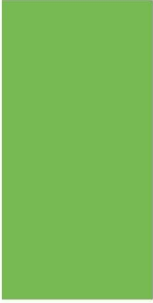
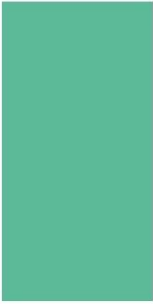


bureau leefomgeving

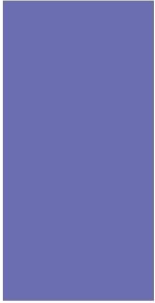
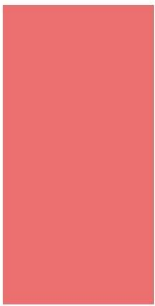


Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Ruimtelijke onderbouwing



Projectnaam: Scheresweg 2a Baarlo
Identificatienummer: NL.IMRO.1894.OMG0178-VG01

COLOFON

Concept: 21 september 2023
Ontwerp: 14 februari 2024
Definitief: 1 mei 2024



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. PROJECTBESCHRIJVING	7
4. BELEIDSKADER.....	8
4.1 Inleiding.....	8
4.2 Rijksbeleid.....	8
4.3 Provinciaal beleid.....	10
4.4 Gemeentelijk beleid	14
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	19
5.1 Inleiding.....	19
5.2 Milieuaspecten.....	19
5.3 Waterhuishouding.....	23
5.4 Kabels en leidingen.....	25
5.5 Natuur	25
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	27
5.7 Verkeer en parkeren.....	28
6. UITVOERBAARHEID	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7. PROCEDURE	31

SEPARATE BIJLAGEN:

- AERIUS-berekeningen
- Bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 31 augustus 2023, kenmerk: 232654702H)
- Verkennend bodemonderzoek (asbest), HMB Groep, (d.d. 20 september 2023, kenmerk: 23265403J)
- Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 31 juli 2023, kenmerk 23265401N)
- Quicksan flora en fauna, IVN Baarlo-Maasbree (d.d. 10 augustus 2023)
- Omgevingsdialoog AVG

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het project

Bij de gemeente Peel en Maas is door de initiatiefnemers een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Scheresweg in Baarlo. De nieuwe woning is beoogd in de tuin van de woning Scheresweg 2.

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



Afbeelding I Ligging en locatie (rood; projectgebied)

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

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

I.2 Ligging van het projectgebied

Het betreffende perceel (in het vervolg aangeduid als “het projectgebied”) maakt onderdeel uit van de kern Baarlo en van het bebouwingslint van de Scheresweg. De locatie is gelegen te midden van de kern Baarlo. De Scheresweg loopt vanaf de Bong in westelijke richting, ter plaatse van de kruising met de Schuttenhof, buigt de Scheresweg af in zuidelijke richting, alwaar deze ter plaatse van het projectgebied een knik maakt en in zuidoostelijke richting verder voert in de richting van de N273. Het plangebied is dan gelegen in de knik van de Scheresweg.

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummer 1421, 1422 en 1423 en heeft een oppervlakte van 3.750 m². De nieuwe woning is beoogd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummer 1422 en heeft een oppervlakte van 644 m². De bestaande woning Scheresweg 2 ligt georiënteerd op het in zuidoostelijke lopende deel van de Scheresweg (percelen 1421 en 1423). De overige gronden rondom de woning zijn thans in gebruik als tuin.

