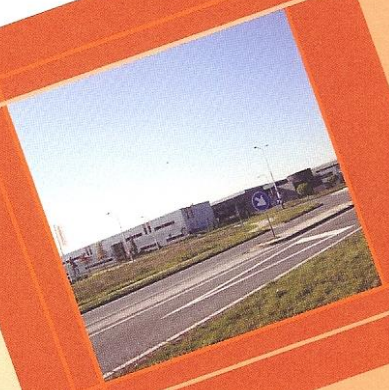
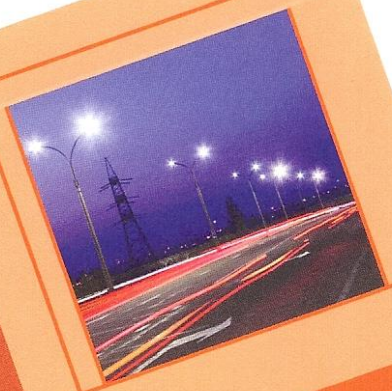


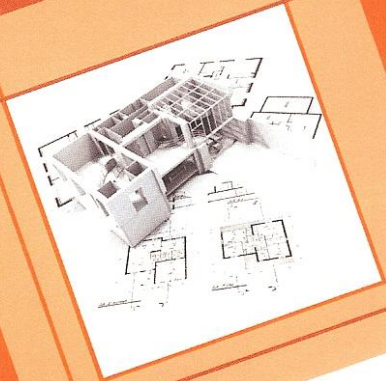
BEUSMANS & JANSEN

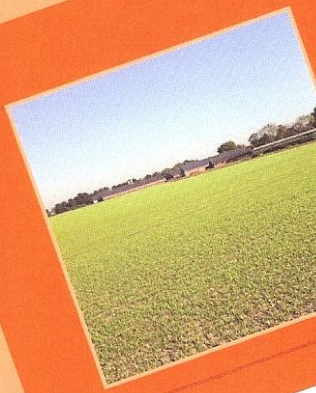
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening











BESTEMMINGSPLAN

Lange Heide 11 Maasbree

Gemeente Peel en Maas

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: bestemmingsplan 'Lange Heide 11 Maasbree' gemeente Peel en Maas

Opdrachtgever: [redacted]
Contactpersoon:

Aantal pagina's: 43

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0233-ON01

1e Concept: 20-02-2020
2e Concept: 11-03-2020
3e Concept: 17-03-2020
4e Concept: 29-05-2020
Ontwerp: 29-09-2020
Definitief:

Opsteller: [redacted] paraaf:

Controleur: [redacted] paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2020 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 7

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Voorgaande plannen 9
1.4 Leeswijzer 9

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING 10

2.1 Analyse van het plangebied e.o. 10
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling 12

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16

3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20

HOOFDSTUK 4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN 23

4.1 Geluidhinder 23
4.2 Bodem 23
4.3 Luchtkwaliteit 24
4.4 Geur 25
4.5 Bedrijven en milieuzonering 27
4.6 Externe veiligheid 30
4.7 Niet Gesprongen Explosieven (NGE) 31
4.8 Ecologie 31
4.9 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.10 Verkeer en parkeren 33

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF 36

5.1 Waterbeheerplan Waterschap Limburg 36
5.2 Legger en Keur Waterschap Limburg 36
5.3 Waterhuishoudkundige situatie plantgebied 36
5.4 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied 38
5.5 Overleg met Waterschap 39

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING 40

6.1 Algemeen 40
6.2 Planmethodiek 40
6.3 Toelichting op de verbeelding 40
6.4 Toelichting op de regels 41

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID 42

7.1 Economische uitvoerbaarheid 42
7.2 Omgevingsdialoog 42
7.3 Procedure 42

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING 44

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan 44
Bijlage 2: Vooronderzoek bodem 44
Bijlage 3: Quickscan geurhinder 44
Bijlage 4: Quickscan milieuzonering 44
Bijlage 5: Soortenonderzoek flora en fauna 44
Bijlage 6: Eindverslag omgevingsdialoog 44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De [redacted], nu nog woonachtig aan het [redacted], (hierna ook te noemen: de initiatiefnemers) hebben het voornemen om de woning op de locatie Lange Heide 11 te Maasbree te kopen, deze woning te verbouwen en te gaan gebruiken als eengezinswoning. Deze woning is nu nog eigendom van de (schoon)moeder van de initiatiefnemers. Het betreft hier een woning die formeel nog beschouwd moet worden als een agrarische bedrijfswoning, maar die feitelijk al jaren gebruikt wordt als burgerwoning.

De locatie Lange Heide 11 is gelegen binnen de 'beheerverordening Klavertje 4' en heeft daarin – onder meer – de bestemming 'Agrarisch-grondgebonden'. De regels van deze bestemming stellen dat er uitsluitend een agrarische bedrijfswoning mag zijn. Voor de realisatie van het plan - verbouw en omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning – is een afzonderlijk – herzien – bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij brief van 26 juni 2019 hebben de initiatiefnemers een verzoek tot principe-medewerking ingediend bij de gemeente Peel en Maas om de bestemming van de woning aan de Lange Heide 11 om te zetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning (hierna ook te noemen: het project). Op 11 september 2019 heeft B&W van Peel en Maas besloten om hier – onder een aantal voorwaarden – medewerking aan te verlenen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lange Heide 11' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de herontwikkeling c.q. de herbestemming van deze locatie. Het bestemmingsplan 'Lange Heide 11 Maasbree' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

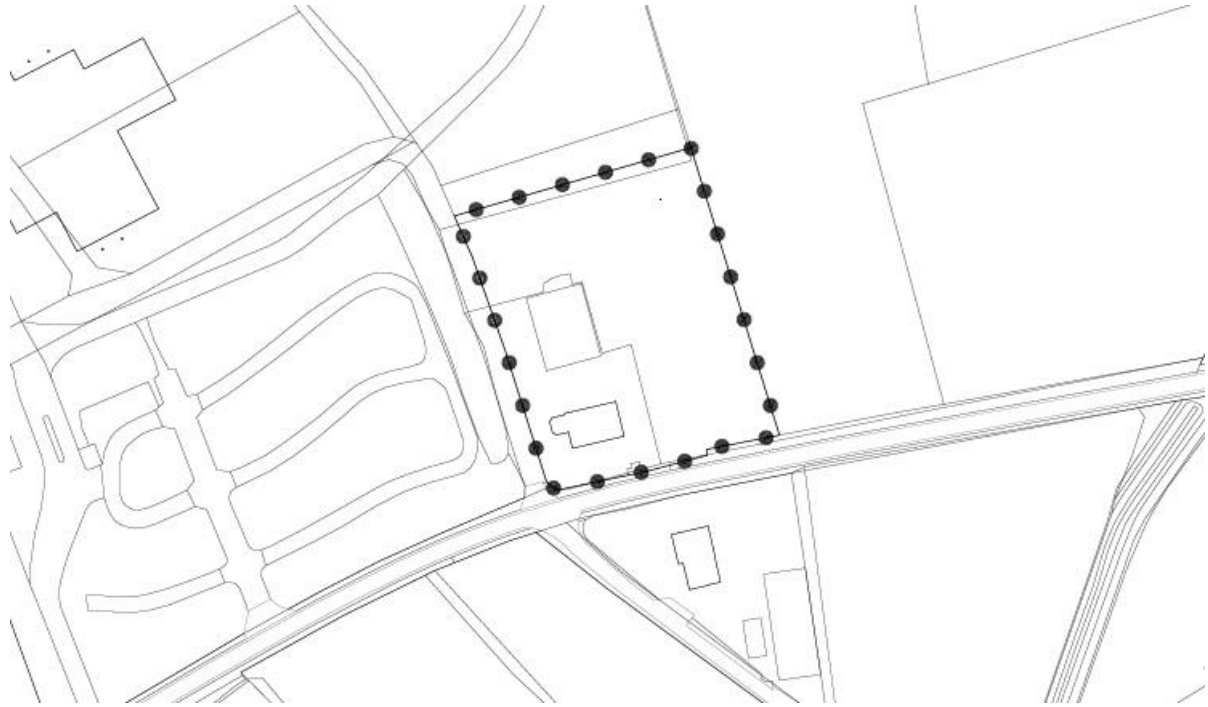
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten noordoosten van de kern Maasbree, in het agrarische gebied (buitengebied) tussen de A67/glastuinbouwgebied Siberië, (noorden) en de kern Maasbree en bedrijventerrein De Schor (zuiden). Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie R. nrs. 91 en 92 en plaatselijk bekend als Lange Heide 11 . Het plangebied heeft een omvang van 3597 m^2.

