Toelichting bestemmingsplan

Eelserstraat 25 te Beringe

IMRO: NL.IMRO.1894.BPL0316-VG01

arvalis

Kadastrale gegevens	Gemeente	: Helden
	Sectie	: N
	Nummer(s)	: 266

Opgesteld door :

arvalis

Referentie : 2023/708330

Datum : 6 februari 2024

arvalis

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie 4
   1.1. Aanleiding en doel 4
   1.2. Ligging en begrenzing 4
   1.3. Vigerende bestemmingsplannen 5
   1.4. Leeswijzer 7
2. Planbeschrijving 8
   2.1. Huidige situatie 8
   2.2. Beoogde situatie 8
3. Beleidskader 13
   3.1. Inleiding 13
   3.2. Rijksbeleid 13
      3.2.1. Nationale omgevingsvisie 13
      3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 13
      3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking 14
   3.3. Provinciaal beleid 15
      3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie 15
      3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte" 16
      3.3.3. Omgevingsverordening Limburg 17
   3.4. Regionaal beleid 17
      3.4.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 17
   3.5. Gemeentelijk beleid 17
      3.5.1. Omgevingsvisie 17
      3.5.2. Kaderstelling Ruimte en Economie 19
      3.5.3. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas en kwaliteitskader 21
      3.5.4. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 21
      3.5.5. Bestemmingsplan toetsing 22
4. Omgevingsaspecten 24
   4.1. Bodem 24
   4.2. Bedrijven en milieuzonering 24
   4.3. Geur 26
   4.4. Luchtkwaliteit 27
   4.5. Geluid 27
   4.6. Externe veiligheid 28
   4.7. Cultuurhistorie en Archeologie 29
      4.7.1. Cultuurhistorie 29
      4.7.2. Archeologie 30
   4.8. Flora en Fauna 31
      4.8.1. Gebiedsbescherming 31

arvalis

4.8.2. Soortenbescherming 31
4.9. Landschappelijke inpassing 32
4.10. Water 32
4.10.1. Europees beleid 32
4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg 33
4.10.3. Watertoets 33
4.10.4. Hemelwaterinfiltratie 34
4.10.5. Afvalwater 34
4.11. Mobiliteit en parkeren 34
5. Uitvoerbaarheid en procedure 36
5.1. Economische haalbaarheid 36
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 36
5.2.1. Omgevingsdialoog 36
5.3. Vooroverleg en inzage 36
6. Juridische planopzet 37
6.1. Inleiding 37
6.2. Toelichting op de verbeelding 37
6.3. Toelichting op de regels 37

Bijlage(n)

1. Landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek (asbest)
3. Overzicht rekenpunten voorgrond
4. Situatie gewenst
5. Aerius
6. Verslag omgevingsdialoog

1. Beschrijving bestaande situatie

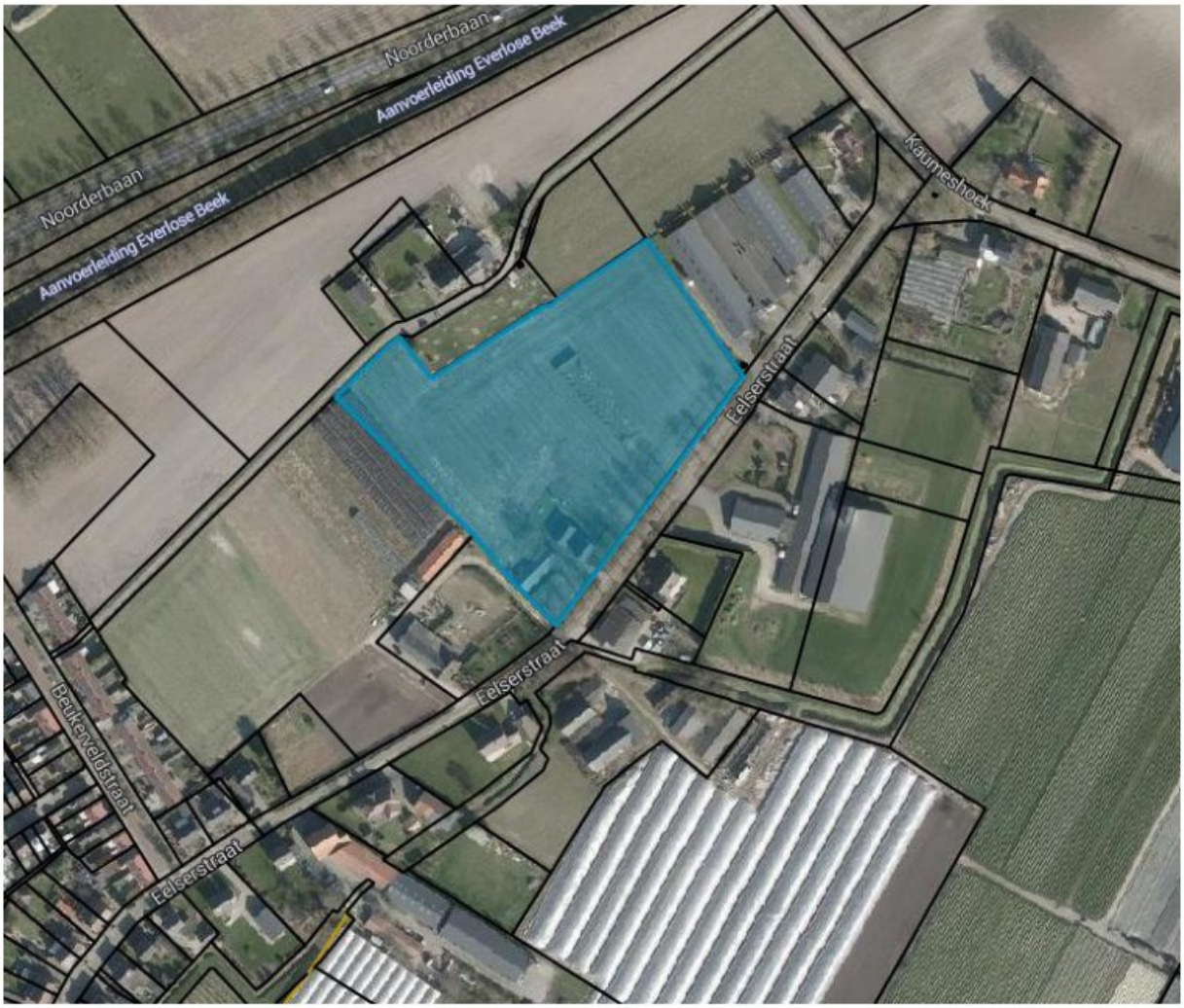
1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemers voornemens zijn om de locatie te wijzigen van "Agrarisch-Grondgebonden" naar "Wonen" en deels van "Agrarisch" naar "Wonen", waarbij de overige grond wordt omgezet van "Agrarisch-Grondgebonden" naar "Agrarisch" zonder bouwvlak.

