

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Kampsteeg 11

Meijel

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Kampsteeg 11

Meijel

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0312-VG01
Projectnummer:	
Status:	vastgesteld
Datum:	9 januari 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Algemeen 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Doel 5

1.4 Geldend bestemmingsplan 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie **7**

2.1 Ontstaansgeschiedenis 7

2.2 Bestaande situatie 7

Hoofdstuk 3 Beleid **9**

3.1 Rijksbeleid 9

3.2 Provinciaal beleid 10

3.3 Regionaal beleid 13

3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving **19**

4.1 Planvoornemen 19

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **21**

5.1 Bodem 21

5.2 Geluid 21

5.3 Milieuzonering 22

5.4 Luchtkwaliteit 25

5.5 Externe veiligheid 27

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **31**

6.1 Archeologie 31

6.2 Kabels en leidingen 31

6.3 Verkeer en parkeren 31

6.4 Waterhuishouding 32

6.5 Natuur en landschap 32

6.6 Ecologie 33

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten **35**

7.1 Algemeen 35

7.2 Toelichting, regels en verbeelding 35

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid **39**

8.1 Grondexploitatie 39

8.2 Planschade 40

Hoofdstuk 9 Overleg en inspraak **41**
9.1 Uitkomsten overleg 41
9.2 Vooroverleg 41
9.3 Inspraak 41
9.4 Omgevingsdialoog 41
9.5 Formele procedure 41

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

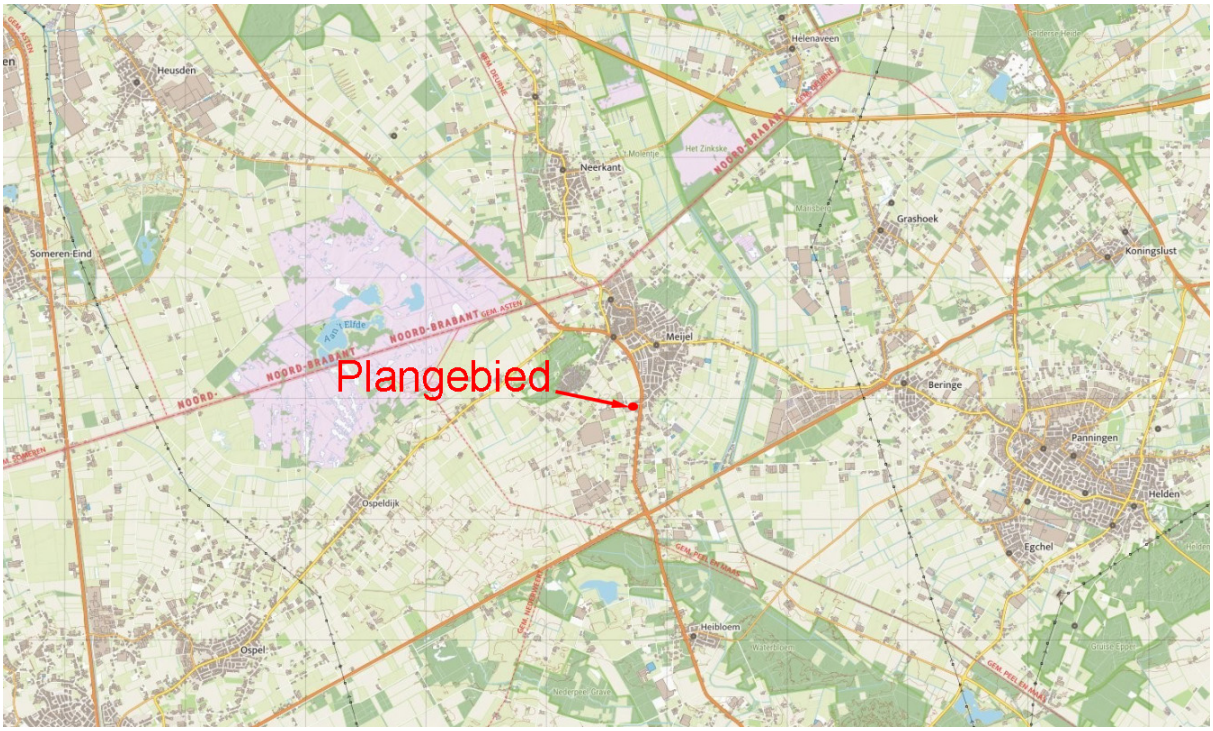
Initiatiefnemer heeft in het verleden een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. In 2008 is het grootste gedeelte van het bouwvlak verkocht. Het glastuinbouwbedrijf wordt in de huidige situatie door een derde geëxploiteerd. Initiatiefnemer is nog woonachtig in de bedrijfswoning maar heeft geen binding meer met het glastuinbouwbedrijf. Derhalve is sprake van een strijdige situatie. Deze strijdige situatie kan worden verholpen door de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen.

Voor dit planvoornemen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd om het planvoornemen in de toekomstige situatie mogelijk te maken. Tevens wil initiatiefnemer in de toekomst de aanwezige veranda vervangen door een nieuwe uitbouw (hierbij is sprake van een vergroting van enkele kuubs).

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Kampsteeg 11 te Meijel. Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg Kampsteeg wat een oude weg in het buitengebied betreft ten zuidwesten van de kern Meijel. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en kenmerkt zich door de ligging aan de rand van het glastuinbouwgebied 'Platveld'.



Uitsnede topografische kaart

1.3 Doel

Het planvoornemen is om op deze locatie de aanwezige bedrijfswoning tevens de aanduiding 'plattelandswoning' toe te kennen.

Ter plekke van het plangebied vigeert momenteel de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw', waarbij wonen in de bedrijfswoning is toegelaten indien er sprake is van een functionele binding met het bedrijf waar de woning bij hoort. Het is niet toegestaan om het door derden te laten bewonen. Daarmee is de bestemming niet passend is voor het planvoornemen. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door de bestemmingen te wijzigen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toe te kennen

.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’, dat op 24 december 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreft: 'Agrarisch - Glastuinbouw’.