Op onderstaande afbeelding is de indicatieve ligging van het plangebied weergegeven.



Op onderstaande afbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.

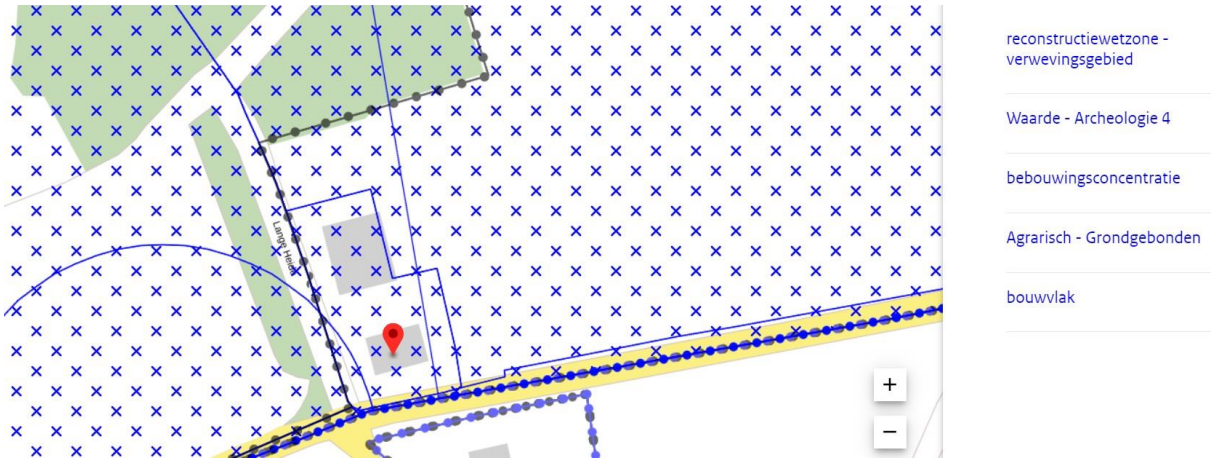


plangebied

1.3 Voorgaande plannen

Voor het plangebied vigeert het volgende juridisch-planologische regime:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
Beheersverordening buitengebied Klavertje 4	- Agrarisch-Grondgebonden - bouwvlak - Waarde-Archeologie -2 - Waarde-Archeologie-4 - bebouwingsconcentratie - reconstructiewetzone-verwevingsgebied - mozaieklandschap	25-06-2013



uitsnede verbeelding vigerende beheersverordening

De bouw- en gebruiksregels van de beheersverordening staan ter plaatse geen burgerwoningen toe. Wonen is uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning (zie de artikelen 5.1 onder f, 5.2.1 onder b en 5.2.4).

1.4 Leeswijzer

De plantoelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een expliciete toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf) zijn beschreven in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid van dit plan, de omgevingsdialoog en beschrijft de gevolgde procedure.

HOOFDSTUK 2 ANALYSE VAN HET PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Feitelijke staat van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel waarop een vrijstaande woning aanwezig is. Daarnaast bevindt zich achter de woning een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (glastuinbouwloods). Dit gebouw wordt nu gebruikt als garage en opbergschuur. Voor, links en rechts van de woning is een tuin aanwezig. Links naast de woning ligt een ruime oprit die naar het achtererf leidt. Deze oprit en achtererf bestaat uit een halfverharding (grindpad).



woonperceel (1)



woonperceel (2)



directe omgeving plangebied

2.1.2 Ruimtelijke - en functionele aspecten en korte historische schets

Het plangebied e.o maakt deel uit van de Greenport Venlo. Dit is de vooruitstrevende, duurzame regio in fresh, food, flowers en logistiek rondom Venlo. Het is ook het tweede tuinbouwgebied van Nederland.

Geschiedenis en specifieke ruimtelijke functie van het plangebied e.o.

Het landschap binnen Klavertje 4 / Greenport Venlo zoals we dat nu kennen is ontstaan door het samenspel van mens en natuur. De natuur was in de periode tot grofweg 1900 de bovenliggende partij. Daarna heeft de mens in rap tempo de ontwikkeling van het landschap gestuurd en gedomineerd. Uit het oorspronkelijke aaneengesloten en uitgestrekte (oer)bos zijn onder invloed van de mens verschillende landschappen ontstaan. Halverwege de 20e eeuw zijn door een eerste ontginning de volgende landschappen aanwezig: boslandschap, beekdalenlandschap, kampen-/esdorpenlandschap, woeste gronden (hoogveen en heide) en stuifduinenlandschap. Deze grote afwisseling aan verschijningsvormen leverde de grootst denkbare biodiversiteit op.

Door de industrialisatie en toename in bevolkingsomvang werden landbouwmechanisatie-werktuigen, kunstmest en prikkeldraad uitgevonden. Toepassing hiervan heeft geleid tot een ongekende schaalvergroting en ruimtelijk-functionele verschuiving van het landschapsbeeld tot dan toe. De mens is haar landschap op intensievere wijze gaan gebruiken. Door de kunstmest konden voedselarme gronden worden verrijkt en geschikt worden gemaakt voor akkerbouw. Prikkeldraad maakte kleinschalige landschapselementen (bijv. (vlecht)hagen en houtwallen) overbodig. Er ontstonden grotere gebruikseenheden. Door het graven van waterlossingen (bijv. Lange Heide en Gekkengraaf) werden van oorsprong natte heideterreinen ontwaterd en geschikt gemaakt voor akkerbouw. Hierdoor ontstond het jonge ontginningslandschap, met haar kenmerkende openheid en grootschaligheid. Sinds 1960 is er een veranderde maatschappelijke kijk op de samenleving en dus expliciet ook op het landschap. Het normbesef dat landschap, plant, dier en de mens met meer respect behandeld moeten worden neemt nog steeds toe.

Voor het totale gebied van Klavertje 4 is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is de basis voor de groene ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied. Uitgangspunt bij de vorming van de werklandschappen in Klavertje 4 is dat het bestaande landschap als ‘groen casco’ dient. Dit betekent dat de huidige landschapsstructuur waardevol wordt geacht, zodanig zelfs dat deze als leidend ontwerpprincipe voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen is gehanteerd. Het landschapsplan voor Klavertje 4 bestaat in het totaal uit een 11tal deelgebieden.