Initiatiefnemers zijn voornemens de bestemming in overeenstemming te brengen met het door hun gewenste gebruik. Dit betreft wonen en het hobbymatig houden van paarden. Op 17 april 2023 is het principeverzoek besproken met medewerkers van de gemeente Peel en Maas. Naar aanleiding van dit gesprek hebben er een aantal aanpassingen op het oorspronkelijke plan plaatsgevonden, waarna de gemeente nog enkele aanvullende vragen gesteld zijn. Deze zijn meegenomen in de voorliggende bestemmingsplanwijziging.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan Eelserstraat 25 te Beringe in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Helden, sectie N, nummer 266.

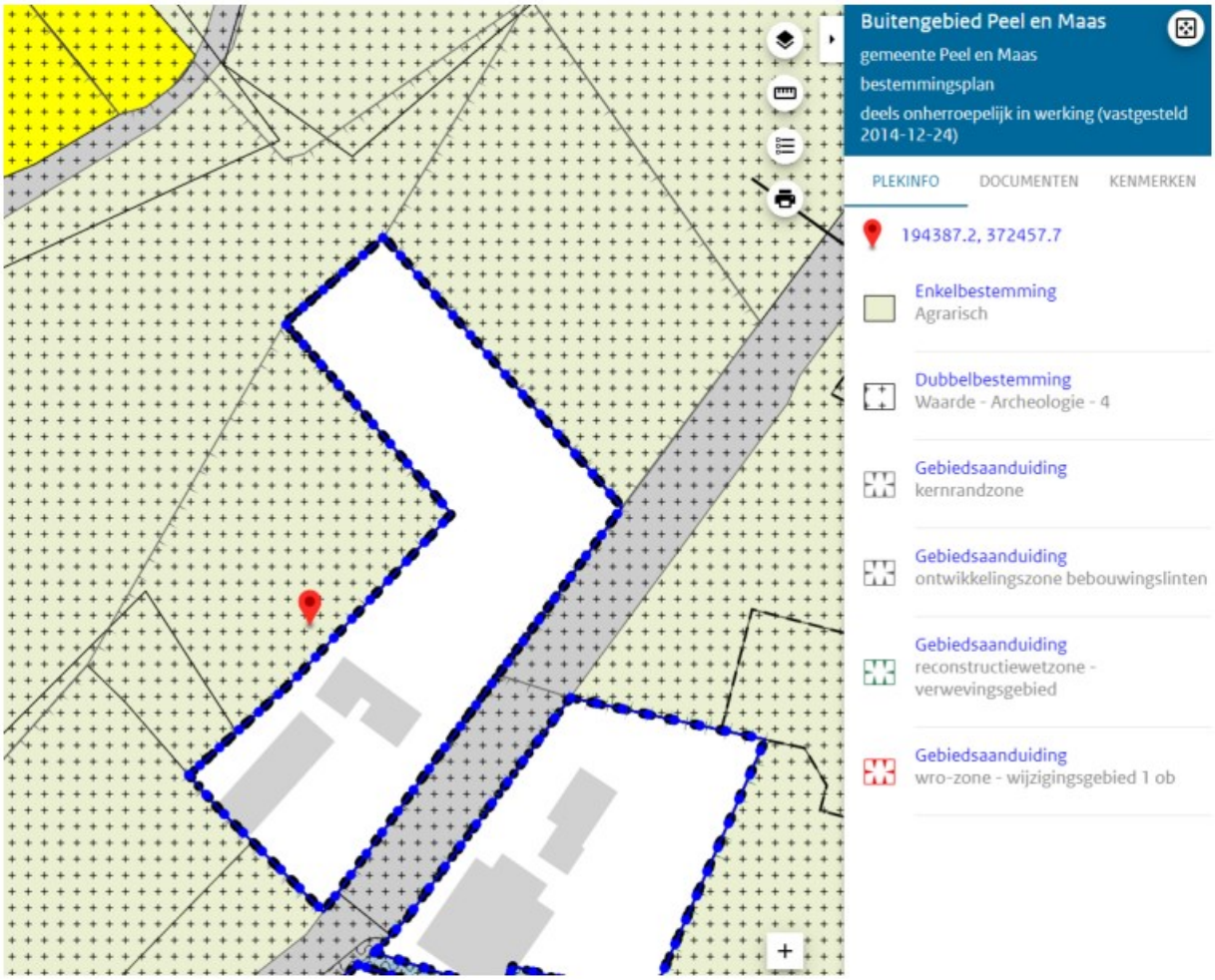


Afbeelding 1. Uitsnede kadastralekaart.com *met gemarkeerd het betreffende perceel*

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.5.

Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Het perceel ligt grotendeels in het bestemmingsplan '1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' en heeft daarin de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden'.

Een deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft daarin de enkelbestemming 'Agrarisch'. Zie voor de toetsing paragraaf 3.5.5.

1.4. Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

Op deze locatie is een woning gelegen, welke met een tussenbouw is verbonden met een voormalig bedrijfsgebouw. Dit geheel is momenteel in gebruik als woonhuis en heeft een inhoud van ca 740 m3, welke ook in de gewenste situatie behouden blijft. Ten zuidwesten van deze woning is een voormalige stal gelegen met een oppervlakte van ca. 200 m2 (8 * 25 m). Ten noordoosten van de woning is een voormalige pluimveestal gelegen met een oppervlakte van ca. 650 m2 (12,25 * 53 m). Dit laatste gebouw was ten tijde van de aankoop van de locatie voorzien van (asbesthoudende) dakplaten. Deze dakplaten hebben initiatiefnemers laten verwijderen. Nadien heeft de tand des tijds vat gekregen op de resterende onderdelen, waardoor het gebouw in de huidige staat verkeert (zie onderstaande luchtfoto).

Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie plangebied

Het voormalige bedrijfsgebouw van ca. 200 m2 heeft een goothoogte van ca. 2,50 m en een nokhoogte van ca. 4,80 m, waarmee het gebouw een inhoud heeft van ca. 730 m3. De grote voormalige pluimveestal had een goothoogte van ca 2,40 m en een nokhoogte van 4,50 m, waarmee dit gebouw een inhoud had van ca. 2.245 m3.

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige vrijstaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, zoals onderstaand aangegeven.

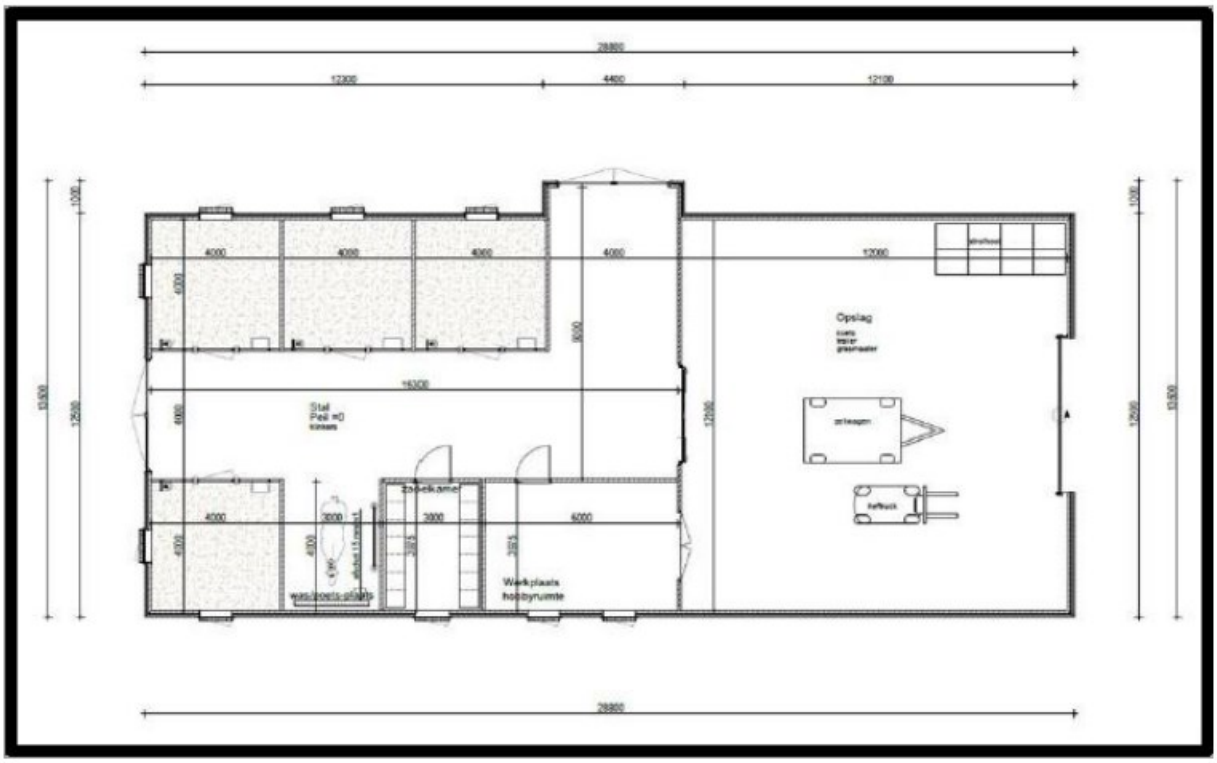
Afbeelding 5. Huidig agrarisch bouwblok met de momenteel aanwezige gebouwen

De woning, de tussenbouw en het via deze tussenbouw gekoppelde gebouw, worden, net als nu, gebruikt als woning en blijven behouden. Door gebruik te maken van de sloop-bonus regeling uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied mag 2/3 van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximum van 1.500 m3. Met de sloop van 2.975 m3 aan voormalige bedrijfsgebouwen mag 2/3 worden behouden met een maximum van 1.500 m3.

Er mag met de sloop-bonusregeling maximaal 1.500 m3 aan bijgebouwen behouden blijven. Initiatiefnemers wensen de maximale bouwmogelijkheid in te vullen door één nieuwe loods te bouwen met een afmeting van ca. 12,5 * 28,8 m (350 m2), met een goothoogte van maximaal 3,16 m en een nokhoogte van maximaal 5,42 m, krijgt dit gebouw een inhoud van ca. 1.500 m3. Daarbij blijft de woning van 740 m3 behouden waardoor in totaal 2.240 m3 aan bebouwing aanwezig zal zijn.

Het gebouw wordt gebruikt voor de hobbymatige huisvesting van paarden/pony's, met bijbehorende wasplaats, zadelkamer etc. voor de paarden. Deze boxen bieden plaats aan maximaal 3 volwassen paarden en een pony welke allen enkel hobbymatig worden bereden. Er is geen sprake van een bedrijfsmatige uitoefening van een paardenhouderij. Daarnaast wordt in deze ruimte hooi en stro opgeslagen en wordt de/het paardentrailer/-vrachtwagentje in deze ruimte gestald, evenals de trekker en werktuigen voor het onderhouden van het eigen land. Tevens bestaat het voornemen om een paardrijbak met een omvang van 20 bij 40 meter te realiseren. Hier wordt een aparte omgevingsvergunning voor aangevraagd.