Daarnaast ligt een groot deel van de planlocatie binnen de gebiedsaanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1', heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', deels 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is 1 bedrijfswoning toegelaten. Bij een bedrijfswoning moet er sprake zijn van een functionele binding met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Omdat deze link er niet meer is, is er sprake van een strijdige situatie.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan met aanduiding 'bouwvlak'

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

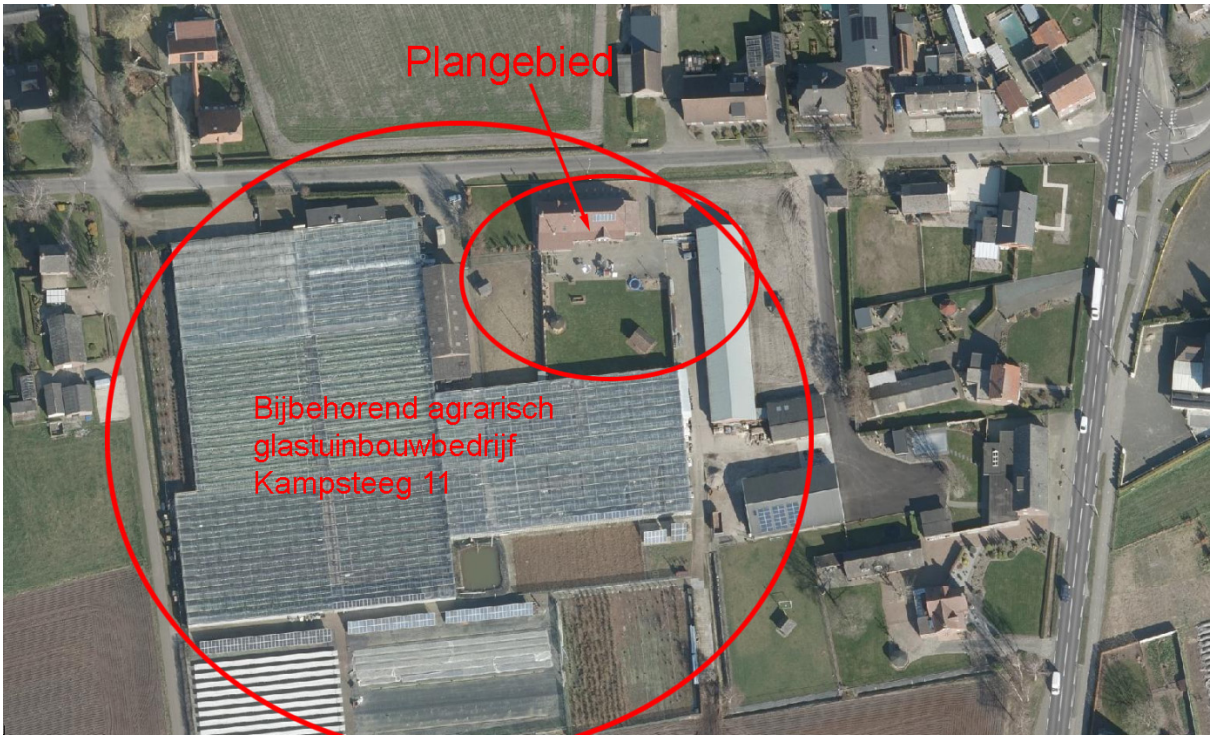
2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Kampsteeg 11 te Meijel kenmerkt zich door de ligging aan de rand van de kern Meijel op korte afstand van de N279. Er is sprake van een ligging direct aansluitend aan de kernrandzone van Meijel. De locatie betreft een na-oorlogse boerderij die vanaf de jaren tachtig voor glastuinbouwdoeleinden in gebruik is (voorheen als gemengde agrarische bedrijfslocatie). In 2008 is het glastuinbouwbedrijf gesplitst en is het westelijke deel van het bedrijf in gebruik genomen door een bloemen-plantenkwekerij in de kas en bijbehorende bedrijfsgebouw. Dit bedrijf huurt het oostelijke (kleinere) deel van de aanwezige kas en het andere bedrijfsgebouw.

Verder kenmerkt de locatie zich door de aanwezigheid van een kas (bestaande uit meerdere aaneengebouwde delen) en twee bedrijfsgebouwen. Daarnaast is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfswoning (na-oorlogse boerderijwoning) met tuin en erf.

2.2 Bestaande situatie

Zoals hieronder op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen in het buitengebied van Meijel nabij de doorgaande N279 aan de Kampsteeg in de gemeente Peel en Maas.



Luchtfoto bestaande situatie

Aan de noordzijde van de locatie is de doorgaande weg Kampsteeg aanwezig. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies (voornamelijk burgerwoningen en een agrarische bedrijfslocatie). Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich deze agrarische bedrijfslocatie, aan de overige zijden zijn burgerwoningen aanwezig (op enige afstand). Verder zijn er agrarische gronden aanwezig rondom de locatie.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (Novi). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan en vigerende en van toepassing zijnde beleidsvisieis.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.

14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimteljike ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de Novi en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014.