Het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde gebied **'S2'**. Voor dit gebied geldt met dit gebied een oost-west verbinding wordt gemaakt die van een primaire ecologische betekenis is. De zone moet zorgen voor de fysieke ecologische verbinding, voor doelsoorten als ree en das. Het plangebied e.o. is een relatief open landbouwgebied. Volle grondteelten en verspreid liggende agrarische bebouwing bepalen het huidige beeld. De ontwikkeling van de projectvestiging glastuinbouw Siberië zorgt aan de noordzijde voor een begrenzing door een (landschappelijke ingepaste) glazen gevel met een lengte van ca. 2,5 km. Het plangebied e.o. ligt binnen het jonge ontginningslandschap en kenmerkt zicht door een rechthoekige verkaveling en dito wegenstructuur. De wegen worden geflankeerd door laanbomen en her en der staan enkele kleinere bosjes (overhoeken). De wegen Lange en Korte Heide vormen de overgang tussen de jonge ontginningen en het oude bouwland ten noorden van Maasbree.

Functies binnen het plangebied e.o.

Het plangebied zelf is een feitelijk al jarenlang een woonperceel. Langs de Lange Heide bevinden zich nog diverse andere - verspreid liggende – woningen. De agrarische functie en natuur zijn de overheersende functies binnen het plangebied.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige agrarische bedrijfswoning te gaan verbouwen en bewonen als eengezins(burger)woning. Daartoe hebben zij een bouwplan opgesteld. De nieuwe woning bestaat uit het bestaande gebouw dat vergroot wordt. Tevens krijgt het bestaande pand een ingrijpende architectonische 'upgrading'. De bestaande kelder wordt gehandhaafd. Het bestaande bijbehorende bouwwerk (voormalige glastuinbouwloods) zal worden gesloopt.

In het buitengebied van de gemeente Peel en Maas ondergaat deze jaren '70 woning op een voormalig boerenerf een complete transformatie. Beleving van het omliggende landschap, eigentijdse expressie, een hoog wooncomfort en toekomstbestendigheid vormen de belangrijkste parameters van de opgave. Aangezien het perceel al geruime tijd niet meer voor agrarische activiteiten wordt gebruikt, zal de beeldbepalende loods aan de achterzijde worden verwijderd waardoor alle aandacht naar het wonen uit kan gaan. De bestaande draagstructuur van het woonhuis zal waar mogelijk worden gehandhaafd, tegelijk zal de gebouwschil volledig worden vernieuwd. Het bestaande silhouet van de 'traditionele tuinderswoning' wordt in de basis gehandhaafd, waardoor aansluiting bij de omliggende bebouwing gewaarborgd blijft.

Door de buitengevel van de woning in te pakken met een dik isolatiepakket of te voorzien van spouwmuurisolatie en de gevel te voorzien van een stuclaag, wordt de woning enerzijds van een frisse nieuwe look voorzien, anderzijds wordt de energetische voetafdruk aanzienlijk verkleind. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor het vervangen van het kozijnwerk en het vernieuwen van het hellend dak.

Aan de achterzijde zal een extra vleugel worden toegevoegd om aan het nieuwe woonprogramma te kunnen voldoen: het vergroten van de leefruimte op de begane grond en een extra slaapvertrek.. Hierbij wordt de vormentaal van de woning doorgezet, en door de toevoeging van grote glaspartijen zal er volledige openheid worden gecreëerd naar de tuin en aangrenzende landerijen. Verder wordt er aan de zijkant van de woning een carport/garage gerealiseerd. Deze zal in schaal en beeldtaal ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume, en tegelijk door de horizontale belijning een logische continuering van dit hoofdvolume vormen.

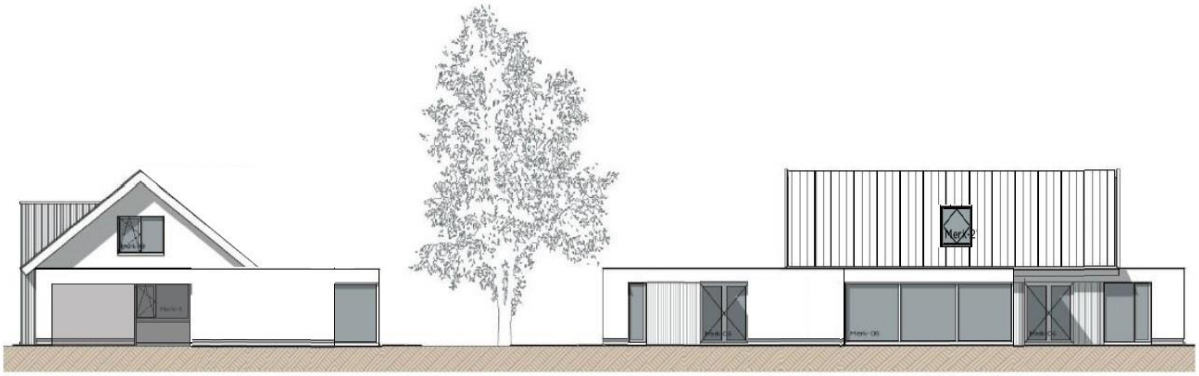
Vanuit de straat gezien manifesteert de woning zich als een robuuste moderne villa met in het oog springende details en bijpassende materialisering. Terugliggende houten vlakken en statige verticale dakkappellen zorgen in de verder strak gestucte gevel voor de juiste dynamiek.

De onderstaande afbeeldingen geven het laatste DO (Definitief Ontwerp) van de woning weer.