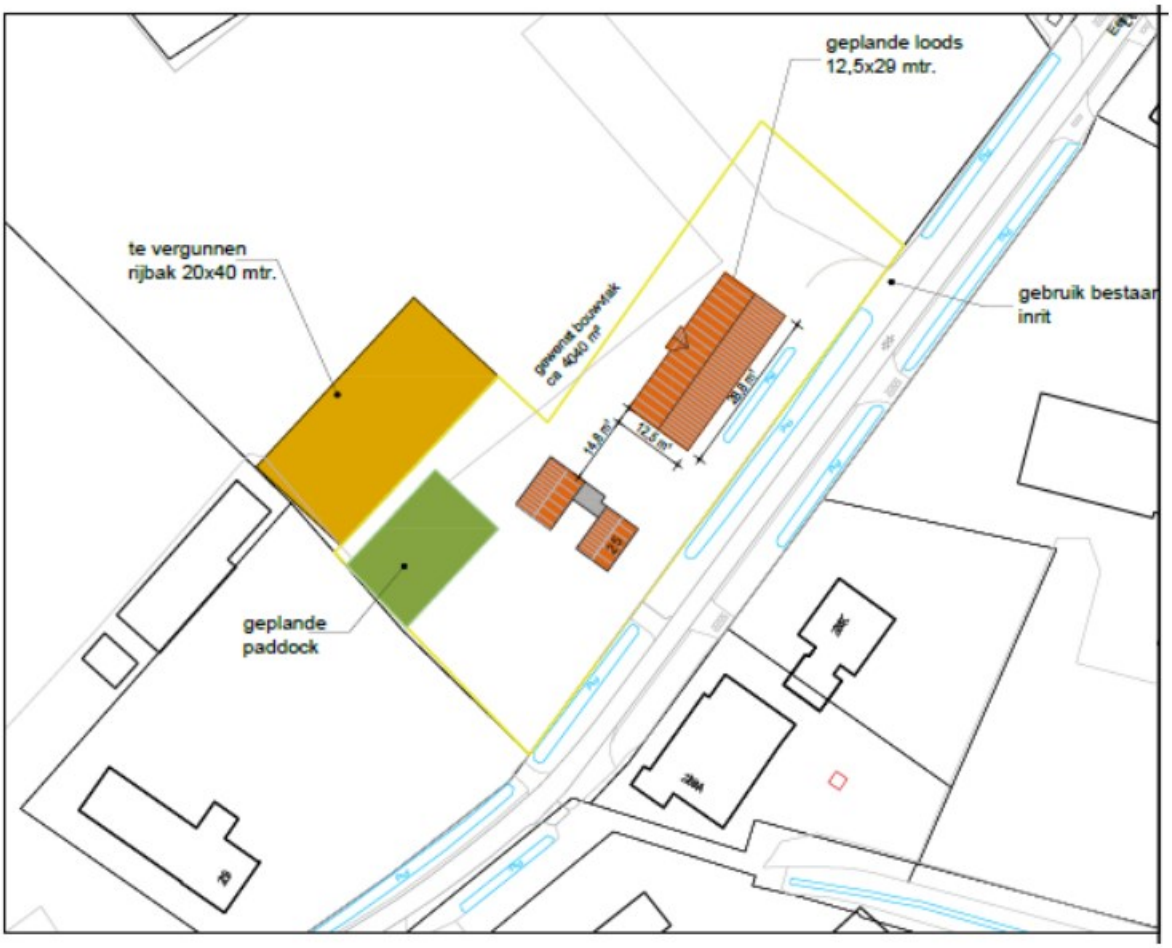
Als laatste wordt in deze loods een gedeelte ingericht als werkplaats/hobbyruimte voor de opslag van gereedschappen. Een en ander zoals in onderstaande plattegrond van het beoogde gebouw is weergegeven.



Afbeelding 6. Plattegrond beoogd gebouw

De gewenste situering van het geplande gebouw is op de navolgende uitsnede van de luchtfoto aangegeven. Het geplande gebouw is hierbij te bereiken via de oorspronkelijke inrit van het voormalige pluimveebedrijf, zie ook de navolgende uitsnede.

Afbeelding 7. Satellietfoto bestaande inrit



Afbeelding 8. Gewenste omvang bestemming "Wonen" met gewenste bebouwing en functies

De locatie wordt omgezet van "Agrarisch-Grondgebonden" naar "Wonen" en deels van "Agrarisch" naar "Wonen". De overige grond wordt omgezet van "Agrarisch-Grondgebonden" naar "Agrarisch" zonder bouwvlak.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone en in de provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als Natuurnetwerk Limburg. In paragraaf 2.6 van de omgevingsverordening Limburg wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

Onderhavige locatie is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.3.Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In het voorliggende initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie. Planologisch is er geen toevoeging in aantal woningen.

De functiewijziging is zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1.Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' 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 het '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.

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

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
- In stedelijk c.q. bebouwd gebied;.
- In landelijk gebied;.
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
- Klimaatadaptieve en energietransitie;

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.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

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 diversere 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.

Door middel van onderhavige initiatief wordt het voormalige agrarische bedrijf gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van initiatiefnemers ingewilligd. De bestemmingswijziging voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

3.3.2.Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de verordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.3.3. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 17 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

De inwerkingtreding van dit beleidsstuk is gelijktijdig met de intrede van de Omgevingswet.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. 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 woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers c.q. de huidige bewoners. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie

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 'oude verdichte bouwlanden'. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden met hierin de dorpen en bebouwingslinten. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

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

- het versterken van de (cultuur)historische elementen en identiteit;
- het werken aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in de verdichte gebieden;
- het zorgen voor contrast tussen verdichte en open stukken;
- Behoud en maken van doorzichten vanuit linten naar akkercomplexen;

n 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

doorontwikkelingen 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 overtollige 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. Het voorliggende planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe woning, maar in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met het planvoornemen wordt ingespeeld in een bestaande behoefte om te blijven wonen in de bestaande woning. Hiermee wordt een woonmogelijkheden geboden waar vraag naar is, overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt bijgedragen aan een nieuwe balans in het buitengebied.

De ontwikkeling sluit dan ook aan bij de opgaven zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas.

3.5.2.Kaderstelling Ruimte en Economie

In 2017 is de kaderstelling ruimte en economie vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas. De belangrijkste aspecten hebben geleid tot een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelplan; de aspecten betreffen:

- het perspectief van het goede leven;
- de waardenoriëntaties/spanningsbogen;
- de uitgangspunten van het nieuwe besturen.

Geconstateerd is dat demografische veranderingen oorzaak zijn van de veranderende samenstelling van de bevolking en daarmee de behoefte aan een veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en de leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin ze op een voorwaardenscheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen om daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. Met betrekking tot het juiste aantal woningen worden, in samenwerking met de gemeenschappen, vraag en aanbod kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht. De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid in onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de vastgestelde Regionale woonvisie. Een en ander met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders.

Het voorliggende planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe woning, maar in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit sluit aan op een toekomstbestendige invulling leegstaand agrarisch vastgoed. In het planvoornemen is sprake van benutting van bestaande bebouwing door hergebruik alsmede sloop van overtollige bebouwing.

Met het planvoornemen wordt ingespeeld in een bestaande behoefte om te blijven wonen in de bestaande woning.

3.5.3. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas en kwaliteitskader

In december 2015 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Het betreft voor een groot deel bestaand beleid dat deels is aangevuld en deels nader is uitgewerkt. De structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanolgie.