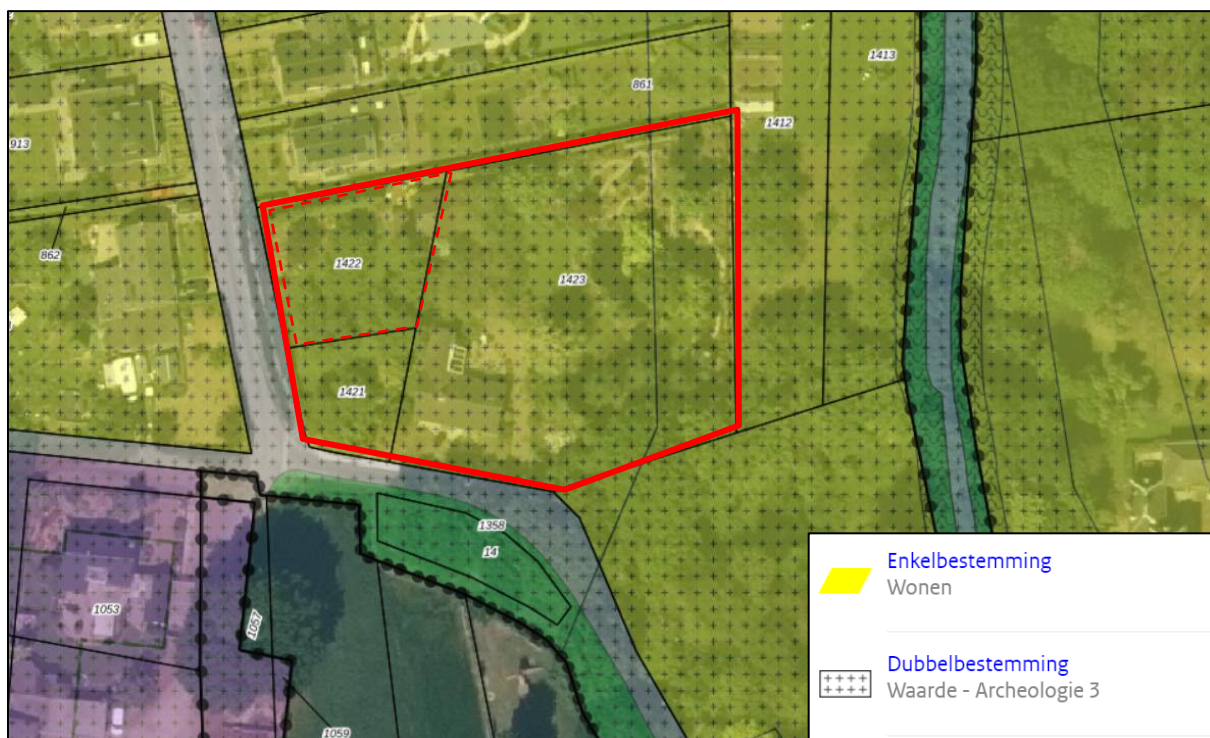


Afbeelding 2 Luchtfoto (rood; Scheresweg, geel; Scheresweg 2)

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrenst door woningen, aan de westzijde zijn eveneens woningen gelegen. De oost- en zuidzijde wordt begrensd door groen, behorende bij het Kasteel Scheres welke ten oosten van het projectgebied is gelegen.

I.3 Het vigerende bestemmingsplan

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Kern Baarlo” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 25 juni 2013). Volgens het vigerende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als ‘Wonen’. De locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Een klein gedeelte van het projectgebied, oostzijde, is tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (rood; projectgebied, rood stippellijn; kavel nieuwe woning)

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

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

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen aan de Scheresweg in Baarlo. Baarlo maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en is gelegen in het oosten van deze gemeente. Meer dan 5.000 inwoners bevolken de kern.

Baarlo ligt op de rand van het Maasdal. De kern is ontstaan rondom de historische kern, van de Markt. Baarlo ontwikkelde zich verder langs een aantal kruisende wegen waaraan lintbebouwing was gelegen. De historische structuur bestaat uit een 'spin' van wegen waaraan de kern zich heeft ontwikkeld, zoals de oost-west as van de Bong – Grotestraat – Baron van Erpiaan en parallel aan de Maas de noord-zuid as richting Venlo en Kessel. Daarnaast is de Napoleonsbaan (N273) een zeer bepalend element voor de kern. De Napoleonsbaan doorsnijdt de historische structuur van de kern. Mede door de Napoleonsbaan is de kern met name aan de oostzijde van de weg ontwikkeld. Deze ontwikkelingen vonden tot 1970 met name plaats langs de bestaande linten, na 1988 zijn er planmatige nieuwbouwwijken zoals Baarlo zuidoost ontwikkeld. Uiteindelijk is de kern ook ten westen van de Napoleonsbaan verder ontwikkeld.