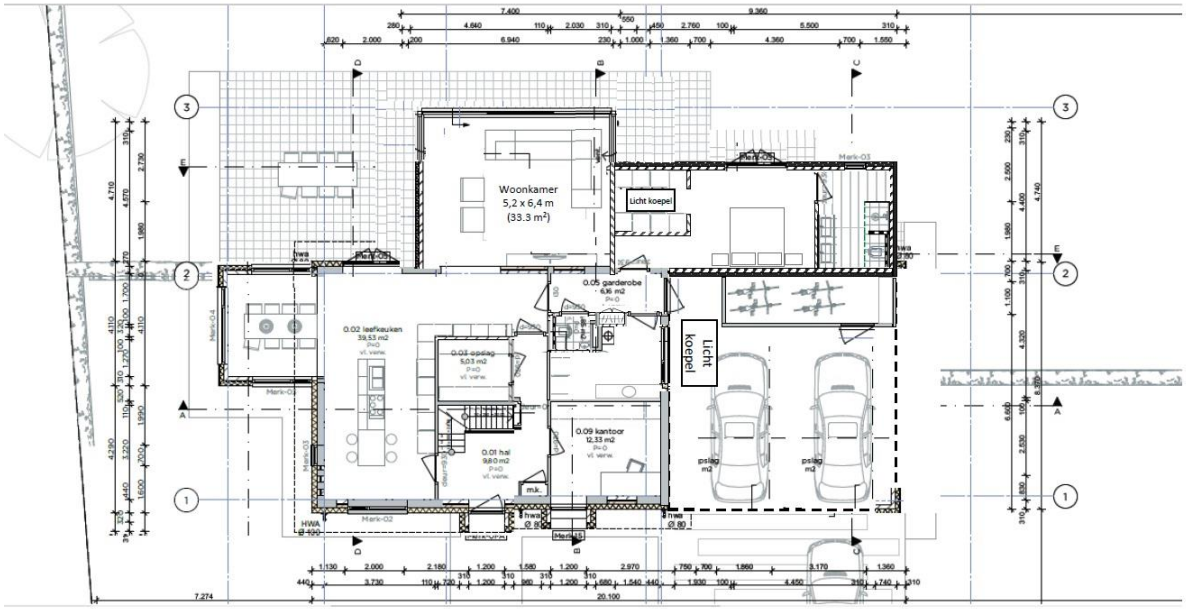
Linkergevel

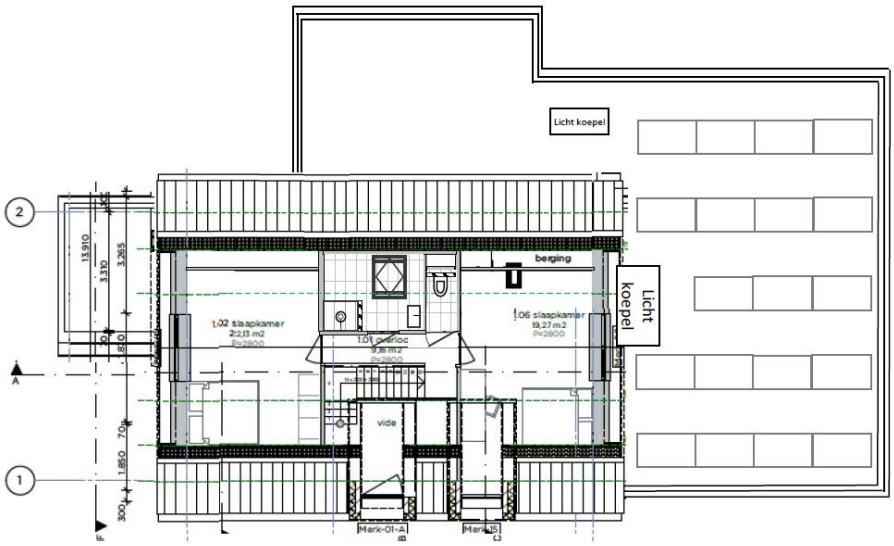
Voorgevel



Rechtergevel

Achtergevel



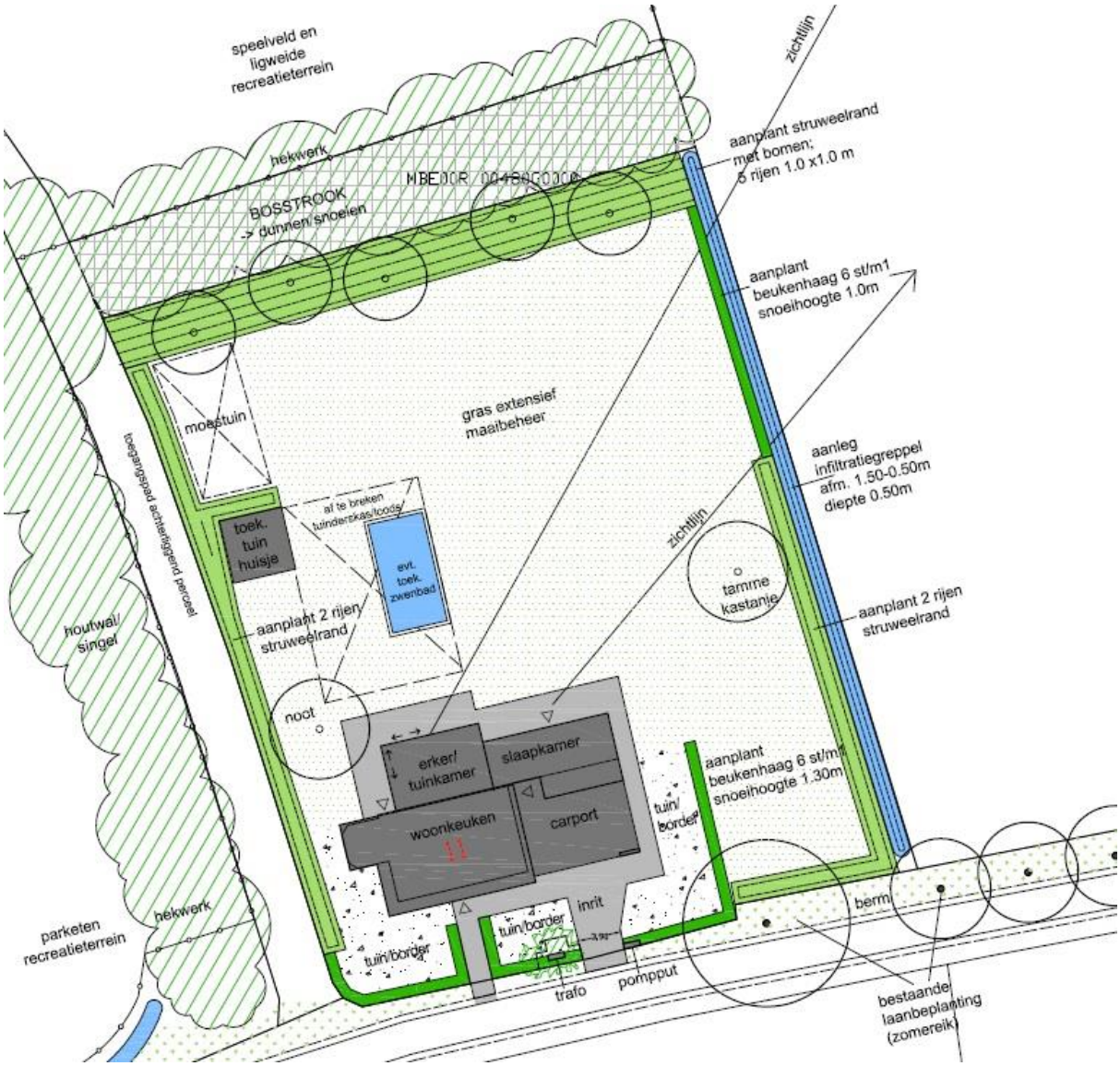


Het beoogde woongebouw (incl. carport) blijft met een inhoud van 997 m^3, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter ruim binnen de maximale bouwkundige maatvoering die de bouwregels van de bestemming 'Wonen' uit dit bestemmingsplan voorschrijven.

landschappelijk inpassing

Het nieuwe woonperceel (plangebied) heeft nu al een uitgesproken groen karakter, bestaande uit de bestaande voor-en zijtuinen en de bomen-en hagenstructuur op de zijdelings –en achterperceelsgrens, grenzend aan camping 'Breebronne'.

Groen en Ruimte heeft een ontwerp opgesteld voor een goede landschappelijke inpassing van het toekomstige woonperceel en de toekomstige woonbebouwing.



voorgestelde landschappelijke inpassing

Voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar het ontwerp dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichter bij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur en landschap krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Met de onderhavige planontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief en een gebruikswijziging van reeds bestaande bebouwing, waarbij geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de *nieuwe* Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De 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 dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

De woning aan de Lange Heide 11 is een bestaande woning. Er is sprake van een functiewijziging van (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gezien de functiewijziging en de kleinschalige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief en een gebruikswijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in dit wijzigingsplan. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het wijzigingsplan is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

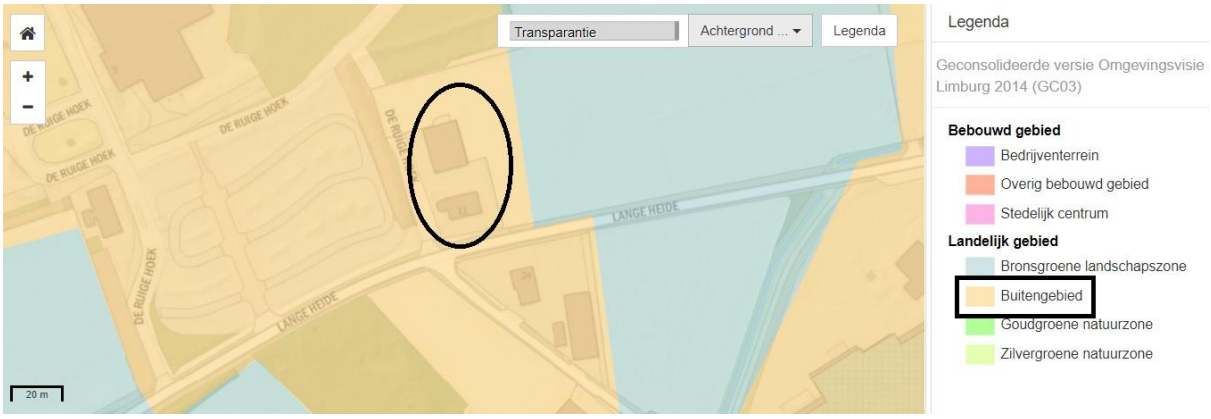
1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.