In de structuurvisie buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan buitengebied
- Structuurvisie IV en glas
- Streefkwaliteiten Geur
- Kwaliteitskader
- Archeologiebeleid

In de onderhavige situatie is enkel sprake van het omzetten van een bestaande woning naar een burgerwoning. Voor de omzetting van het agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie geldt dat dit geheel in lijn is met de trend van reductie van het aantal agrarisch bedrijven en de in de directe omgeving gerealiseerde en nog te realiseren burgerwoningen.

Van strijdigheid met de structuurvisie kan dan ook geen sprake zijn. Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

De oppervlakte van het Bestemmingsvlak bedraagt 4040 m2. Vandaar is de opdracht vanuit de gemeente dat er 10 % hier aan groen aanwezig/aangeplant dient te worden vanuit de Basiskwaliteit Plus, dat voldoet aan de kwaliteit landschappelijke beplanting. Dit is dus 404 m2 kwaliteitsgroen dat bijdraagt aan de landschappelijke inpassing geheel en een voorziening ter voorkoming hemelwaterproblematiek.
Daarnaast is vanuit de gemeente de eis aangegeven van een aanvullende kwaliteitsbijdrage met een waarde van € 18.600,-. Dit bedrag wordt ingezet ten behoeve van de sloop van de twee stallen/schuren op locatie met een normbedrag van € 25,- per m2. De oppervlakte sloop bedraagt 850 m2 en vertegenwoordigd een waarde van €21.250,-, waarmee de aanvullende kwaliteitsbijdrage geheel is ingezet.

Voor een nadere uitwerking van de groene aanplant wordt verwezen naar paragraaf 4.9. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

3.5.4. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;

4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

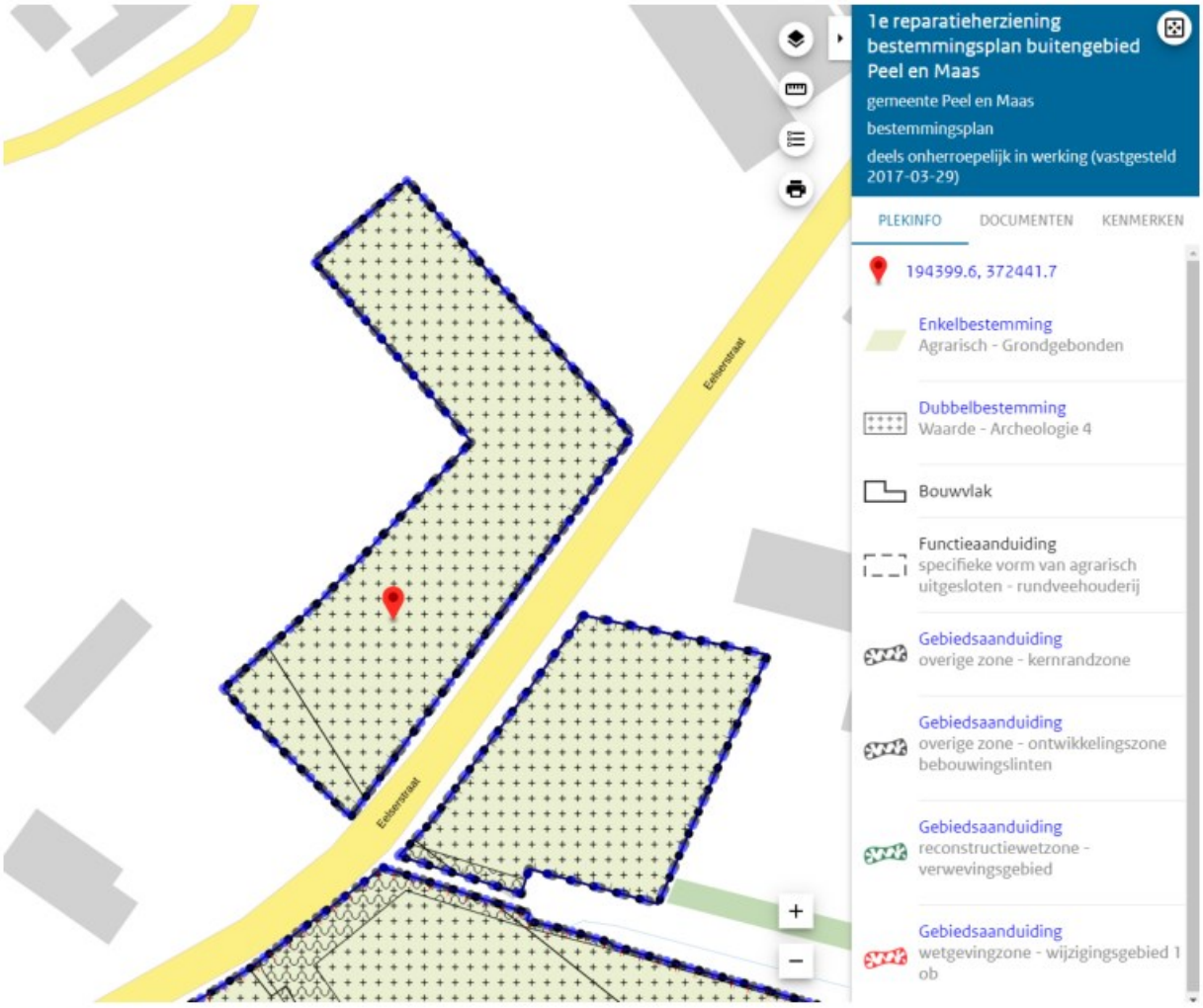
Het voorliggende planvoornemen voorziet niet in het toevoegen van een nieuwe woning, maar in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beleidsregel woningbouwverzoeken is niet van toepassing op het voorliggende plan.

3.5.5.Bestemmingsplan toetsing

Het perceel ligt grotendeels in het bestemmingsplan '1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' en heeft daarin de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden'.

Een deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft daarin de enkelbestemming 'Agrarisch'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', waarin de huidige bedrijfswoning is gelegen, is wonen in een bedrijfswoning toegestaan. Bij een bedrijfswoning moet er sprake zijn van een functionele binding met het agrarische bedrijf, waar de woning bij hoort. Omdat deze link er niet meer is, is er sprake van een strijdige situatie. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is wonen niet toegestaan.