Afbeelding 4 Kruising Bong – Scheresweg



Bong (westelijke richting)

Baarlo lag oorspronkelijk ingeklemd tussen de Maas in het oosten en de Napoleonsbaan (N273) in het westen. Thans was het historische lint van de Bong, het enige deel van de kern dat gelegen was ten westen van de Napoleonsbaan. Verder was er enkel sprake van buitengebied met her en der verspreid een boerderij. De Scheresweg vormt van oudsher een verbinding tussen de Bong en de Napoleonsbaan, waaraan weinig tot geen bebouwing was gelegen. In de loop der jaren is de Scheresweg steeds verder verdicht met woningen. Thans betreft de Scheresweg een doodlopende weg, daar de aansluiting op de Napoleonsbaan slechts een doorgang voor fietsers betreft.



Afbeelding 5 Scheresweg met relatief nieuwe woningen



Scheresweg ter hoogte van projectgebied

Rondom het plangebied zijn overwegend woningen gelegen, met uitzondering van de bedrijfslocatie aan de overzijde van de weg. De woonpercelen zijn ruim van opzet en kennen veel groen. De woonbebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen van 1 of twee bouwlagen afgewerkt met een kap.

3. PROJECTBESCHRIJVING

Initiatiefnemers zijn voornemens ten noordwesten van de bestaande woning, waar initiatiefnemers thans woonachtig zijn, een nieuwe woning op te richten. De beoogde nieuwe woning is bestemd voor hun zoon en diens vriendin en hun dochter. De bestaande woning Scheresweg 2 is gelegen op een ruim perceel. Gezien de leeftijd van initiatiefnemers is het perceel te groot geworden om te onderhouden. Derhalve is het idee ontstaan een deel van het perceel af te splitsen en hier een nieuwe woning te realiseren.

Juist in kleine dorpen zijn deze relatief kleine plannen van groot belang voor de lokale woningbehoefte en het waarborgen van de leefbaarheid. Door de huidige krappe woningmarkt is het niet tot nauwelijks meer mogelijk om een woning in eigen dorp te kunnen bemachtigen. Hierdoor vallen veel mensen tussen wal en schip en moeten noodgedwongen thuis blijven wonen of vertrekken naar elders. Hierdoor kan de leefbaarheid van de kleine kernen niet meer gewaarborgd blijven.



Afbeelding 6 Beoogde nieuwe woning

De nieuwe woning is zo gepositioneerd dat deze onderdeel uit maakt van het bestaande bebouwingslint van de Scheresweg, de voorzijde van de woning is dan ook gelegen in de (doorgetrokken) voorgevelrooilijnen van de naastgelegen woningen. De nieuwe woning bestaat uit een bouwlaag afgewerkt met een kap, hetgeen aansluit bij de omliggende woonbebouwing. De beoogde nieuwe woning past dan ook functioneel gezien goed bij de omgeving. De woning is een toevoeging aan het reeds bestaande bebouwingslint met overwegend woningen en zorgt voor een verdere verdichting van het lint. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is het bouwplan passend.

Met het realiseren van de nieuwe woning wordt enerzijds het perceel van de huidige bewoners verkleind waardoor het onderhoud van de tuin voor hen behapbaar blijft, anderzijds wordt tevens de doorstroom in het dorp gestimuleerd. De beoogde bewoners zijn thans woonachtig binnen de gemeente, met het realiseren van de nieuwe woning komt hun starterswoning in de kern vrij voor de jonge generatie.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

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

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

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

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

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: de ‘Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (POVI). Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd medio 2021.

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

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

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

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

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

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

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

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische

eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het oprichten van één woning in Baarlo. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

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

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen.

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

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 is 17 december 2021 vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2021 is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In januari 2023 is de Omgevingsverordening nogmaals herzien op bepaalde onderdelen.

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

- Nieuwe woningen

Nieuwe woningen

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

Onderhavig initiatief is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.2.3. Er is sprake van het toevoegen van één nieuwe woning, binnen bestaande bebouwing. Bij het toevoegen van één woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder niet van toepassing is.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Het betreft hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 4.2.3.

Het initiatief voorziet in het realiseren van een nieuwe woning, in de bebouwde kom van Baarlo. Zoals in paragraaf 4.3.4 wordt vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.

- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

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

Initiatiefnemers zijn voornemens om in Baarlo, aan de Scheresweg één nieuwe woning op te richten. De woning zal voorzien in de eigen behoefte, er is dan ook sprake van het bouwen naar reële behoefte. Gezien de aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen deze kern sluit de nieuwe woning aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

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

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

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

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

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

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

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstig bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend in op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overvloedige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning in de kern Baarlo en valt daarmee onder opgave 4 'Goed wonen voor iedereen' in samenhang met de drie overkoepelende opgaven. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van een nieuwe woningmogelijkheid waar thans veel vraag naar is. De nieuwe bewoners zijn reeds bekend. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de opgaven zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.4.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een

drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

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

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

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

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is programmadoel 6: 'Wonen in duurzaam balans' relevant.

Dit programmadoel stuurt op het realiseren van de juiste woning, het juiste aantal en het bouwen op de juiste plek.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning in de kern Baarlo. De woning wordt gebouwd voor eigen behoefte er is derhalve geen sprake van bouwen voor leegstand. Met het realiseren van de woning wordt een (kleine) bijdrage geleverd aan dit heersende tekort binnen de kern. Door de huidige krappe woningmarkt is het niet tot nauwelijks meer mogelijk om een woning in eigen dorp te kunnen bemachtigen. Hierdoor vallen veel mensen tussen wal en schip en moeten noodgedwongen thuis blijven wonen of vertrekken naar elders. Het realiseren van de nieuwe woning sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

4.4.3 Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

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

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

1. Woningbehoefte van dorp of concreet individueel geval

Een splitsing draagt bij aan de woningbehoefte van een dorp en/of voorziet in de behoefte van een concrete woningzoekende. De initiatiefnemer is bereid hier zo nodig bindende afspraken over te maken.

2. Splitsen alleen in de bebouwde omgeving

De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving.

3. Klaar voor het leven

- a. Bij woningsplitsing is zowel de bestaande als de nieuwe, afgesplitste woning bij voorkeur direct toekomstbestendig, maar zijn ze beide in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.
- b. Bij woonkavelsplitsing is de nieuwe woning in elk geval direct toekomstbestendig en is de bestaande woning bij voorkeur ook direct toekomstbestendig maar is deze in elk geval eenvoudig toekomstbestendig te maken.

4. Duurzaam wonen

- a. *Energie*

Bestaande bouw (bij woonkavelsplitsing de bestaande woning, bij woningsplitsing het gehele woongebouw dus inclusief de nieuwe, afgesplitste woning) beschikt bij voorkeur tenminste over het energielabel dat op het moment van splitsing beleidsmatig minimaal aanvaardbaar is.

b. *Klimaat bij woonkavelsplitsing voldoende onbebouwde oppervlakte*

Bij woonkavelsplitsing blijft gemiddeld tenminste 50% van de woonkavels onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.

c. *Klimaat Afvloeiing regenwater*

Regenwater mag niet meer op het gemeentelijk vuilwaterriool worden geloosd

d. *Circulariteit*

Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.

5. Goede buur, goed gesprek

a. Participatie

De initiatiefnemer toont uiterlijk op het moment van indienen van een formele aanvraag aan hoe de omgeving is meegenomen in de plannen en wat er met de input van de omgeving is gedaan.

b. Woorden wegen mee

De in a bedoelde input krijgt een plaats in het beoordelingskader (zie ook uitgangspunt 7).

6. Maatwerk als standaard

Maatwerk staat voorop in de afweging om wel of niet mee te werken aan een splitsingsinitiatief.

7. Altijd passend bij en in de omgeving

Er is altijd sprake van een goede ruimtelijke ordening / een goede omgevingskwaliteit.

8. Een goed begin is het halve werk

Splitsingsinitiatieven zonder goede voorbereiding worden niet in behandeling genomen.