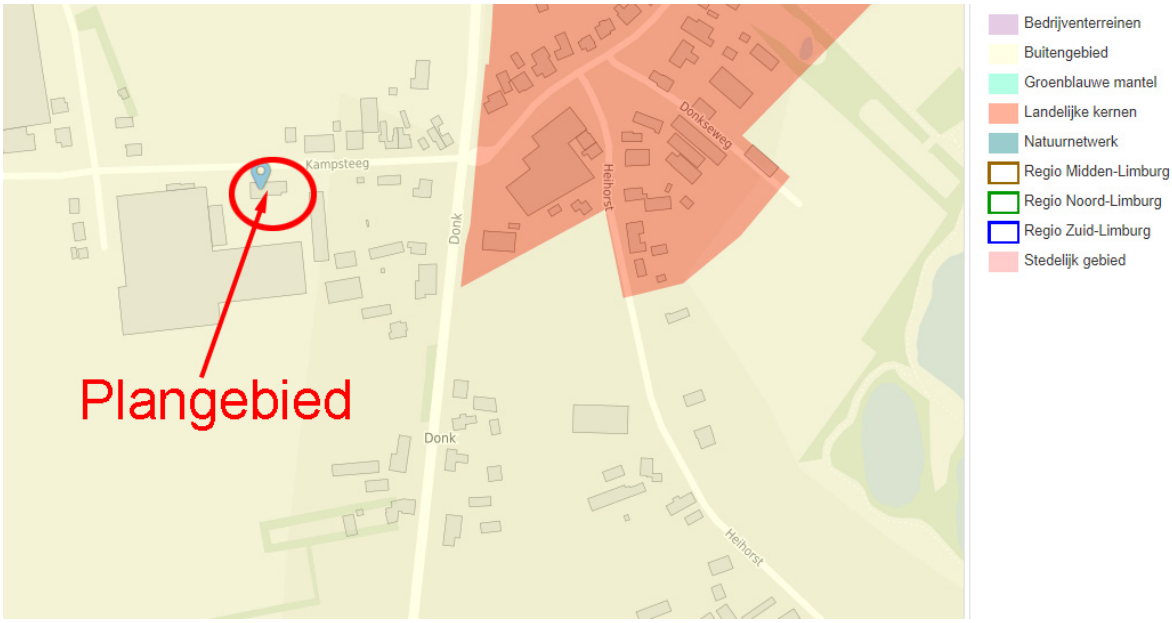
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;.

b. In landelijk gebied;.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. 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.

In het POVI is de provincie opgedeeld in zoneringen.

De locatie aan de Kampsteeg 11 te Meijel wordt deels aangeduid als 'Buitengebied'.



Uitsnede zoneringenkaart POVI

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Natuurnetwerk' of 'groenblauwe mantel'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Het planvoornemen is passend binnen deze aanduiding/zonering.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermingsgebied.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Ontwikkelingsgebied glastuinbouw'. In de omgevingsverordening is bepaald wanneer uitbreiding mogelijk is. Over plattelandswoningen is in de

verordening geen bepaling opgenomen.

Doorkijk Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels. Bovenstaande beschreven aspecten blijven ook in de nieuwe verordening van toepassing waarbinnen het planvoornemen passend is.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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 voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Peel en Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het Kwalitetskader Buitengebied Peel en Maas, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.4.3

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met eventuele andere beschermingsgebieden. Daarnaast hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Peel en Maas deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.4.3 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, is op 22 september 2020 vastgesteld door de gemeente Peel en Maas en is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter. Het opheffen van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad is één van de centrale opgaven uit de visie. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het 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 landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- 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.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning. Daarmee past het binnen bovenstaande beleidsregels. In planologische zin wordt er geen woning toegevoegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om ruime mogelijkheden te bieden voor hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed en om goede randvoorwaarden mee te geven om kwaliteitswinst te boeken. Een voorwaarde is dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten van de gemeente, zoals de energietransitie en het versterken van de biodiversiteit. Het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' zorgt voor kwaliteitswinst, aangezien het huidige strijdige gebruik van de bedrijfswoning hiermee wordt tegengegaan. Tevens wordt voorzien in een landschappelijke inpassing waarmee voldaan wordt de regels zoals opgenomen in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

3.4.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In het beleid 'kaderstelling Ruimte en economie' heeft de gemeente opgenomen dat het plan een bijdrage moet leveren aan de beweging dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving. Daarbij moet er oog zijn voor de transitie in het landelijk gebied. Onderdeel van deze transitie is ook het invullen vrijkomende bedrijfswoningen. De omvorming van een bedrijfswoning tot plattelandswoning past binnen deze beleidsdoelstelling aangezien de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' ervoor zorgt dat de de woning een passende en duurzame invulling krijgt en daardoor bijdraagt aan de doelstellingen van de Kaderstelling.

3.4.3 Structuurvisie(s)

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

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 ‘Ontwikkelingsplanologie’. De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is dat niet de regels maar de doelen centraal staan.

De uitgangspunten voor het buitengebied biedt ontwikkelkansen aan de economische dragers, zoals de landbouw, om de leefbaarheid te waarborgen. Daarnaast wordt het hergebruik van voormalige agrarische gebouwen belangrijk in verband met de leefbaarheid van het buitengebied. Een buitengebied met leegstaande bedrijfswoningen draagt niet bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

In de gemeente Peel en Maas wordt er onderscheid gemaakt in twee categorieën 'Plattelandswoningen'. Het beoogde initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een zogeheten wettelijke plattelandswoning. Bij deze categorie blijft de woning juridisch gezien onderdeel van het agrarisch bedrijf, maar krijgt de woning een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Voor het planologisch toekennen van deze functieaanduiding zijn er een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen in de structuurvisie:

1. Alleen bestaande gevallen komen in aanmerking. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen moet voor 1 juli 2013 hebben plaatsgevonden. Een groot deel van het bedrijf is voor 1 juli 2013 kadastraal afgesplitst.

2. De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Hieraan conformeert aanvrager zich. Dit wordt ook in het bestemmingsplan vastgelegd;

3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat. Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hieraan conformeert aanvrager zich. Op basis van jurisprudentie is dit uitgangspunt echter iets genuanceerd. Dit is hieronder verder toegelicht.

4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.

5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven en ten opzichte van het 'eigen' bedrijf. Dit dient in een ruimtelijke onderbouwing nader onderzocht en onderbouwd te worden.