In het bestemmingsplan '1e reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas' is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat alleen een logisch perceel rond de (voormalige bedrijfs)woning mag worden omgezet naar 'Wonen' en het overige de bestemming 'Agrarisch' krijgt voor de resterende grond. Deze bevoegdheid is opgenomen in artikel 46.5 van het bestemmingsplan. Aangezien een deel van de planlocatie niet de enkelbestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' heeft, maar de enkelbestemming 'Agrarisch' (bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'), kan er geen gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid en dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 9. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Sloop-bonus regeling

Voor de beoogde ontwikkeling van de nieuwe loods kan gebruik worden gemaakt van de sloop-bonus regeling. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt als bestaande bebouwing wordt gesloopt. In het beoogde plan worden een tweetal bouwwerken met een totaal volume van 2.975 m² gesloopt. Door middel van de sloop-bonus regeling is het mogelijk om een nieuw bouwwerk op te richten met een volume van maximaal 1.500 m³, met dien verstande dat:

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe dient een landschappelijk inrichtingsplan aangeleverd te worden die als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden. In dit plan wordt de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichte kwaliteitsverbeterende maatregelen beschreven en wordt er advies ingewonnen bij een onafhankelijke, objectie commissie.
b. Er wordt voldaan aan artikel 22 (enkelbestemming 'Wonen') en dat de afstand tussen de woning en de bijbehorende bouwwerken maximaal de bestaande afstand dient te bedragen.

Er moet dus sprake zijn van het slopen van bestaande bebouwing. Hierbij gaat het om één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde. In het beoogde plan worden een tweetal bouwwerken met een totaal volume van 2.975 m² gesloopt. Door middel van de sloop-bonus regeling is het mogelijk om een nieuw bouwwerk op te richten met een volume van maximaal 1.500 m³. Het initiatief voldoet aan deze regeling zoals

benoemd in artikel 22 van het vigerend bestemmingsplan. De maximale afstand wordt gewaarborgd in de planregels. Ook is er een voorwaardelijke verplichting sloop in de planregels opgenomen.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem `schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijfentwintig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval.

Door HMB BV is een verkennend bodemonderzoek (asbest) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd. In het onderzoek is de slotconclusie getrokken dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (in dit geval een bestemmingsplan).

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor

zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." Het plangebied is te typeren als 'gemengd gebied' aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied waar agrarische bedrijven worden afgewisseld met burgerwoningen. In dit geval kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

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

In onderstaande afbeelding zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden binnen de voorwaarden van het 'gemengd gebied' opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Eelserstraat 30	Varkensfokkerij	4.1	Geur 100 Stof 10 Geluid 30 Gevaar 0	30 m
Eelserstraat 23	Akkerbouwbedrijf	2	Geur 0 Stof 0 Geluid 10 Gevaar 0	10 m
Kaumeshoek 7-7a	Agrarisch grondgebonden bedrijf		Grootste richtafstand: 50 meter	120 m
Eelserstraat 22	Varkensfokkerij	4.1	Geur 100 Stof 10 Geluid 30 Gevaar 0	152 m

Afbeelding 10. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Zoals wordt aangetoond in afbeelding 8 wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geur en gevaar. Het betreft hier de locatie Eelserstraat 30. Betreffende Eelserstraat 30 is onderzocht of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt, dit betreft het aspect geur. Voor wat betreft geur is onderzoek gedaan naar de geurbelasting afkomstig van deze veehouderij. Voor een andere toelichting hiervan word verwezen naar paragraaf 4.3.

Betreffende Eelserstraat 23 is in de planregels is opgenomen dat heroprichting van bebouwing met de bestemming Wonen niet is toegestaan. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen deze 10m zone een geluidgevoelig object te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

Met inachtneming van hetgeen geschreven in paragraaf 4.3 vormt het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging en er is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd daar de voorgenomen wijziging betrekking heeft op een bestaande

woning, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden met deze woning bij eventuele ontwikkelingen.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten 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).

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 6	194 489	372 450	3,3	0,4	4,00	1 440	3,8
2	Stal 7	194 462	372 567	6,3	0,5	4,00	14 398	4,0
3	Stal 8	194 479	372 583	6,4	1,4	4,52	13 712	4,3
4	Stal 5 en 11	194 531	372 456	10,5	1,8	3,97	8 662	6,4

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
5	punt nabij inrit	194 438	372 464	14,0	11,1
6	Hoek woning nr 25	194 409	372 438	14,0	8,3
7	Hoek bouwvlak	194 450	372 481	14,0	13,5
8	Hoek bouwvlak NO	194 433	372 502	14,0	18,7
9	Hoek bouwvlak N	194 387	372 467	14,0	9,1
10	Hoek bouwvlak NW	194 358	372 433	14,0	6,1
11	Hoek bouwvlak ZW	194 389	372 398	14,0	5,9
12	Hoek bouwvlak W=cont	194 416	372 481	14,0	12,7
13	Midden contour	194 433	372 481	14,0	13,7

Afbeelding 11: Voorgrondbelasting geur

In bijlage 3 bij deze toelichting zijn de rekenpunten van de berekening weergegeven. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt. Daarmee is de voorgrondbelasting maatgevend voor de hinder.

Bij de berekende voorgrondbelasting kan de milieukwaliteit als "matig" worden omschreven. De ten hoogste toegestane geurbelasting in een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom (zoals in onderhavige situatie) bedraagt, gelet op artikel 3, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), 14 Ou/m3. Aan deze geurbelasting kan met uitzondering van de Hoek bouwvlak NO worden voldaan.

Naast geurbelasting speelt ook de afstand van de bestemming 'Wonen' tot het dierenverblijf een rol. Uit artikel 5 van de Wgh volt dat de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde

kom tenminste 25 meter dient te bedragen. Binnen een afstand van 25 meter is geen bouwvlak van een agrarisch bedrijf aanwezig.

Door het toevoegen van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' op de NO hoek van het bouwvlak wordt uitgesloten dat ter plaatse geurgevoelige objecten dan wel geurgevoelige functies gerealiseerd kunnen worden.

Door het toevoegen van deze specifieke aanduiding vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde NIBM). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM10 of NO2, aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM10 of NO2. De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.5. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten: woningen; andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen); geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is

afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Echter niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestische onderzoek is niet noodzakelijk.