2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het POL 2014 kent een aantal gebiedszones waarover specifieke beleidsuitspraken worden gedaan. Het plangebied is gelegen in de zone **'Buitengebied'**. Deze zone omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied aangegeven op de POL-kaart zonering Limburg.



Uitsnede POL-kaart zonering Limburg

Transformatie woningvoorraad

In dit geval is er sprake van een functiewijziging van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. De woning in kwestie wordt al meerdere jaren feitelijk als burgerwoning gebruikt. Hoewel deze zone niet direct bedoeld is voor woondoeleinden, zijn functiewijzigingen ten behoeve van woondoeleinden wel toegestaan, mits deze passend zijn in de omgeving en niet in strijd zijn met de provinciale belangen. In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging die als passend kan worden aangemerkt binnen de omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.

2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

In de toelichting bij dit wijzigingsplan is aangetoond dat door middel van dit plan niet voorzien wordt in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De omgevingsverordening is verder niet van toepassing op dit plan.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 van deze plantoelichting bevat de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale structuurvisie Wonen en het gemeentelijke Masterplan Wonen. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar beide paragrafen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee 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. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Het betreft hier een bestaande woning, waarbij een functiewijziging plaats vindt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Kaderstelling Ruimte en Economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. 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 afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van 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 voorwaarde scheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van de dorpen op peil houdt. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam.

Met betrekking tot het juiste aantal woningen wordt vraag en aanbod kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht. De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van 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 structuurvisie Wonen.

3.4.2 Structuurvisie Klavertje 4

In de Structuurvisie Klavertje 4, zoals op 26 juni 2012 door de raad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld staan – onder meer - de volgende doelen centraal:

- Versterking van bestaande landschapskwaliteiten door het landschap als ontwerpprincipe te hanteren bij de vormgeving van stedelijke ontwikkelingen in het huidige (agrarische) landschap. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling van de werklandschappen (klavers: bedrijventerreinen, glastuinbouwgebieden en infrastructuur) als voor uitbreiding/nieuwbouw van solitair liggende functies in het buitengebied.
- Versterking van natuur- en landschapswaarden door aanleg van de Robuuste Groenstructuur (RGS), waardoor een samenhangend en robuust ecologisch netwerk ontstaat.

De regeling in de beheersverordening legt primair de bestaande situatie vast. Binnen de kaders van de verordening zijn ruimtelijke ontwikkelingen niet toegestaan.

3.4.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten een structuurvisie voor het gehele grondgebied vast te stellen. Daarin regelt de gemeenteraad op hoofdlijnen het gebruik van de ruimte voor het hele grondgebied en voor de lange termijn: welke grondgebruik wordt waar gerealiseerd, wanneer en hoe.

De structuurvisie Buitengebied Peel en Maas is door de raad vastgesteld op 15 december 2015. Het doel van deze structuurvisie is tweeledig:

1. Beleidskader voor het Buitengebied; de Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied.

2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken; de Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie gaat specifiek in op het thema **'Wonen in het buitengebied'**. In het buitengebied van Peel en Maas worden steeds meer voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond door derden. In feite is sprake van strijdig gebruik. Aan de andere kant is het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen een wenselijk ontwikkeling in verband met de leefbaarheid van ons buitengebied.

Algemeen uitgangspunt

De gemeente Peel en Maas vindt het hergebruik van voormalige agrarische gebouwen belangrijk in verband de leefbaarheid van het buitengebied. Daarom is het algemene beleidsuitgangspunt ten aanzien van burgerwonen in het buitengebied als volgt:

"*Voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen enkel bewoond worden door anderen dan agrariërs wanneer de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan geen nadeel ondervinden met betrekking tot hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering en waar ter plaatse van die woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd".*

Omzetting in een woonbestemming

Voormalige agrarische bedrijfswoningen op een locatie waar feitelijk geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd wordt kunnen niet automatisch omgezet worden in een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omzetting naar een woonbestemming mag ook geen nadelige gevolgen opleveren voor de omliggende (agrarische) bedrijven (zoals beschreven in het algemeen uitgangspunt). Om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming dient aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat en dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Toetsingscriteria voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn: geur, fijnstof, geluid, externe veiligheid en volksgezondheid.

Een punt van aandacht bij de eventuele omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is ook de grootte van het bouwvlak. Een agrarische bedrijf beschikt over het algemeen over een ruim bouwvlak. Door deze één op één om te zetten in een woonbestemming wordt de mogelijkheid gecreëerd om binnen de woonbestemming vergunningvrij milieugevoelige gebouwen op te richten. Deze kunnen nadelige gevolgen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven. Om die reden wordt bij een omzetting van de plattelandswoning kritisch gekeken naar de grootte van het bouwvlak en daar waar nodig en indien mogelijk zal een verkleining plaatsvinden, dan wel een begrenzing plaatsvinden door middel van het uitsluitend van geur- en/of geluidgevoelige functies. Op deze manier vormt het omzetten in een woonbestemming geen belemmering voor omliggende bedrijven.

3.4.4 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing en waterhuishoudkundige voorzieningen voor een duurzame verwerking van hemelwater.

Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Dit vormt een **basiskwaliteitsverbetering** die altijd geleverd moet worden. Daarnaast is er in veel gevallen sprake van een **basiskwaliteitsverbetering-plus** en een **aanvullende kwaliteitsverbetering (AK)** van toepassing.

Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren. Daarbij wordt de zogenaamde „drietrapsraket" gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is op de locatie van de aanvrager (1), dan wel op een alternatieve locatie (2), kan een bijdrage gestort worden in het 'Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling' (3).

Onderdeel van dit plan is de realisatie van een uitgebreide landschappelijk inpassing van de te verbouwen woning conform de voorwaarden uit het geldende Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Deze landschappelijke inpassing is in paragraaf 2.2 van deze plantoelichting uitgebreid behandeld.

.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN EN ONDERZOEKEN

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en 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 lid 1 Wgh). Er geldt verder een maximale ontheffingswaarde binnen buitenstedelijk gebied van 53 dB (artikel 83 lid 1 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 burgerwoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestische onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming. In het voorliggende geval is sprake van de functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij de woning wordt bestemd tot ‘Wonen’. Voor het plangebied is weliswaar sprake van een bestaande woonfunctie, maar omdat de bestemming wijzigt van ‘Agrarisch-grondgebonden’ naar ‘Wonen’ is er sprake van een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk.