Onder punt 1 wordt gesproken over een kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning en bedrijfsgebouw dat voor 1 juli 2013 heeft moeten plaatsvinden. In 2008 heeft er een afsplitsing plaatsgevonden, waarbij een groot deel van het bedrijf kadastraal is opgesplitst. Een deel van het bedrijf is echter niet meegenomen in deze splitsing en is zodoende nog onderdeel van het perceel met de bedrijfswoning. Beleidsmatig kan niet volledig worden aangesloten op punt 1. Gelet op de doelen en gedachten achter het beleid van de wettelijke plattelandswoning, past het initiatief wel in lijn met dit beleid. In functioneel opzicht is er sprake van één bedrijf. De glastuinbouwkas op Kampsteeg 11 , dat is gelegen op het perceel dat behoort tot Kampsteeg 11, wordt momenteel verhuurd aan de eigenaar van de glastuinbouwkas op Kampsteeg 11a en vormt vanuit functioneel perspectief één geheel. Ook in de toekomst kan hier maar één bedrijf zijn gevestigd. Mocht het deel van de glastuinbouwkas dat momenteel wordt verhuurd, leeg komen te staan, kan de nieuwe eigenaar/bewoner er niet zelf een bedrijf starten of de kassen verhuren aan een derde. De kassen die niet zijn afgesplitst kunnen dus feitelijk alleen bedrijfsmatig worden gebruikt door de eigenaar/gebruiker van de glastuinbouwkassen van Kampsteeg 11a.

Onder punt 5 wordt gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hier wordt in hoofdstuk 5 en 6 nader op ingegaan.

Plattelandswoningen

In de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor plattelandswoningen. Deze beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

1. Alleen bestaande gevallen komen in aanmerking

De Wet plattelandswoningen dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen: 1 juli 2013. De kadastrale afsplitsing van de bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden. Na deze datum afgesplitste bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor een planologische regeling als plattelandswoning.

2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en)

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. het aspect luchtkwaliteit

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxyden en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het

woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient op grond van recent jurisprudentie (ROE18/2984 WABOA SN) tevens de belasting van het 'eigen bedrijf' onderzocht te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden binnen het bouwvlak. Vervolgens is er beoordelingsvrijheid om te bepalen wanneer er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.

5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven.

Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. Bij toetsing van het woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van de streefkwaliteiten voor geur, welke zijn opgenomen in onderhavige Structuurvisie.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorwaarden die in de Structuurvisie zijn gesteld aan de toekenning van de aanduiding "plattelandswoning":

Ad 1.
Het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is begin jaren tachtig opgericht. De woning behoorde voorheen tot het ter plaatse aanwezige gemengd agrarische bedrijf. In 2008 is het glastuinbouwbedrijf afgesplitst en grotendeels verkocht aan een derde. De voormalig eigenaar is in de oorspronkelijke bedrijfswoning blijven wonen. In 2008 is de bedrijfswoning dus afgesplitst van het glastuinbouwbedrijf. Deze datum ligt ruim voor de datum van 1 juli 2013. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Een deel van het bedrijf is echter niet meegenomen in deze splitsing en is zodoende nog onderdeel van het perceel met de bedrijfswoning. Beleidsmatig kan dus niet volledig worden aangesloten op punt 1. Gelet op de doelen en gedachten achter het beleid van de wettelijke plattelandswoning, past het initiatief wel in lijn met dit beleid. In functioneel opzicht is er sprake van één bedrijf. De glastuinbouwkas, dat is gelegen op het perceel dat behoort tot Kampsteeg 11, wordt momenteel verhuurd aan de eigenaar van de glastuinbouwkas op Kampsteeg 11a en vormt vanuit functioneel perspectief één geheel. Ook in de toekomst kan hier maar één bedrijf zijn gevestigd. Mocht het deel van de glastuinbouwkas dat momenteel wordt verhuurd, leeg komen te staan, kan de nieuwe eigenaar/bewoner er niet zelf een bedrijf starten of de kassen verhuren aan een derde. De kassen die niet zijn afgesplitst kunnen dus feitelijk alleen bedrijfsmatig worden gebruikt door de eigenaar/gebruiker van de glastuinbouwkassen van Kampsteeg 11a.

Ad 2. Het toekennen van de aanduiding leidt niet tot een extra bedrijfswoning. De woning blijft binnen hetzelfde bestemmings- en bouwvlak liggen, daarmee kan er geen nieuwe woning gecreëerd worden.

Ad 3. Initiatiefnemer accepteert dat door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' de geluidsbelasting en of geurbelasting hoger kunnen zijn dan bij een reguliere burgerwoning. Verder wordt in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit de diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Ad 4. Op basis van onderhavig bestemmingsplan blijft de woning onderdeel uitmaken van het bouwvlak waarbinnen het agrarische bedrijf ligt. Daarmee blijven ook de bouwregels van de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf " onverkort van toepassing.

Ad 5. In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit de diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

3.4.4 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten de 'rode contour' en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen van toepassing. De gemeente Peel en Maas heeft het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas vastgesteld (op 20 december 2011 vastgesteld en daarna een aantal malen gewijzigd, voor de laatste keer bij besluit van 15 december 2015).

Voor het initiatief geldt Basiskwaliteit (functiewijziging). Door de toevoeging in m³ boven 1.000 m³ bij uitbreiding van de woning is er sprake van Basiskwaliteit + en Aanvullende Kwaliteitsbijdrage. Aangezien de omvang Basiskwaliteit en Basiskwaliteit+ overeenkomen, slechts één keer een Basiskwaliteit (+) toepassen (omdat er sprake is van een functiewijziging voor de plattelandswoning met tuin behoeft niet 10% van het hele bouwvlak verrekend te worden, maar 10% van het gedeelte dat de aanduiding landschappelijke inpassing krijgt). Daarboven de aanvullende kwaliteitsbijdrage a €15,- voor de voor de kubieke meters die worden toegevoegd, in te passen bovenop de basiskwaliteit (+).

Zoals beschreven geldt als basis voor inpassing dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Het bouwvlak is ca. 2,25ha. Gelet op het feit dat de initiatiefnemer slechts voor een klein gedeelte van het perceel een functieaanduiding willen toekennen en er slechts enkele kubieke meters aan nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, en er daardoor feitelijk voor slechts een klein deel bewoning door derden wordt toegestaan, is het redelijk om te stellen dat er 10% van het totale plangebied landschappelijk wordt ingepast, in plaats van 10% het gehele bouwvlak.

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van de het plangebied in het landschap. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en de Structuurvisie Peel en Maas. Op basis daarvan is voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is terug te vinden in bijlage 1. Middels dit plan vindt er een inpassing plaats door vastlegging van een deel van de bestaande tuin. De omvang van de landschappelijke inpassing past binnen het gestelde zoals opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitskader.

Hieronder een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaande eisen.

3.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

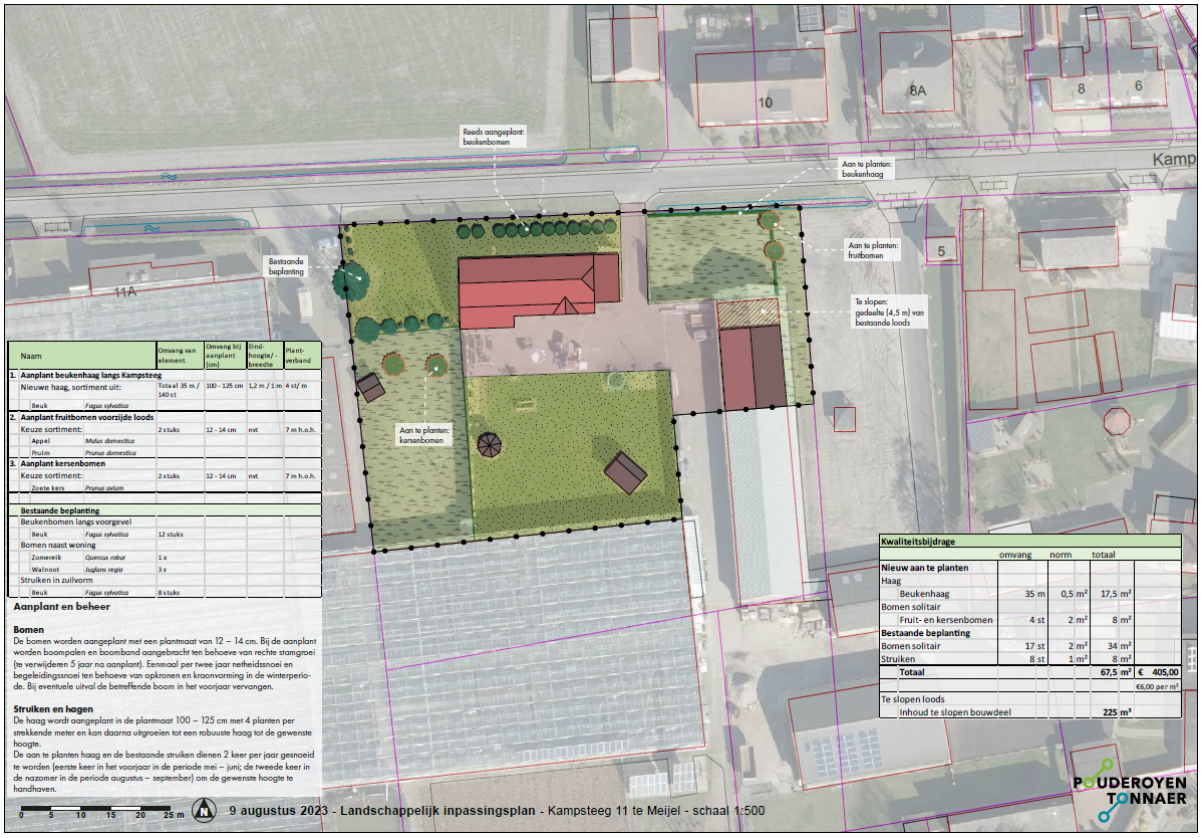
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Planvoornemen

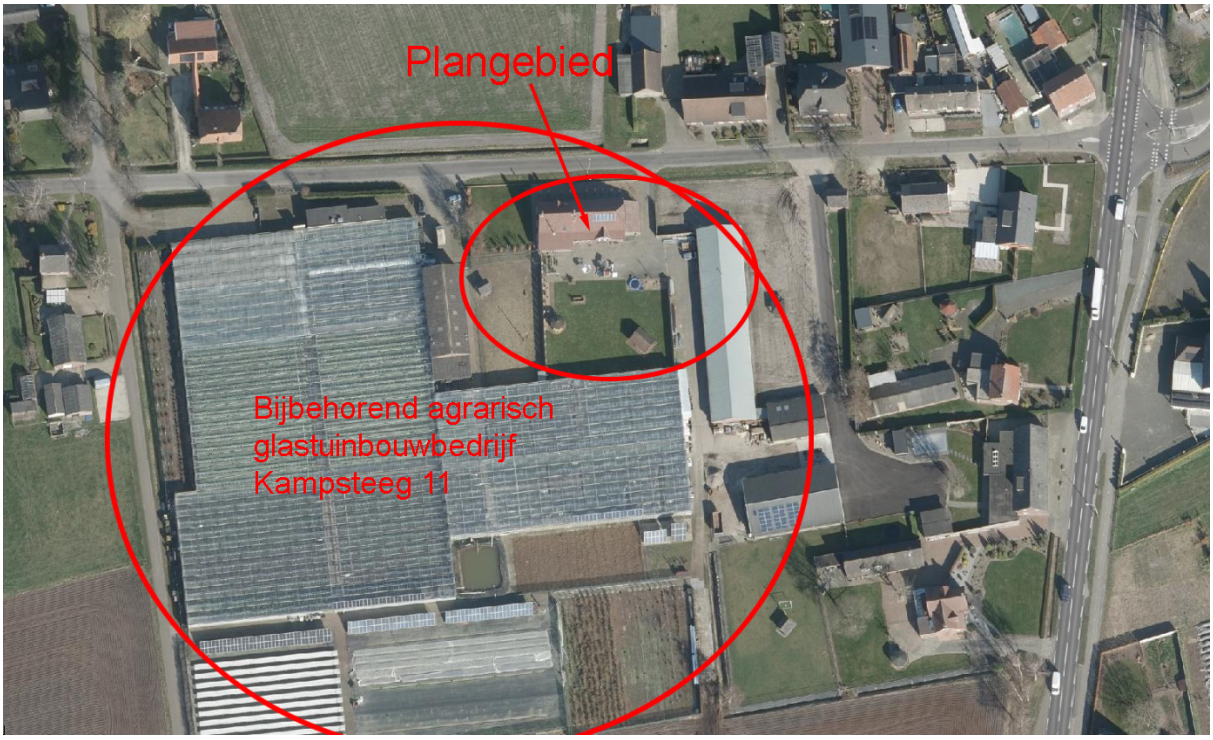
Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken om de locatie Kampsteeg 11 te Meijel te benutten voor burgerbewoning. Hiervoor is het nodig om aan de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' ter plaatse van de woning Kampsteeg 11 een aanduiding 'Plattelandswoning' toe te voegen.

Met het aanbrengen van deze aanduiding is het voor derden mogelijk om de woning te bewonen zonder een binding te hebben met het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Verder zal de huidige bestemmingsregeling voor het agrarische bedrijf overgenomen worden uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Het plan heeft geen effecten die tot een wijziging van de ruimtelijke uitstraling leiden. De woning blijft behouden zoals momenteel reeds aanwezig is. Met onderhavig plan wordt geregeld dat er iemand mag wonen die geen binding heeft met het ter plaatse aanwezige bedrijf. Tevens wordt met het bestemmingsplan geregeld welke bebouwing, erf en tuin tot de woning behoort (bijbehorende bouwwerken). Ook wordt geregeld dat er ten opzichte van de huidige bebouwde situatie een (zeer) beperkte vergroting mogelijk is om de aanwezige veranda die aan de achterzijde van de bedrijfswoning aanwezig is te vervangen door een nieuwe aanbouw (enkele m2 en m3 groter). Dit wordt in de regels en op de verbeelding juridisch vastgelegd.



Uitsnede planvoornemen


Plangebied
Bijbehorend agrarisch
glastuinbouwbedrijf
Kampsteeg 11

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebiedsspecifieke beleid.

Onderhavig planvoornemen voorziet al in een gevoelige functie, waarbij het gebruik niet verandert. Er hoeft daarom geen feitelijk bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van dit planvoornemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Het plangebied ligt aan een weg waar de maximumsnelheid groter is dan 30 km/uur. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van de aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning.

Spoorweglawaai

Er zijn geen spoorwegen in de nabijheid van het plangebied gelegen en derhalve is spoorweglawaai niet van toepassing.

Industrielawaai

Ten aangezien van industrielawaai dient te worden onderzocht of er in de omgeving van het plangebied sprake is van bedrijvigheid met een geluidscontour die is gelegen over het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Geluid van het eigen bedrijf

Op grond van recente jurisprudentie (ROE18/2984 WABOA SN) dient tevens de belasting van het 'eigen bedrijf onderzocht te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden binnen het bouwvlak. Vervolgens is er beoordelingsvrijheid om te bepalen wanneer er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de aanvaardbare geluidsbelasting van de plattelandswoning, is van belang dat deze als bedrijfswoning deel blijft uitmaken van de inrichting. De plattelandswoning geniet derhalve géén bescherming ten opzichte van geluid vanaf de inrichting. Reeds bij de oprichting van de woning dient aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning vanuit de inrichting als aanvaardbaar wordt geacht.

Er is geen sprake van dat na de oprichting van de woning de geluidbelasting vanuit het eigen agrarische bedrijf is toegenomen. Bovendien is en blijft het een woning die in de oude en de nieuwe situatie dezelfde bescherming geniet.

Volledigheidshalve kan nog het volgende gemeld worden. Ten tijde van de oprichting en exploitatie van het glastuinbouwbedrijf door initiatiefnemer werd er aan de oostzijde bij de aanwezige loods en via de inrit aan de oostzijde van de woning geladen en gelost. Hier ligt namelijk de loods die onderdeel uitmaakt van het bedrijf. Er vonden op korte afstand van de woning diverse activiteiten plaats die leidden tot een geluidsbelasting op de woning. Ook werd er vanuit de tweede loods aan de westzijde van de woning geladen en gelost. Deze belasting werd destijds als aanvaardbaar beschouwd. Ten tijde van de verkoop van het kassencomplex is het eigendom kadastraal zodanig gesplitst dat de kadastrale grens op de gevel van de loods ligt. De eigenaar van het tuinbouwbedrijf kan daarom niet meer via de inrit aan de oostzijde van de woning in de oostelijke loods komen. Alle transporten die naar de kas c.q. westelijke loods nodig zijn gaan via de westzijde.

Daarmee is er sinds de verkoop van het tuinbouwbedrijf nauwelijks meer sprake van geluidsproductie direct nabij de woning. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke situatie is destijds als aanvaardbaar beschouwd. Door de verkoop van de kassen en de daaruit voortvloeiende kadastrale splitsing zijn vrijwel alle akoestisch relevante activiteiten naar de westzijde van het bedrijf verplaatst. Dat heeft geleid tot een akoestisch gezien sterk verbeterde situatie. De bestaande en dus ook beoogde situatie kan daarmee zeker als aanvaardbaar beschouwd worden.

Tevens dient te worden opgemerkt dat er geen sprake is van veel en grote akoestische bronnen met grote geluidsproductie. De activiteiten op het bedrijf vinden hoofdzakelijk inpandig plaats met weinig geluidsuitstraling tot gevolg.

Een onderzoek naar de geluidbelasting van het eigen bedrijf is dan ook niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:
1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

Richtafstandenlijsten
De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevantie milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Omgevingstypen
De richtafstanden in bijlage 1 zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbare omgevingstype.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ander functies voor. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Naar aanleiding van bovenstaand is Kampsteeg 11 te typeren met het omgevingstype gemend gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemend gebied, zie onderstaande tabel:

Richtafstanden en omgevingstypen.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

5.3.2 Kampsteeg 11

Agrarische bedrijven in de omgeving

In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:
- Agrarisch grondgebonden bedrijf op Donk 46 (grens bouwvlak Donk 46 ligt op ruim 50m afstand van gevel plattelandswoning Kampsteeg 11).
- Glastuinbouwbedrijf op Kampsteeg 16-16a (grens bouwvlak Kampsteeg 16-16a ligt op ruim 135m afstand van gevel plattelandswoning Kampsteeg 11) .

Voor een glastuinbouwbedrijf geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:
- geur: 10 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 0 meter;
- stof: 10 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 0 meter;
- geluid: 30 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 10 meter;
- gevaar: 10 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 0 meter.

Een grondgebonden bedrijf is als volgt gedefinieerd:

'een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond, waaronder:
- een veehouderij-,
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijf.

Voor een grondgebonden bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:
- geur: 50m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 30 meter;
- stof: 30 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 10 meter;
- geluid: 50 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 30meter;
- gevaar: 0 m.

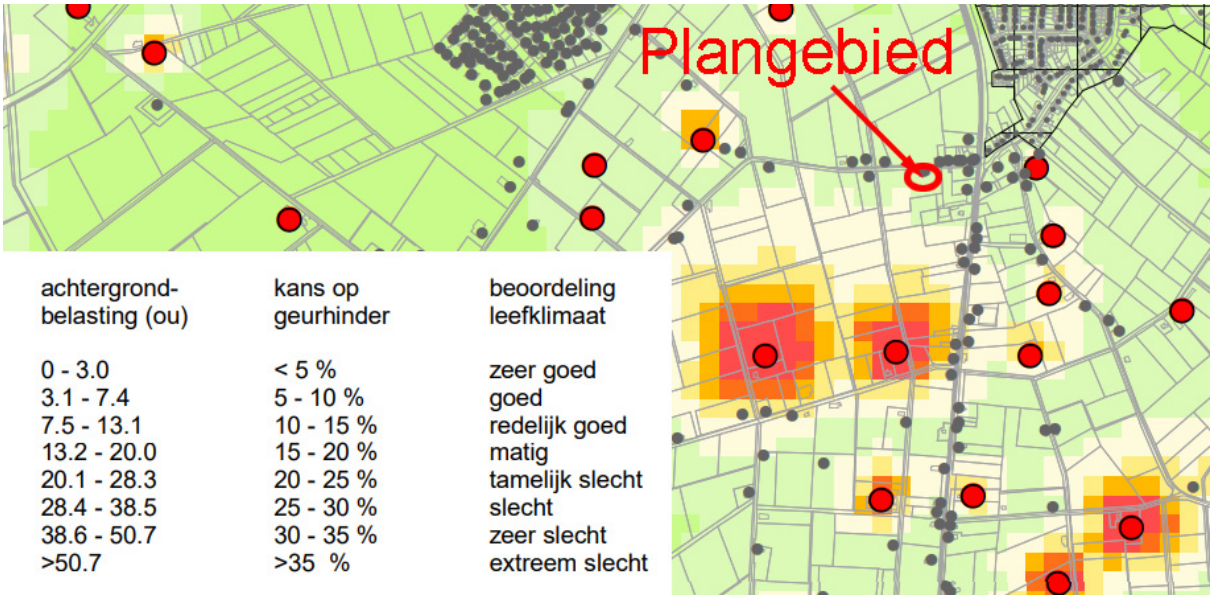
Zoals hierboven beschreven ligt de plattelandswoning niet binnen de richtafstand (kortste afstand is ruim 50m vanaf de grens van de gevel van de plattelandswoning tot de grens van het bouwvlak van Donk 46. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat er in de tuin buiten de aanwezige woning geen gevoelige functies gerealiseerd mogen worden. Hierdoor kan de afstand niet korter worden. Omdat voor het overige geen sprake is van een wijziging (huidige tuin van de bedrijfswoning is gelijk aan de toekomstige tuin die binnen de aanduiding plattelandswoning ligt) wordt enerzijds het omliggende bedrijf niet belemmerd en is anderzijds in de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Wet geurhinder en veehouderij

Conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt voor het aspect geur buiten de bebouwde kom een vaste afstand van tenminste 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en een gevoelig object (woning) als in het dierenverblijf dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Hieronder valt melkrundvee, jongvee, maar ook paarden. De afstand tussen gevel dierenverblijf en gevel gevoelig object bedraagt minimaal 25 meter.

Voor een paardenhouderij (Paardenfokkerijen) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:
- geur: 50 m (conform Wgv);
- stof: 30 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 10 meter;
- geluid: 30 m. I.v.m. omgevingstype gemengd gebied mag dit verlaagd worden naar 10 meter;
- gevaar: 0 m.

De grootste richtafstand bedraagt 50 meter. De afstand van Kampsteeg 11 tot intensieve veehouderijbedrijven is meer dan 500 meter. Ter plaatse van Donk 46 is sprake van een grondgebonden bedrijf qua bestemming. Hier kan een niet-intensieve veehouderij zich vestigen. Hierboven is beschreven dat ook in dat geval voldaan wordt aan de richtafstand. Ook uit onderstaande afbeelding blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur.



Beoordeling eigen agrarisch bedrijf

Naast bedrijven in de omgeving is het ook van belang om het eigen agrarisch bedrijf te beoordelen in het kader van milieuzonering om te bepalen wat het woon- en leefklimaat is in de plattelandswoning. Deze afweging dient door het bevoegd gezag gemaakt te worden op basis van recente jurisprudentie.

Het eigen agrarisch bedrijf Kampsteeg 11-11a betreft een glastuinbouwbedrijf. De richtafstanden die hierbij gelden zijn in de lijst hierboven weergegeven. De maximale afstand is 30m voor geluid. Omdat sprake is van ligging in gemengd gebied is dat in onderhavig geval 10 meter.

In onderhavige situatie is de kortste afstand van de gevel van de bedrijfswoning tot het eigen agrarisch bedrijf ca. 18 meter (westelijke kopgevel woning tot erf nabij aanwezige loods aan de westzijde). In de regels is tevens een bepaling opgenomen dat er geen gevoelige functies in de tuin gerealiseerd mogen worden. Kortom, er wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat er in de plattelandswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Conclusie:

Milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Rondom het plangebied 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. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM2,5) ter plaatse van het plangebied 9,12 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM10) 16,30 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO2) 11,61 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ voor PM 2,5 terwijl de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³ bedraagt voor PM10. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Initiatiefnemer is voornemens om zijn bedrijfslocatie te saneren en hiervoor een bouwkavel terug te realiseren. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is niet van toepassing.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Risicovolle bronnen

Ter plaatse van de locatie Kampsteeg 11 te Meijel zijn binnen een straal van 600m geen BEVI-inrichtingen gelegen. Gezien de grote afstand tot de dichtstbij gelegen inrichting vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. Gezien de grote afstand behoeft ook ten aanzien van het groepsrisico geen nadere afweging te worden gemaakt. Tevens is er geen sprake van het toevoegen van een woning waardoor het aantal personen niet beperkt toeneemt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5.4 Transportassen

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor een $PR10^{-6}$ risicocontour geldt van 0 meter. De $PR10^{-6}$ risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. De Maascorridor ligt op meer dan 10km van het plangebied. Het maximale invloedsgebied ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1.070 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze waterweg niet tot de planlocatie.

Transport over spoor

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Binnen een afstand van 10 kilometer zijn geen spoorwegen gelegen. Gezien deze grote afstand hoeft met spoorwegen en gevaarlijke stoffen geen rekening te worden gehouden bij onderhavig planvoornemen.

Transport over wegen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Hierdoor vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Stcrt. 2004, 147, laatst gewijzigd Stcrt. 2012, 14687). Desalniettemin kan worden gesteld dat gezien de afstand van het plangebied tot de ten westen gelegen N279 (ca. 125 meter) deze transportroute geen belemmering vormt aangezien er geen sprake is van het toevoegen van een kwetsbaar object en er ook geen sprake is van een toename van het aantal personen binnen het plangebied.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N279 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.5.5 Transport-/buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet

toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van de te realiseren woning bevinden zich binnen 1 kilometer afstand geen buisleidingen. Derhalve is een nadere afweging van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde.

5.5.6 Resultaten en conclusiesexterne veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in Hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog lang niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk beschikken over een dergelijke kaart. De gemeente Peel en Maas beschikt over een 'Gemeentelijke beleidskaart'.

Het plangebied voorziet niet in bouwwerkzaamheden die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen aantasten. Daarnaast is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde met een vrijstelling van 2.500 m². Kortom, archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Peel en Maas.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen niet wijzigen. Het privé-verkeer van de woning blijft aanwezig en hier treden geen wijzigingen op. Er zal geen extra/nieuwe inrit worden gerealiseerd.

6.3.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er geen extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Tevens is sprake van een ruim erf waar geparkeerd kan worden. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico`s (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.4.2 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Toetsing planvoornemen

Ten aanzien van water in relatie tot het planvoornemen kan worden gesteld dat er geen wijzigingen gaan plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie, zowel qua afvalwater niet als qua hemelwater.

6.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.

Het plangebied is niet aangeduid als een gebied waar sprake is van bestaande natuur of waar natuur

ontwikkeld dient te worden. Ten aanzien van landschap kan worden gesteld dat in het inpassingsplan een aantal bestaande en nieuwe groenelementen is opgenomen. Hierdoor ontstaat er zekerheid over de groene verbetering van het plangebied,zie **bijlage 1**.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

6.6 Ecologie

6.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing (met uitzondering van vervanging aanwezige veranda voor een nieuwe aanbouw op dezelfde locatie) opgericht en heeft derhalve geen negatieve invloed op Natura 2000 gebieden, flora en fauna en eventueel beschermde bos- en natuurgebieden. De vervanging van de veranda heeft geen gevolgen vanwege het ontbreken van beschermde flora en fauna. Bij de vervanging geldt altijd de zorgplicht.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Kampsteeg 11 te Meijel' van de gemeente Peel en Maas bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1 : 1.000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingsplan visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

8.1 Grondexploitatie

8.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

8.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig

plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het heffen van leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

8.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

Hoofdstuk 9 Overleg en inspraak

9.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan -procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

9.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft met de buurtbewoners overleg gevoerd en het planvoornemen voorgelegd op 20 september 2023. De situatietekening is gepresenteerd en zijn door de omliggende buren (5 eigenaren/adressen) ondertekend zonder verdere opmerkingen. Kortom, voor onderhavig planvoornemen is draagvlak in de omgeving van het plangebied.

9.5 Formele procedure

9.5.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

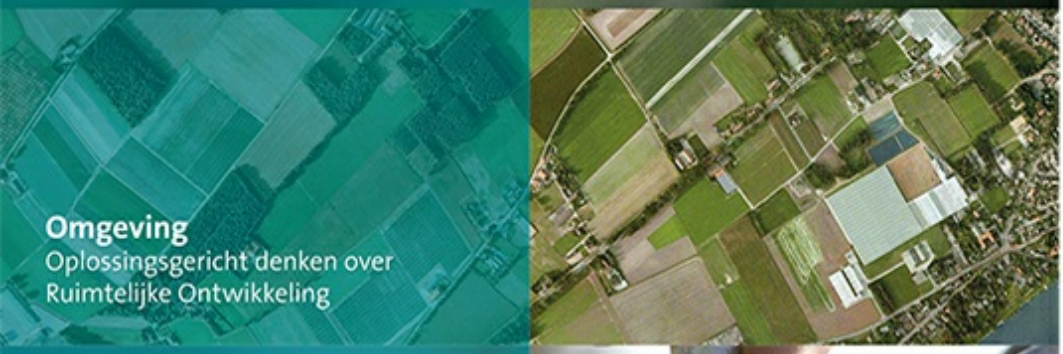
1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 3 november 2023 tot en met 14 december voor zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com