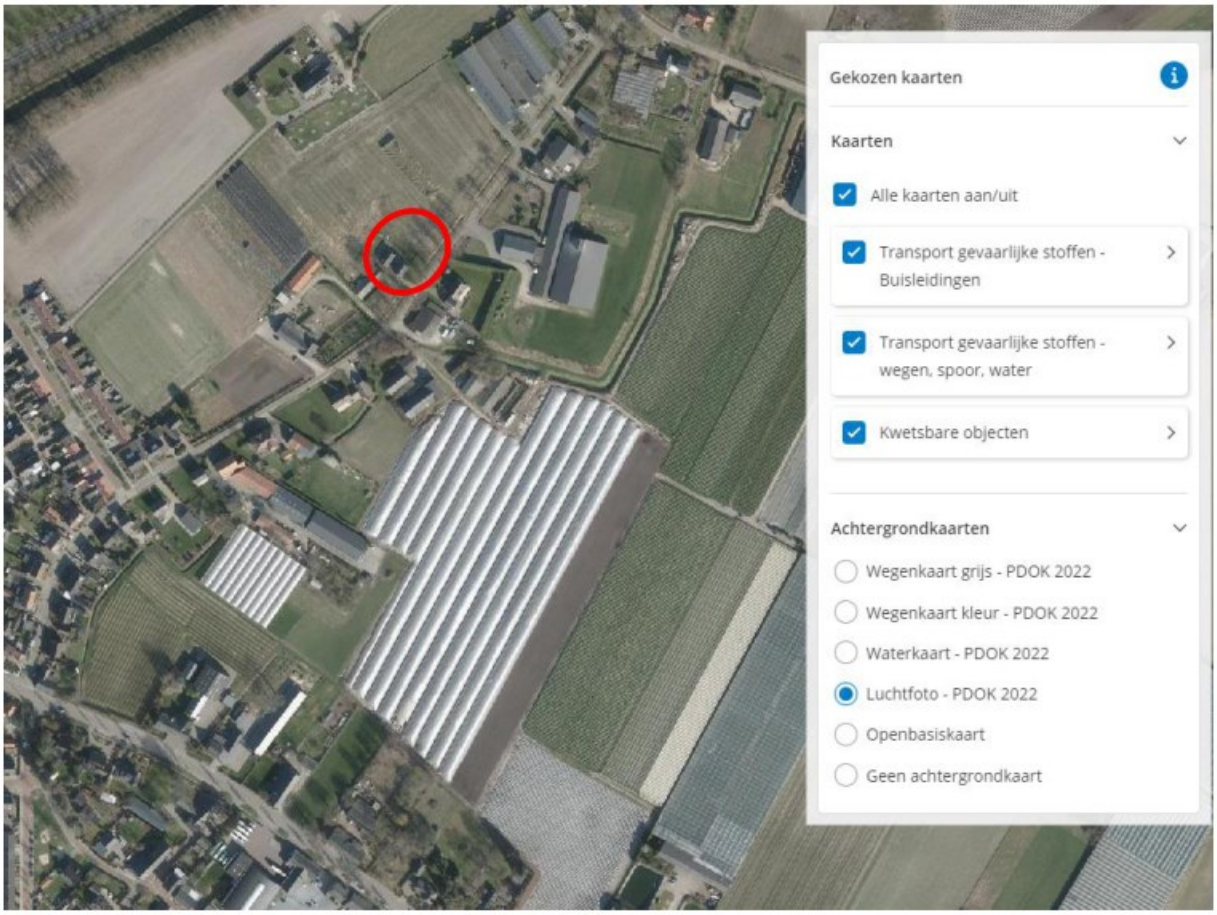
4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidsituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaires:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 12. Uitsnede risicokaart, bron www.atlasleefomgeving.nl

Inrichtingen.

In de omgeving van het plangebied komen verder geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Buisleidingen.

In of in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waarop het Bevb en de Revb van toepassing zijn.

Vervoer over de weg.

Het plangebied is gelegen nabij de provinciale weg N275 (Noorderbaan) op een afstand van circa 250 meter. Volgens de Revt is dit geen basisnetroute. Volgens de provinciale Risicokaart is dit echter wel een transportroute, niet zijnde een basisnetroute. Blijkens de risicokaart bedraagt de risicocontour 0 meter. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de risicocontour van deze weg.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Cultuurhistorie en Archeologie

4.7.1.Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt,

maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop het initiatief een negatieve invloed op kan hebben.

4.7.2.Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Een klein gedeelte, aan de zuidwestzijde van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Archeologie 3

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 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 het te verstoren oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt.

Archeologie 4

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 het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Conclusie

Initiatiefnemers wensen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' één nieuwe loods te bouwen met een afmeting van ca. 12,5 * 28,8 m (350 m²). De

oppervlakte van de verstoring zal echter kleiner zijn dan 250 m², immers gaat enkel de fundering dieper de grond in dan 40 cm diepte. Bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de loods zal dit aangetoond dienen te worden. Op dat moment is de bouwtekening van deze loods beschikbaar.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Het meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel, gelegen op een afstand van ongeveer 5 kilometer tot het plangebied. Het planvoornemen heeft geen negatieve effecten op het Natura2000 gebied. Door het voorliggende plan wordt een agrarische locatie omgezet naar een woonlocatie. Hierdoor vindt mogelijk een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats.

Er is een Aerius berekening gemaakt voor de bouw- en sloopfase almede voor de gebruiksfase. Uit het rekenmodel volgt dat in de realisatie- alsmede de gebruiksfase er geen sprake is van stikstofdepositie, dus kleiner of gelijk aan 0,00 mol/ ha/jaar.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