9. Splitsen als proef

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

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

Ad. 1. In Baarlo is net als in de rest van Peel en Maas een woningtekort. Gezien het dringende woningtekort is het idee ontstaan om de bestaande woonkavel Scheresweg 2, te splitsen en hier een nieuwe woning te realiseren. Enerzijds zodat het thans ruime perceel verkleind wordt waardoor het onderhoud van de tuin voor initiatiefnemers behapbaar blijft en anderzijds om een nieuwe woonmogelijkheid te creëren voor hun zoon en diens vriendin met hun dochter;

Ad. 2. Het projectgebied is gelegen binnen de kern Baarlo, de locatie is derhalve gelegen binnen de bebouwde omgeving.

Ad. 3a. Niet van toepassing.

Ad. 3b. De beoogde nieuwe woning is levensloopbestendig beoogd. De voorzieningen zoals een badkamer en slaapkamer zijn weliswaar op de eerste verdieping beoogd, maar doormiddel van het realiseren van een brede trapopgang is het plaatsen van een traplift mogelijk waardoor de woning levensloopbestendig wordt. Daarnaast kan op termijn indien een traplift niet meer voldoet, de garage worden omgebouwd tot een slaapkamer met badkamer. In de ontwerpen van de woning is deze laatste situatie eveneens uitgetekend.
De thans bestaande woning is reeds levensloopbestendig;

Ad. 4a. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een nieuw energielabel aangevraagd voor de bestaande woning. Conform het nieuwe energielabel beschikt de bestaande woning over energielabel B.

- Ad. 4b. In de huidige situatie is de woning Scheresweg 2 op een perceel van 3.750 m² gelegen. De nieuwe woning is beoogd op een perceel met een oppervlakte van 644 m², de woning heeft een oppervlakte van 124 m². De beoogde verharding rondom de woning ten behoeve van terras, oprit en tuinbestrating heeft een oppervlakte circa 100 m². In totaliteit wordt er 224 m² aan verharding toegevoegd. Het perceel is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
- Ad. 4c. Bij de realisatie van de nieuwe woning worden ten behoeve van de hemelwaterinfiltratie, infiltratiekratten gerealiseerd. Hiermee wordt het hemelwater op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd.
- Ad. 4d. Het is in dit stadium van de ontwikkeling nog niet bekend welke bouwmaterialen er exact gebruikt worden. Wel bestaat het voornemen om duurzame materialen te gebruiken zoals FSC-keurmerk hout.
- Ad. 5a. Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de ontwikkeling de omwonende geïnformeerd over het planvoornemen middels een brief welke persoonlijk afgegeven is. Voor een nadere toelichting zie paragraaf 6.2;
- Ad. 5b. zie punt 5a.
- Ad. 6. Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de ontwikkeling contact gehad met de gemeente Peel en Maas inzake de voorgenomen ontwikkeling. Op 5 januari 2023 en 28 mei 2023 is door de gemeente Peel en Maas aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.
- Ad. 7. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Ad. 8. Zie ad. 6.
- Ad. 9. Zie ad. 6.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Het projectgebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Daar de functies rondom het projectgebied overwegend uit woonfuncties bestaat. De milieuruimte van de omliggende bedrijven (straal van 250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 1).

Tabel 1. Type bedrijven rondom het projectgebied

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand	Afstand tot projectgebied
Dakdekkersbedrijf	Scheresweg 5	41, 42, 43.3	- Geur 0 meter - Stof 10 meter - Geluid 30 meter - Gevaar 0 meter	25 meter
Autosloopbedrijf/Autobedrijf	Napoleonsbaan Zuid 22	451, 452, 454	- Geur 10 meter - Stof 0 meter - Geluid 30 meter - Gevaar 0 meter	240 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het projectgebied overlappen. Er is één hindercontour die de projectlocatie overlapt. De hindercontour afkomstig van geluid van het dakdekkersbedrijf aan de Scheresweg. De afstand tussen het bedrijfsbestemmingsvlak en het woonbestemmingsvlak bedraagt 25 meter. Echter bedraagt de feitelijke afstand tussen de

bedrijfsbestemmingsvlak en de uiterst vergunningsvrij te realiseren gevel 32 meter. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand.

In de beoogde nieuwe woning kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tevens vormt de nieuwe beoogde woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven omdat reeds bestaande woningen dichterbij de inrichtingen zijn gelegen. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Voor de realisatie van de nieuwe woning is daarom een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat delen van de onderzoekslocatie als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen zijn. De verdachte locaties betreffende druppelzones rondom de schuur.

Een verkennend onderzoek (asbest) is derhalve noodzakelijk.

In het kader van het initiatief is een verkennend bodemonderzoek asbest² uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de noordelijke druppelzone (deellocatie A) geen stand houdt. In de grond is geen verontreiniging met PCB aangetoond en asbest is niet aangetoond in een gehalte boven de rapportagegrens.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de zuidelijke druppelzone (deellocatie B) stand houdt. In de grond is geen verontreiniging met PCB aangetoond, maar asbest is wel aangetoond in een gehalte boven de rapportagegrens. Het gehalte asbest overschrijdt de helft van de interventiewaarde niet, derhalve is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden.

Het verhoogde gehalte asbest ter plaatse van de zuidelijke druppelzone is het gevolg van asbest(vezels) welke met het hemelwater afkomstig van de asbesthoudende dakbedekking in de bodem terecht zijn gekomen.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering of beperking voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning.

5.2.3 Geluid

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

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

¹ Bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 31 augustus 2023, kenmerk: 232654702H)

² Verkennend Bodemonderzoek (asbest), HMB Groep (d.d. 20 september 2023, kenmerk: 23265403J)

Tabel 2. Geluidzone in meters van wegen in stedelijk of buitenstedelijk gebied

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

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. De woning wordt aangemerkt als geluidsgevoelig object.

Voor de realisatie van de nieuwe woning is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke zoneplichtige weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidsbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk. Hierbij is uitgegaan van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlakte dubbel glas en een deugdelijke kierdichting. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is derhalve gewaarborgd.

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Luchtkwaliteit

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

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan 1,20 µg/m³ bijdraagt), draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig initiatief wordt slechts één woning gerealiseerd. Met het initiatief wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven. Het realiseren van de woning draagt dan ook NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

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

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

³ Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 31 juli 2023, kenmerk 23265401N)

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $8,7 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,2 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,5 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2.5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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

5.2.5 Geur

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

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

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

Goed woon- en leefklimaat

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

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

5.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het projectgebied

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het projectgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen danwel transportroutes gelegen:

- Een LPG tankstation aan de Bong 36, op een afstand van 250 meter tot de projectlocatie;
- De N273 op een afstand van 200 meter tot de projectlocatie.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Bong 36 is het LPG tankstation Rijmar BV gelegen, op een afstand van 250 meter tot het projectgebied. Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1.000 m³. In het Revi zijn afstanden opgenomen voor LPG tankstations tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle inrichtingen binnen het LPG tankstation zijn als volgt te definiëren:

1. Vulpunt
Het vulpunt heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 35 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter;
2. LPG reservoir
Het LPG reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 25 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter;
3. Afleverinstallatie
De afleverinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 15 meter.

De plaatsgebonden risicocontouren reiken niet tot aan het projectgebied. Tevens valt het projectgebied ook buiten het invloedsgebied verantwoording groepsrisico. Derhalve vormt de risicovolle inrichting geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de N273 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 200 meter ten oosten van het projectgebied. De N273 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico kan de grootste risicoafstand worden gehanteerd. Deze bedraagt 111 meter. Het projectgebied ligt dan ook buiten de risicocontour van deze weg en daarmee is het uitvoeren van een kwalitatief onderzoek of het invullen van de verantwoordingsplicht derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woning.

5.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem

Bodemgesteldheid en grondwater

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

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het projectgebied een matige bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 – 0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat er in het projectgebied geen oppervlakte wateren zijn gelegen. Wel stroomt ten oosten van het projectgebied, op een afstand van 100 meter, de Kwistbeek. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is op deze watergang van toepassing.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. De nieuwe woning is op meer dan 5 meter afstand van de watergang beoogd. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

Afvalwater / riolering

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

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel het oprichten van slechts één nieuwe woning, derhalve is er sprake van nieuw verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van een initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand. Bij de bouw van de nieuwe woning worden infiltratiekranten gerealiseerd ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.

5.4 Kabels en leidingen

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

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

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

5.5 Natuur

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

Soortenbescherming

In de huidige situatie betreft het projectgebied een braakliggend terrein c.q. verruigd grasveld met opgaande beplanting. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is derhalve een quickscan flora en fauna⁴ uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde quickscan kan concluderend gesteld worden dat er niet wordt verwacht dat de geplande bebouwing tot schade zal leiden voor de natuur of dat planten of dieren hier schade van ondervinden. Een punt van aandacht is wel dat bij de werkzaamheden de Omgevingswet in acht gehouden moet worden genomen. In de wet staat dat men altijd verplicht is om rekening te houden met de aanwezigheid van dieren bij het kappen of snoeien van bomen en struiken en bij andere verstorende werkzaamheden, ongeacht de tijd van het jaar. Deze zorgplicht houdt in dat men de omgeving vooraf secuur dient te controleren op aanwezigheid van broedgevallen. We adviseren om eventuele kap- en snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen dat duurt van 15 maart tot 15 juli uit te voeren, om te voorkomen de vogelnesten en broedgevallen (onbedoeld) verloren gaan.

⁴ Quickscan flora en fauna, IVN Baarlo-Maasbree (d.d. 10 augustus 2023)

Op de situatieschets is tevens aangegeven dat de bestaande sloot aan de Scheresweg een klein stukje verloren gaat door het maken van een nieuwe inrit. IVN is voorstander van de mogelijk compensatie zoals op de tekening is aangegeven. Initiatiefnemers willen graag in gesprek met de gemeente over een passende oplossing voor de compensatie.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg (Duitsland), ligt op 5,4 kilometer van het projectgebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 5,4 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

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

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

Bouwfase

Het voornemen bestaat om een nieuwe woning te realiseren in de tuin van de bestaande woning Scheresweg 2. Bij de realisatie van de woning en de inrichting van het perceel wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

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

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

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

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

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 4 vrachtwagens aanwezig zijn. Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat verkeer dat gedurende de bouwfase de locatie aan doet, de locatie uitsluitend in noordelijke richting verlaat en via de Bong de weg vervolgt.

Tijdens de bouwfase is sprake van een toename van 5,3 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

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

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

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

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,6 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 0,2 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het projectgebied gelegen in een overig AMK-terrein. Conform de beleidskaart is aan het projectgebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.

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

Gesteld kan worden dat met het initiatief de oppervlakte van 250 m² en diepte van 0,4 m niet wordt overschreden, daar de woning een oppervlakte van 124 m² beslaat. Een archeologisch onderzoek is dan niet benodigd. Om de archeologische verwachtingswaarde te waarborgen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opnieuw opgenomen.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In de Provinciale omgevingsvisie is

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

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

- Scheresweg 7. Dit woonhuis met stalgedeelte is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft;
- Napoleonsbaan Zuid 12, Kasteel Scheres. Dit kasteel is van belang in het kader van de cultuurgeschiedenis en vanwege de oorsprong;

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

5.7 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Scheresweg, alwaar het verkeer in de noordelijke richting via de Bong de weg kan vervolgen.

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

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

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,6 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Gezien het profiel van de Scheresweg en omliggende wegen zullen deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door slechts één nieuwe woning goed kunnen verwerken.

Parkeren

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de
- f. cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- g. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op één nieuwbouwwoning. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Hierdoor geldt volgens artikel 6.2.1a aanhef en onder c van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen verplichting tot kostenverhaal. Wel zal er een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Peel en Maas.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben de initiatiefnemers de omwonende ingelicht over het planvoornemen. Middels een brief zijn de omwonende op de hoogte gesteld, deze brief in persoonlijk overhandigd en nader toegelicht door initiatiefnemers. De volgende omwonende zijn benaderd:

- Scheresweg 5;
- Scheresweg 7;
- Scheresweg 9;
- Scheresweg 11;
- Scheresweg 8;
- Scheresweg 6;
- Scheresweg 4.

Allen gaven aan op voorhand geen bezwaren te voorzien. Een geanonimiseerde versie van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage.

Zienswijzen

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

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 was het vanaf 13 maart 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Voor het initiatief is binnen de genoemde termijn geen zienswijze ingediend.

7. PROCEDURE

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

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

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