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Door HMB te Maasbree is een vooronderzoek uitgevoerd. Het doel van het vooronderzoek is vast te stellen of er aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten binnen de beschouwde locatie. De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het vooronderzoek is gebaseerd op de NEN 5725.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt verwacht dat binnen het plangebied sprake zal zijn van de aanwezigheid van (bodem)verontreiniging. Er is sprake van een verdachte deellocatie. Dit is in onderstaande tabel benoemd en omschreven.

Tabel Te onderscheiden ‘verdachte’ deellocatie

DL	**Omschrijving**	**Bijzonderheden**	**Oppervlakte** (m^2)
A	Puinhoudende halfverharding	-	Circa 130 m^2

DL = deellocatie

Ter plaatse van de in de tabel genoemde deellocatie zal een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden voor er gestart wordt met de (ver)bouwwerkzaamheden c.q. voor er een omgevingsvergunning-activiteit bouwen wordt verleend. Een en ander is ook juridisch geborgd in de bouwregels van dit bestemmingsplan. Het overige gedeelte van de onderzoekslocatie is op basis van het vooronderzoek als onverdacht te beschouwen.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.3 Luchtkwaliteit

De normering met betrekking tot luchtkwaliteit is geregeld in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- inrichtingen
- infrastructuur
- kantoorlocaties
- woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan voorziet slechts in de functiewijziging van één bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Het aantal woningen ter plaatse verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Geur

Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. De gemeente Peel en Maas is gelegen in concentratiegebied II, zoals geregeld in de Meststoffenwet. Dit betekent dat de geurnormen voor de geurgevoelige objecten in het buitengebied ingevolge artikel 3, lid 1b van de Wgv 14,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) bedragen.

Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Peel en Maas heeft het gebied waar het plangebied (Lange Heide 11 te Maasbree) ligt niet middels een geurverordening aangewezen als gebied waarvoor een andere dan de wettelijke maximale waarde voor geurbelasting van een veehouderij geldt. Derhalve dient te worden aangesloten bij de wettelijke waarde van 14,0 ouE/m^3 voor geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Geurhinder binnen plangebied

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

Volgens artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object : " een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder "gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf" wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan (…….) mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf ".

Het project beoogt de realisatie van een burgerwoning. Er is hier sprake van een geurgevoelig object.

Geurhinder en woon- en leefklimaat

De gemeente Peel en Maas heeft niet in een gemeentelijke geurverordening vastgelegd wat op basis van geurhinderpercentages voor de achtergrondbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat is. De handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij attendeert in bijlage 7 op een vijftal punten (a t/m e) welke als achtergrondinformatie gebruikt kunnen worden voor het bepalen van een acceptabel geurniveau voor een bepaald gebied.

Nu dit niet door de gemeente is vastgesteld wordt in dit plan uitgegaan van de wettelijke waarden (artikel 3) en maxima (artikel 6) voor de voorgrondbelasting en de bijbehorende geurhinderpercentages uit bijlage 7d van de handreiking, zoals in onderstaande tabel is opgenomen. Aan de hand van tabel A uit bijlage 6 van de handreiking zijn vervolgens de geurhinderpercentages vertaald naar bijbehorende waarden voor de achtergrondbelasting en eveneens weergegeven in onderstaande tabel. Een voorgrondbelasting van 14 ouE/m^3 staat qua percentage geurgehinderden dus gelijk aan een achtergrondbelasting van 28 ouE/m^3.

Concentratiegebied	Binnen bebouwde kom		Buiten bebouwde kom	
	wettelijk	maximaal	wettelijk	maximaal
Voorgrondbelasting (ou_E/m^3)	3	14	14	35
Geurhinderpercentage	≥8%	≥25%	≥25%	≥41% *
Achtergrondbelasting (ou_E/m^3)	6	28	28	70

*) berekend door extrapolatie en daardoor minder betrouwbaar dan de overige percentages

tabel: wettelijke waarden en maxima voor geurbelasting en geurhinder in een concentratiegebied.

Kragten BV heeft met betrekking tot dit plan een quickscan naar geurhinder uitgevoerd. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder opgenomen.

Omliggende veehouderijen

Op basis van het Bestand Veehouderij Bedrijven (Web-BVB) van de provincie Limburg zijn in een straal van 2 kilometer 19 veehouderijen gelegen. In onderstaande tabel zijn de meest nabijgelegen veehouderijen opgenomen.

Tabel Overzicht veehouderijen

Adres	OU of VA dieren	OU-dieren [OU/s]	Afstand tot plangebied
Lange Heide 15	OU	390	190 meter
Lange Heide 10	VA	n.v.t.	490 meter
Rozendaal 15	OU	220.394	1.800 meter

Woon- en leefklimaat

Bij de realisatie van geurgevoelige objecten dient rekening te worden gehouden met de achtergrondbelasting voor het aspect geur ten gevolge van de omliggende veehouderijen. Daarnaast dient eveneens te worden onderzocht of sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van de vergunde rechten van de omliggende veehouderijen. Voor de beoordeling wordt aangesloten bij de *"Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij – Aanvulling: Bijlagen 6 en 7" d.d. 1 mei 2007*. Hierin is een relatie tussen de voor- en achtergrondbelasting en de geurhinder weergegeven voor een concentratiegebied en een niet-concentratiegebied.

Voorgrondgeurbelasting

Op basis van de quickscan wordt geconcludeerd dat de realisatie van een burgerwoning, een geurgevoelig object, aan de Lange Heide 11 géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van omliggende veehouderijen.

Achtergrondgeurbelasting

Uit de quickscan blijkt dat sprake is van meerdere relevante veehouderijen met intensieve diersoorten (OU-dieren) die binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied zijn gelegen. Derhalve dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de achtergrondgeurbelasting ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planontwikkeling.

Nadere beschouwing achtergrondgeurbelasting

Met behulp van het programma V-stacks gebied is de achtergrondbelasting berekend. De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 2,1 tot 2,2 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot < 5%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen **zeer goed** zal zijn.

Voor de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van de berekende geurbelastingen contouren vastgesteld. In onderstaande afbeelding zijn de 98-percentiel contouren van de achtergrondbelasting ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen weergegeven:



Achtergrondgeurbelasting (plangebied rood omcirkeld)

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2021 heeft de VNG een nieuwe publicatie opgesteld (‘Rapport Milieuzonering nieuwe stijl’ (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is ‘ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit’. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma ‘Aan de slag met de Omgevingswet’ is hiervoor door de VNG de staalkaart ‘bedrijfsmatige activiteiten’ voor het omgevingsplan opgesteld. De opgestelde staalkaart is bedoeld als uitnodiging en startpunt richting gemeenten om na te denken over de wijze waarop zij bedrijfsmatige activiteiten binnen hun grondgebied willen reguleren. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden (niet uitputtend) voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot een nieuwe publicatie: het met een ‘milieuzonering nieuwe stijl’ reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplannen verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis-en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten
De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een ***richtafstand*** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op en vanuit het plangebied
De meest bepalende potentieel milieubelastende bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn:

- grondgebonden agrarisch bedrijf Lange Heide 24, niet zijnde een intensieve -of rundveehouderij, milieucategorie 2, aanbevolen afstand tot woningen: 30 meter. De feitelijke afstand tot het plangebied bedraagt ca. 15 meter.

- Camping ‘Breebronne’ Lange Heide 9, kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken), milieucategorie 3.1, aanbevolen afstand tot woningen: 50 meter. De feitelijke afstand van de nieuwe woning tot het campingterrein bedraagt ca. 8 meter tot de parkeerplaats van de camping en ca. 100 meter tot het restaurant.

De richtafstanden tussen beide functies en de beoogde burgerwoning worden **niet** gehaald. In beide gevallen geldt dat de maximale richtafstand door het hinderaspect ‘geluid’ wordt veroorzaakt. Voor wat betreft de andere hinderaspecten (geur, stof en gevaar) worden de voorgeschreven richtafstanden wel allemaal gehaald.

Kragten BV heeft met betrekking tot dit plan een akoestische beschouwing uitgevoerd. Voor de volledige beschouwing wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 4 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder opgenomen.

Lange Heide 24
Aan de Lange Heide 24 kan een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd worden. Ook deze activiteiten vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In onderstaande tabel is ook voor deze activiteit een overzicht van de relevante geluidvoorschriften opgenomen.

Tabel Overzicht relevante geluidvoorschriften agrarisch activiteiten

Beoordelingslocatie	Dagperiode 06.00-19.00 uur		Avondperiode 19.00-22.00 uur		Nachtperiode 22.00-06.00 uur	
	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]
Op gevels van geluidgevoelige bestemmingen	45	70	40	65	35	60
In in- en aanpandige gebouwen	35	55	30	50	25	45

Camping ' BreeBronne'
De camping valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Geluidvoorschriften zijn opgenomen in de artikelen 2.17 tot en met 2.22. In tabel 2.17a van het artikel 2.17 van dit Besluit zijn de geldende geluidvoorschriften voor inrichtingen opgenomen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de relevante geluidvoorschriften.

Tabel Overzicht relevante geluidvoorschriften inrichtingen

Beoordelingslocatie	Dagperiode 07.00-19.00 uur		Avondperiode 19.00-23.00 uur		Nachtperiode 23.00-07.00 uur	
	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]	L_{Amax} [dB(A)]
Op gevels van geluidgevoelige bestemmingen	50	70	45	65	40	60
In in- en aanpandige gebouwen	35	55	30	50	25	45

In artikel 2.18 lid 1 onder b is verder aangegeven dat de in de tabel opgenomen geluidniveaus niet van toepassing zijn op het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

Beoordeling

De betreffende woning aan de Lange Heide 11 te Maasbree is in het bestemmingsplan opgenomen als een agrarische woning. Voor agrarische woningen geldt hetzelfde toetsingskader voor geluid als voor reguliere burgerwoningen.

Concreet betekent dit dot de geluidimmissie van de omliggende bedrijven, te weten Camping 'BreeBronne' en het agrarisch bedrijf aan de Lange Heide 24, reeds beoordeeld is en voldoet aan het Activiteitenbesluit. Hieruit blijkt dat voor de huidige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de toekomstige situatie, als de bestaande agrarische woning omgezet wordt naar burgerwoning, is er geen sprake van een wijziging van de (potentiële) bedrijvigheid in de directe omgeving, waardoor de akoestische situatie gelijk blijft. Voor beide bestaande bedrijfsactiviteiten leidt de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning niet tot (extra) belemmeringen in hun bedrijfsvoering. Beide bedrijven moeten nu en in de toekomst voldoen aan landelijke milieu-eisen die gelden ter plaatse van 'woningen van derden'. De bestaande agrarische burgerwoning wordt omgezet in een burgerwoning waarbij deze woning wordt verbouwd. Deze verbouwing is echter gepland aan de achtergevel en rechterzijgevel van de bestaande woning. De bestaande (kortste) afstand van de bestaande woning tot de grens van de beide bedrijfspercelen verandert niet als gevolg van dit plan.

4.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

De beoogde burgerwoning is volgens het Bevi te kwalificeren als een ‘beperkt kwetsbaar object’. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving van het plangebied slechts één risicovolle inrichting in de vorm van een 80.000 ltr. (bovengrondse) propaantank op camping ‘Breebronne’, Lange Heide 9A te Maasbree. Volgens de Risicokaart kent deze inrichting een PR 10-6-contour van 50 meter. Voor het GR geldt de generieke afstand uit het Bevi (en Revi) van 150 meter. Het plangebied ligt op ca. 190 meter afstand van de propaantank en derhalve ruim buiten de PR-contour en GR-invloedsgebied van deze inrichting.

Over de Lange Heide en de (aansluitende) weg Rozendaal vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtstbij het plangebied gelegen route waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A 67 en de N 275. Het plangebied ligt met ca. 1,6 km van zowel de A 67 als de N 275, op zeer ruime afstand van deze wegen en daarmee ook ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Verder vloeit uit artikel 8 lid 1 Bevt voort dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat meer dan 200 meter van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, afligt, dan hoeft in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg en uit informatie van de Gasunie blijkt dat er geen risicovolle buisleidingen nabij het plangebied liggen.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.7 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Peel en Maas hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog niet geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE. Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart. Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt.

De gronden van het plangebied zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog veelvuldig geroerd c.q. verstoord door bebouwing die na de oorlog is opgericht. Er zijn hierbij nimmer explosieven aangetroffen. Verder is de Lange Heide militair-historisch gezien geen risicogebied. Verder onderzoek wordt derhalve niet zinvol geacht.

4.8 Ecologie

Natuur, landschap en stikstof

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische HoofdStructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden. Het plangebied bevindt zich 8,9 kilometer van Natura 2000-gebied ‘Deurnsche Peel & Mariapeel’. Natura 2000-gebied ‘Maasduinen’ ligt op een afstand van circa 9 kilometer. Beide gebieden waren opgenomen in de zogenaamde PAS (Programma Aanpak Stikstof), omdat er meerdere stikstofgevoelige habitattypen voorkomen die te maken hebben met overbelasting door stikstof.



Natura 2000-gebieden (geel omlijnd) ten opzichte van het plangebied (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast.

Het beoogde project mag geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma Aerius Calculator kan de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH3) en stikstofoxiden (NOx) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk worden gemaakt. Bij een projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde project niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten. Bij een dergelijke projecteffect is geen vergunning benodigd voor het project.

Het plan leidt niet tot een verhoogde emissie van stikstof. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen; een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Tijdens de verbouwwerkzaamheden (aanlegfase) is er sprake van een tijdelijke extra stikstofuitstoot. Er komt stikstof vrij bij de verbranding van verbrandingsmotoren in gemotoriseerd verkeer van de aannemer (mobiele kraan/vrachtauto/bestelbusjes). Dit is echter slechts een tijdelijke situatie.