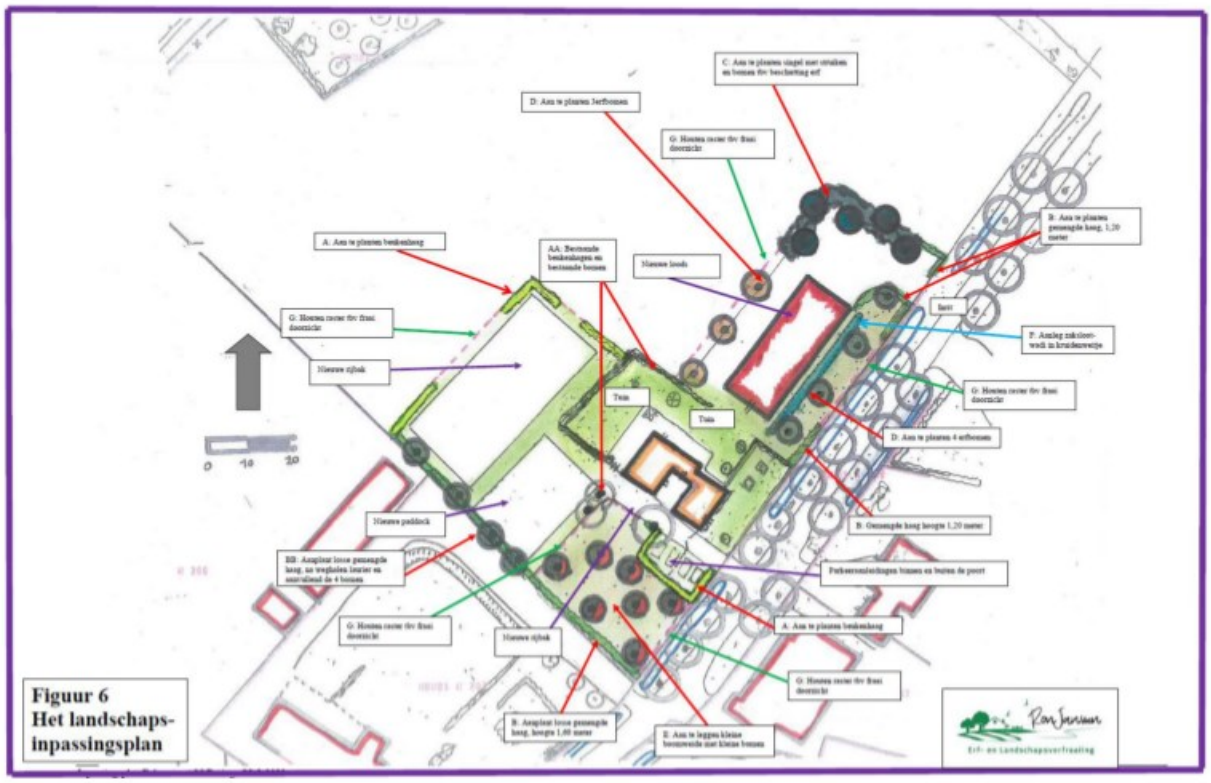
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Door de bestemmingswijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers in stand zoals bestaand. De loods wordt gerealiseerd op een locatie welke door de mens gereguleerd wordt (akkerland).

Wel worden er gebouwen gesloopt. Bij de sloopmelding zal een flora en fauna onderzoek worden overlegd. Deze is niet noodzakelijk voor de bestemmingswijziging.

4.9. Landschappelijke inpassing

Door Ing. [redacted] van Ron Janssen erf- en landschapsverfraaiing is een landschappelijke inpassing opgesteld voor het voorliggende planvoornemen. Een uitsnede van het plan is opgenomen in deze paragraaf, het volledige plan is als bijlage 1 aan deze toelichting gevoegd.



Figuur 6
Het landschaps-inpassingsplan

Afbeelding 13. Landschappelijk inpassingsplan

4.10. Water

4.10.1. Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;

- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg

Op 30 maart 2021 heeft Provinciale Staten het ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2022 – 2027 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016 -2021.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10.3. Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemers van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en bestemmingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het

plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

4.10.4. Hemelwaterinfiltratie

De oppervlakte bebouwing wordt in de nieuwe situatie ca 1000 m2 (woonhuis en loods). De parkeervoorzieningen worden in halfverharding uitgevoerd (grasbetonsteen). Water dat op halfverharding valt infiltreert ter plekke of in nabijheid. Bij een T=100 is er een bufferruimte nodig van 100 m3.

Conform de landschappelijk inpassing (zie bijlage 1) wordt er een zaksloot-wadi gerealiseerd aan de straatzijde loods. Hier wordt al het regenwater op een makkelijke manier toegevoegd aan het grondwater.

Een zaksloot-wadi is een laagte van 40 lang en 1 meter diep. Aan de bovenzijde is deze 3 meter breed, aan de bodemzijde is deze door het flauw talud 1:2 2 meter breed. Gemiddeld is de zaksloot-wadi 2,5 meter breed x 40 meter lang x 1 meter diep = 100m3. De infiltratielaagte voldoet hiermee aan de normen van de watertoets en zal op deze grond functioneel zijn en 100 m3 kunnen opvangen en hier laten infiltreren. Het beheer van de zaksloot-wadi betreft het jaarlijks uitmaaien van de zaksloot-wadi. Daarbij dient de zaksloot-wadi eens in de 6 jaar uitgediept te worden om te voorkomen dat de zaksloot-wadi geheel dicht kan groeien.

4.10.5. Afvalwater

De in de toekomst aan te vragen en te realiseren rijbak met drainage zal afwateren op eigen terrein. Hiervoor zal in de toekomst een infiltratie voorziening op eigen terrein gerealiseerd worden, welke bij de toekomstige aanvraag getoetst zal worden. de rijbak zal niet lozen op het riool.

Mogelijk komt er ook een wasplaats/wasbox waar de pony's/paarden kunnen worden gewassen en afgespoten. Dit is momenteel nog onzeker. Voor het water dat op de mogelijke wasplaats afgevoerd wordt, zal op eigen terrein een voorziening gerealiseerd worden conform het beleid. Deze zal niet op het riool geloosd worden.

Enkel het huishoudelijk water zal geloosd worden. Dit afvalwater zal op identieke wijze ten opzichte van de bestaande situatie worden afgevoerd. Aangesloten is op het gemeentelijk riool.

4.11. Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Met het wegnemen van de agrarische bestemming is er geen agrarisch bedrijf ter plaatse meer is toegestaan waardoor de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen eveneens vervallen. Logischerwijs is er dus sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

Het geplande gebouw is hierbij te bereiken via de oorspronkelijke inrit van het voormalige pluimveebedrijf, zie ook de navolgende uitsnede.

Afbeelding 14. Satellietfoto bestaande inrit

Parkeren

De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19 juni 2018. Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Bij de woning zijn reeds parkeerplaatsen in gebruik. Derhalve kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte ter plaatse van het plangebied.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemers te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Er is tevens een anterieure overeenkomst ondertekend.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving.

5.3. Vooroverleg en inzage

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang bezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2009. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1:	Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
Hoofdstuk 2:	Wijzigingsregels.;
Hoofdstuk 3:	Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
Hoofdstuk 4:	Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen

Arvalis Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B

4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24

6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl