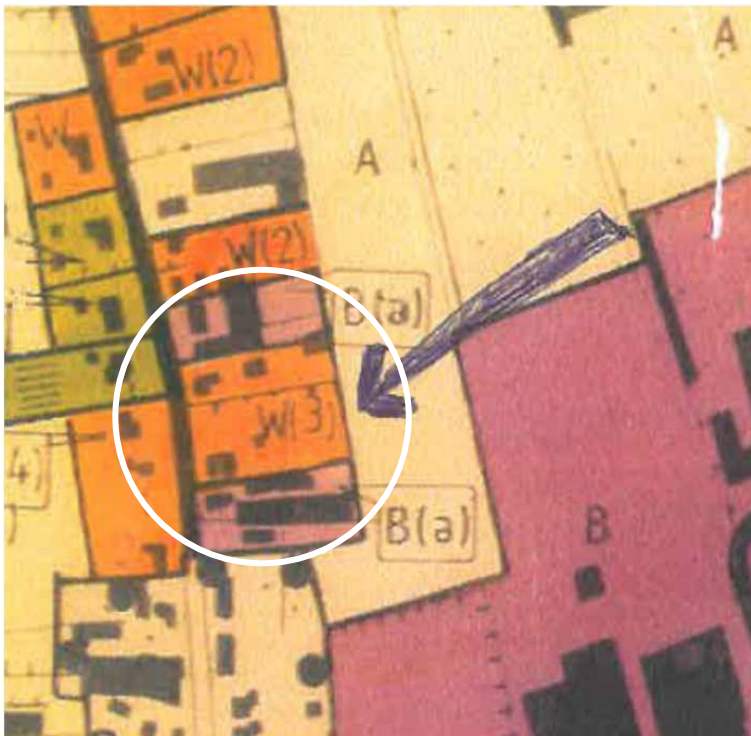
Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Planologisch kader

1.3.1 Voorgaand bestemmingsplan

De locatie lag binnen het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Helden'. Dit bestemmingsplan is 16 september 1991 vastgesteld. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' met een bouwstrook opgenomen waarbij is bepaald dat in het vlak ter plaatse van de locatie 3 woningen mogen worden gebouwd.

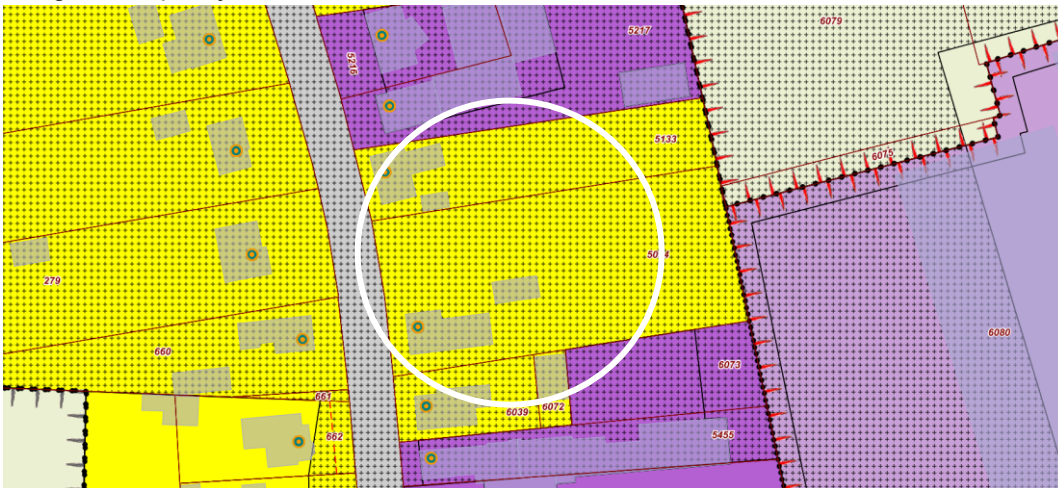
Twee woningen (met het adres Ninnesweg 54 en 60) waren reeds opgericht ten tijde van het voorgaand bestemmingsplan. Een derde woning is nooit opgericht. Met deze reden kan ter plaatse van de locatie, onder bepaalde voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan, een nieuwe woning worden opgericht.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart voorgaand bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Helden"

1.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen", vastgesteld op 25 juni 2013.

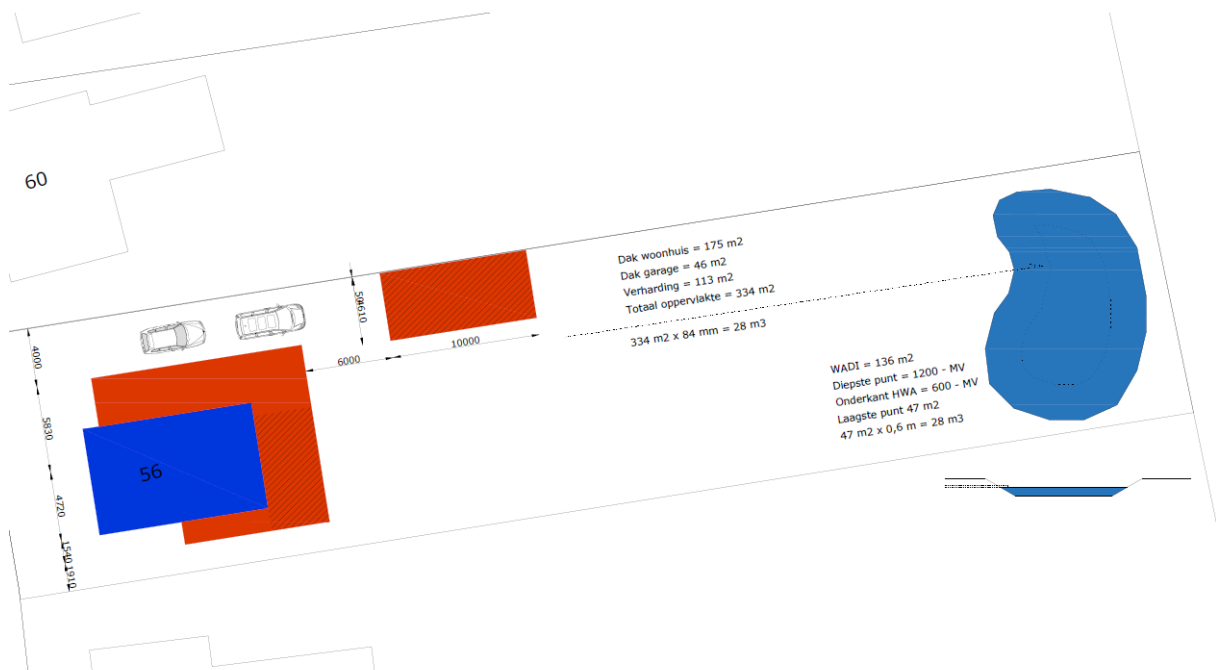


Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen"

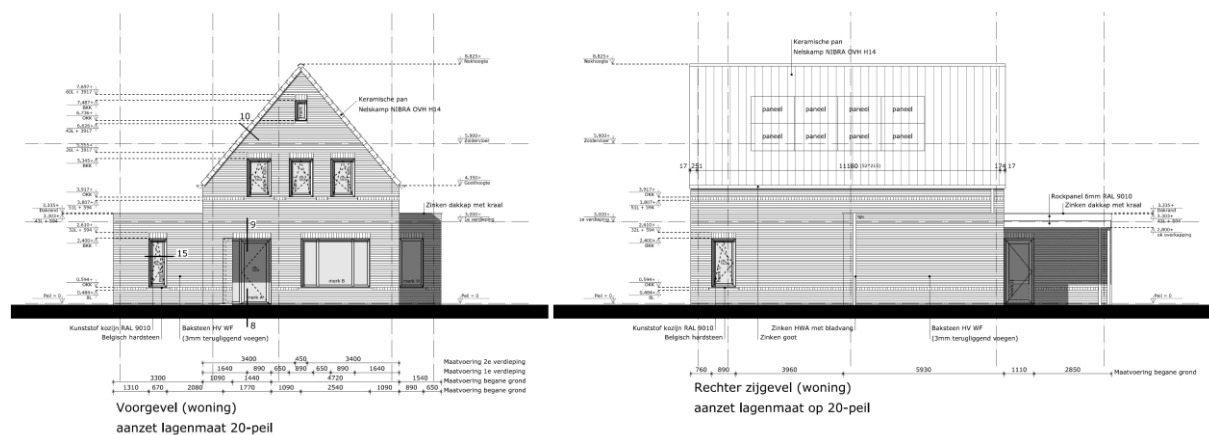
Binnen het plangebied geldt de bestemming “Wonen” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Deze gronden zijn bestemd voor Wonen, wat in lijn ligt met onderhavig verzoek. Echter artikel 23.2.1 lid a stelt dat uitsluitend bestaande woningen, dan wel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Hierdoor is de planontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan.

1.4 Het plan

Met onderhavige procedure wordt de tijdelijk vergunde (en ten onrechte vervallen) woningbestemming gerepareerd. Onderhavige omgevingsvergunning bevat eveneens het onderdeel “Bouw”, waarmee onderstaande nieuwbouwwoning wordt mogelijk gemaakt.



Afbeelding 4: Situatieschets toekomstige woning, garage en wadi



Afbeelding 5: Gevelaanzichten toekomstige woning

2. 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.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Ladder van Duurzame Verstedelijking

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten, dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen.

Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag op regionale schaal;
2. indien bovenstaande niet kan worden voorzien, beoordelen of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien bovenstaande niet kan worden voorzien, beoordelen of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het onderhavig plan is gelegen in een bestaand lint tussen bestaande woningen. Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op het plan, kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan op de regionale en lokale woningmarkt, aangezien het slechts een reparatie van een ten onrechte gesaneerde woonbestemming gaat. Hierdoor kan gesteld worden dat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd. Immers het betreft het herstellen van een eerdere ten onrechte weggenomen bestaande bouwtitel. Daarnaast is de toekomstige woning gelegen op een inbreidingskavel, binnen de kern Panningen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal/Regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De 8 gemeenten binnen de regio Noord-Limburg hebben ter uitvoering van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op het vlak van Wonen in april 2016 in samenwerking met de provincie de regionale structuurvisie Wonen vastgesteld. Ten aanzien van vastgoed hebben de regiogemeenten een eerste inventarisatie uitgevoerd om te kijken hoeveel bestaand vastgoed er vrij komt. Eerste conclusie: de omvang van het leegstaande en vrijkomende aanbod verschilt sterk per gemeente, maar de algemene lijn is dat er behoorlijk wat aanbod vrij komt. Het roept een nieuw dilemma op. Zijn dit plekken die strategisch gezien (ligging) en financieel gezien (aanwezigheid bestaande infrastructuur

(boven- en ondergronds) aantrekkelijker zijn dan de ‘geplande’ nieuwbouwlocaties? In hoeverre beïnvloedt het leegkomen van deze plekken direct de leefbaarheid?

Zoals in voorgaande paragraaf vermeld kan worden gesteld dat geen afbreuk wordt gedaan op de regionale en lokale woningmarkt, gezien het slechts een reparatie van een ten onrechte gesaneerde woonbestemming gaat. Hierdoor kan gesteld worden dat er feitelijk geen woning wordt toegevoegd.

Gelet op bovenstaande kan worden gesteld dat het herstellen van de mogelijkheid om een woning te realiseren op de beoogde locatie past binnen de structuurvisie. Daarbij valt op te merken dat op dit moment een herijking van de Structuurvisie plaatsvindt. Deze zal naar verwachting medio 2020 ter besluitvorming worden voorgelegd. Uitgangspunt in de herijking zal het realiseren van de juiste woning op de juiste plek zijn. Deze afweging wordt momenteel gemeentelijk al gemaakt, dus verwijzen we voor de volledigheid naar paragraaf 2.3.3 van onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Perspectievennota

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is de perspectievennota “Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas” opgesteld en gezamenlijk door de afzonderlijke gemeenten vastgesteld. Het ruimtelijk beleid voor de kernen wordt onder andere gevormd door deze nota.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente.

Met betrekking tot het ruimtelijk beleid van de gemeente zijn voornoemde kaders als volgt geformuleerd:

Diversiteit

- Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering;
- Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.

Duurzaamheid

- Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid;
- Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen;
- Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie.

Zelfsturing

- Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen;
- Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

2.3.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een nieuwe structuurvisie vastgesteld op 31-03-2016. Deze structuurvisie behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebiedsgerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

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

De ontwikkeling vindt plaats in de kern en de woning wordt levensloopbestendig gebouwd. In de visie wordt gesteld dat de Panningen een woningbehoefte kent. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in voornoemde structuurvisie.



Afbeelding 6: Uitsnede Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen.

2.3.3 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Gemeente Peel en Maas heeft voor het afwegen van woningbouwverzoeken op 4 juni 2018 de Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 opgesteld. In artikel 2 van de beleidsregel staat omschreven dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken worden afgewezen. Daarbij is in artikel 3 een aantal uitzonderingen opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de reparatie van een reeds toegestane bouwkaavel. Met deze reden kan worden gesteld dat deze ontwikkeling past onder uitzondering artikel 3 lid f

“verzoeken waarop een positief (principe)besluit is genomen, dan wel waarover een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten voorafgaand aan de in werking treding van deze beleidsregel; deze worden nog afgehandeld zoals daarbij is overeengekomen, waarbij het afhandelen van het positieve principebesluit waarin geen termijn is genoemd moet voldoen aan artikel 8, lid c”.

Overige woningbouwontwikkelingen worden ook beoordeeld op vier principes. Voor de volledigheid wordt onderhavig bouwvoornemen ook beoordeeld op deze principes:

- a. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur, én
- b. Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten), én
- c. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig, én
- d. Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

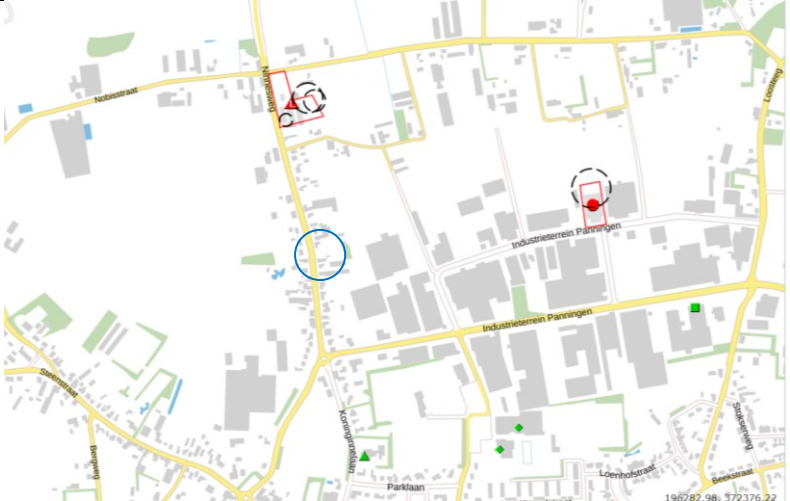
Beoordeling initiatief:

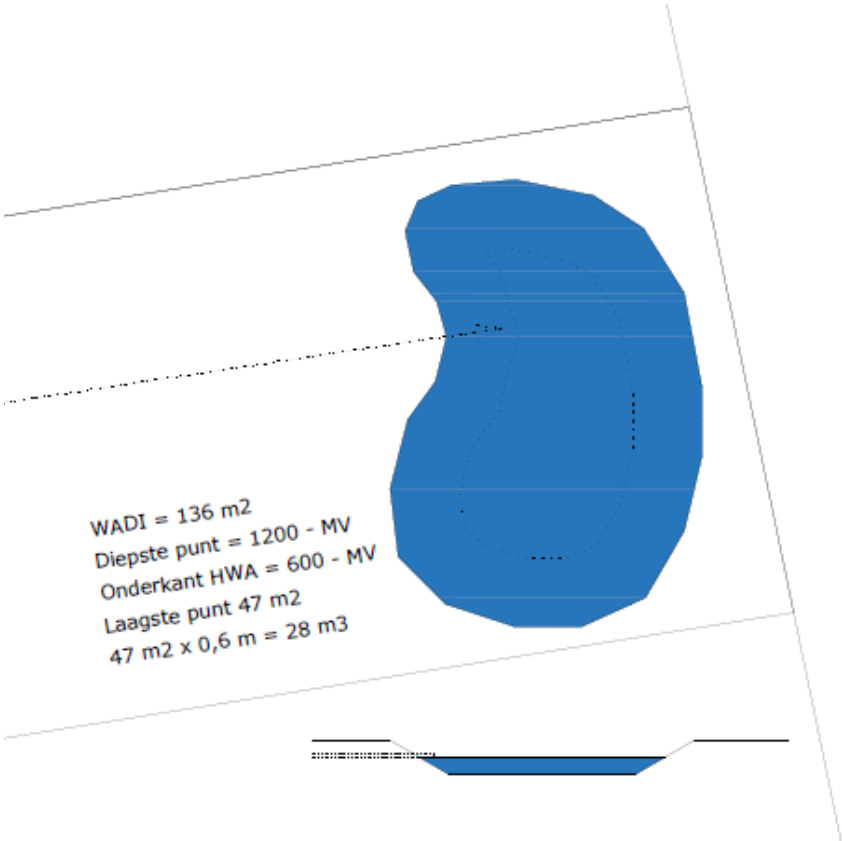
- a. De locatie is gelegen in de kern Panningen. De locatie vormt een natuurlijke afronding van het bestaande bouwlint. De open ruimte tussen de woningen Ninnesweg 54 en 60 wordt hiermee opgevuld, zoals in het voorgaand bestemmingsplan (Buitengebied Helden) beoogd was.
- b. De woning zal levensloopbestendig worden uitgevoerd, zoals blijkt uit tekeningen toegevoegd aan onderhavig planvoornemen. Daarnaast wordt de woning ontwikkeld voor de oudere doelgroep, blijkend uit de voorzieningen op de begane grond en is te relateren uit de gesprekken met de initiatiefnemer.
- c. De woning heeft een dorps karakter.
- d. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de resultaten uit hoofdstuk 3.

3. Resultaten onderzoeken

Een plan dient inzicht te geven in de aspecten die effect kunnen hebben op de omgeving. Hierbij kunnen we denken aan de effecten die een plan heeft op bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat in de omgeving. Voorliggend plan heeft echter maar een beperkte impact.

Aspect	Beoordelings aspect	Toelichting
Bodem	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie en mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	Op 1 en 13 november 2019 zijn door Aelmans een 6 tal boringen uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het bijgevoegde rapport E199824.007/HWO Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties PFAS in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico	 In dichte nabijheid van het planvoornemen zijn geen objecten aanwezig welke risico vormen voor de ontwikkeling van een woning. Met deze reden kan worden verklaard dat er geen sprake is van nadelig effect ten aanzien van het aspect Externe veiligheid.
Archeologie	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	Ter plaatse van het planvoornemen is de waarde Archeologie 4 opgenomen. Dit maakt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien: - het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld, en - het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken met een vloeroppervlakte van groter dan 250 m². Uit de door u ingediende tekeningen blijkt dat u onder de grenswaarde van 250 m² vloeroppervlakte blijft. Met deze reden kan worden verklaard dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
Geluid	Kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd?	Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een akoestisch onderzoek opgesteld (19316701N, 14-11-2019). Daarbij zijn de volgende conclusies getrokken: - De gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Ninnesweg is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde; - Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W in het kader van de Wet geluidshinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde; - De nieuw beoogde woning geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen; - Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning gewaarborgd is; - Er geen speciale bouwkundige voorzieningen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen eisen aangaande het binnengeluidniveau in de woning. De noodzakelijke ontheffing in het kader van de Wet geluidshinder maakt deel uit van onderhavige vergunning.

Water	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	De woning wordt afgekoppeld. Hemelwater zal op het eigen perceel worden geïnfiltreerd door de aanleg van een Wadi aan de achterzijde van het perceel.  In totaal kan 28m3 ter plaatse van de Wadi worden geïnfiltreerd.
Verkeer	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	Het toevoegen van één enkele woning heeft geen tot nauwelijks effect op het aanwezige verkeerssysteem.
Parkeren	Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Uit afbeelding 4 blijkt dat aan die behoefte kan worden voldaan.
Milieuzone	Zijn er bedrijven in de nabijheid welke voor een belemmering kunnen zorgen?	In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Specifiek zijnde het bedrijf aan de Nannesweg 50 en 62, beiden bestemd als 'Bedrijf', waardoor ter plaatse bedrijven met een maximale milieucategorie 1 en 2 aanwezig mogen zijn. Omdat andere woningen met een woonbestemming (resp. Nannesweg 52 en 60) dicht op die bedrijfsbestemmingen zijn gelegen, kan er vanuit worden gegaan dat door onderhavig planvoornemen geen nadelig effect ontstaat. Daarnaast ligt het Industrieterrain Panningen in de rug van het plangebied. Op het meest nabijgelegen stuk van dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot categorie 4.

		Omdat de reeds bestaande woningen Ninnesweg 54 en 60 met de bestemming aansluiten op de bedrijfsbestemming van het achterliggende bedrijf, wordt deze niet verder beperkt in de bedrijfsvoering.
Luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Het betreft een project wat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook zijn er geen omliggende bedrijven welke belemmerd worden door de ontwikkeling. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Ten aanzien van de omgekeerde werking is de locatie gelegen in de categorisering "zeer goed".
Ecologie	Is er sprake van significant negatieve effecten? Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten?	Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg. Op 10-10-2019 is een Flora en Fauna quick-scan uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er zowel Floristisch als Faunistisch geen bijzonderheden zijn aangetroffen.
Kabels en leidingen	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante leidingen en hoogspanningslijnen aanwezig.