Flora en fauna

Fauna Consult te Belfeld heeft een nadere flora en fauna-inspectie uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder opgenomen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring en vernietiging van broedvogels en vogelnesten kan worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

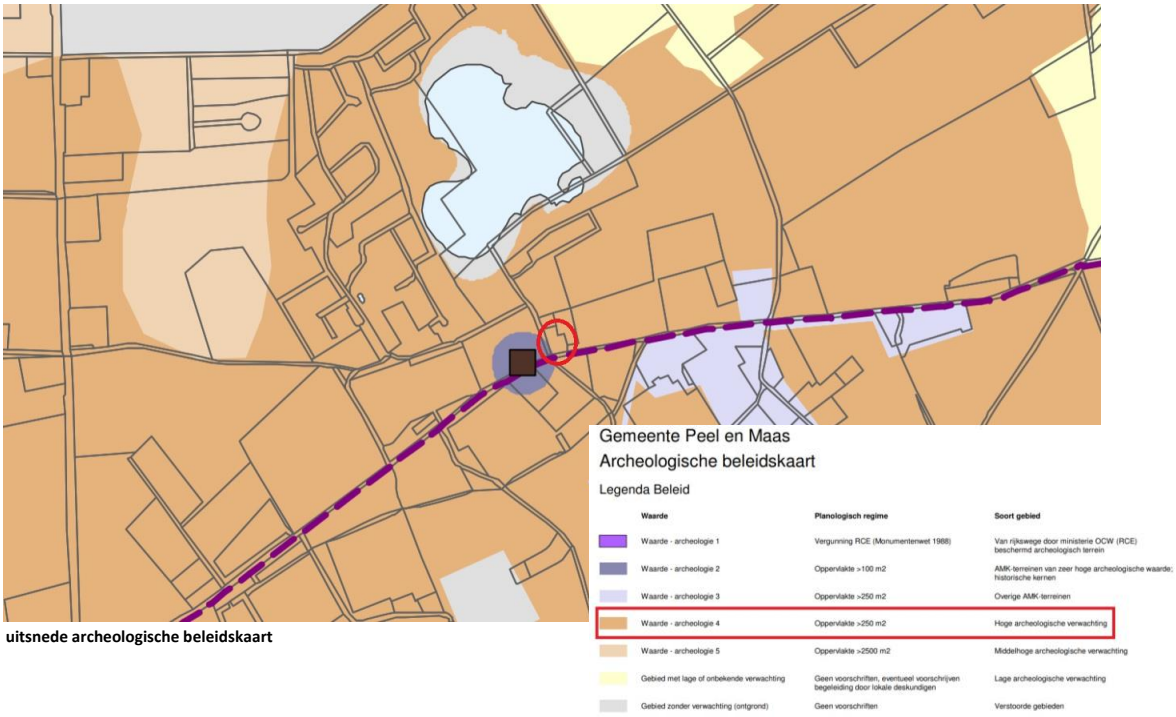
4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

De te verbouwen woning is geen rijks -of gemeentelijke monument. Ook ligt het plangebied niet binnen een molenbiotoop.

4.9.2 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien er een bodemingreep plaatsvindt van meer dan 40 cm –mv en er vervolgens een oppervlak van meer dan 250 m^2 verstoord wordt. Dit is ook planologisch-juridisch verankerd in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' die in de vigerende beheersverordening geldt voor de locatie.



uitsnede archeologische beleidskaart

De bestaande woning wordt grotendeels inpandig en op dezelfde plaats/fundering verbouwd. Er is niet voorzien in de bouw van vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De woning wordt aan de rechter- en achterzijde in beperkte mate vergroot met aangebouwde bijbehorende bouwwerken; een garage/carport (60 m^2), een woonkamer (36 m^2) en een slaapkamervleugel (37 m^2). Deze uitbreidingen blijven met 133 m^2 ruim onder de maximale onderzoeksvrije verstoringsoppervlakte van 250 m^2.Hierdoor is binnen dit plangebied geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Lange Heide. Deze weg heeft verkeerskundig een functie als verblijfsgebied/erftoegangsweg. Het bestaande wegprofiel is op deze functie afgestemd. De ontsluiting van het perceel en de woning is ruim en overzichtelijk.



ontsluiting woonperceel Lange Heide 11



wegprofiel Lange Heide

Ter hoogte van het plangebied geldt een 60 km/u-regime. Door de omzetting van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning verandert het aantal verkeersbewegingen niet.

Parkeren

Op 19 juni 2018 is het Paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas' vastgesteld. Dit plan heeft tot doel de (beperkte) ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en in het openbaar gebied parkeeroverlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Daartoe legt het plan als algemeen uitgangspunt vast dat een concreet initiatief op eigen terrein moet kunnen voldoen aan de parkeervraag. Verder bevat het bestemmingsplan – via de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 die als bijlage bij dat bestemmingsplan is gevoegd - parkeernormen voor een veelheid aan functies, gerelateerd aan de locatie (centrum, rest bebouwde kom en buiten bebouwde kom).

Het parapluplan is van toepassing op alle te verlenen ruimtelijke toestemmingen voor huisvestingsinitiatieven. Dat betekent dat een initiatiefnemer moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en als dat niet lukt, moet motiveren waarom. De initiatiefnemer dient daarbij aansluiting te zoeken bij de parkeernorm van de functie die past bij de huisvestingsvorm en de locatie waar de huisvesting gaat plaatsvinden.

Het plangebied valt onder de zone 'buitengebied'. De Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 kent een specifieke parkeerkencijfer voor wonen in deze zone, namelijk **2,0 pp /woning.** In het kader van dit plan zullen derhalve minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Het bouwplan voorziet in een garage/carport en een ruime oprit. In de garage/carport en op de oprit kunnen zonder meer al 2 auto’s parkeren. Binnen het woonperceel (onder meer op het achtererf) is nog veel meer ruimte waar diverse auto’s kunnen parkeren.

HOOFDSTUK 5 WATERPARAGRAAF

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

5.1 Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Peel en Maas valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 is de koers uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en wordt aangegeven hoe het waterschap invulling zal geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen;
- het aanpakken van knelpunten van wateroverlast;
- herstellen van beken;
- het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het aan de orde zijnde plan en plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

5.2 Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende Legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Op 1 april 2019 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn en de wateropgaven die er spelen. De belangrijkste onderdelen van een watersysteem zijn: ecosysteem, oppervlaktewater, hoogwaterproblematiek, grondwater en de verwerking van hemel- en afvalwater.

Ecosystemen
Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Wet natuurbescherming dan wel genoemd in het POL-2014. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde.

Hoogwaterproblematiek
Het plangebied ligt buiten in het stroomvoerend en bergend rivierbed van de Maas, een en ander zoals geregeld in de beleidsregels “Grote Rivieren” .

Grondwater
De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 24 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 3,5 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in oostelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Er staan geen peilbuizen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen klachten bekend van grondwateroverlast in de omgeving.

K-waarden
De doorlaatfactor (K-waarde) van de gronden wordt geschat tussen 0,45 m^1-0,75 m^1/etmaal. De onderhavige gronden zijn derhalve te kwalificeren als **"vrij goed doorlatend"**.



Bodemdoorlatenheid plangebied (bron: Kaart bodemdoorlatendheid Waterschap Limburg)

Afvoerend verhard oppervlak en riolering
In de bestaande situatie is het plangebied deels verhard en deels onverhard. De huidige – van de riolering af te koppelen - verharding bestaat uit de aanwezige bebouwing (woning + bijbehorend bouwwerk) met een gezamenlijke dakoppervlakte van 406 m^2. Voor het overige is het perceel (plangebied) onverhard vanwege de aanwezige doorlatende halfverharding (grind), tuin, bos-en groenstrook.

Ter plaatse van de Lange Heide is een gemengd rioolstelsel gelegen.

In de nieuwe situatie neemt het afvoerend verhard oppervlak per saldo af. De uitbreiding van de woning zorgt weliswaar voor een toename van 133 m^2 aan dakoppervlak (van 154 m^2 naar 287 m^2). De voorgenomen sloop van het bijbehorend bouwwerk echter (dakoppervlak 252 m^2) zorgt ervoor dat per saldo het afvoerend verhard oppervlak afneemt met 119 m^2 (406 m^2 -287 m^2).

5.4 Toepassing wateruitgangspunten op het plangebied

Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen

Het Waterschap Limburg hanteert sinds 1 april 2019 de volgende uitgangspunten voor haar toetsing met betrekking tot de behartiging van waterhuishoudkundige belangen binnen een bestemmingsplan alsmede voor de toetsing van de waterparagraaf van een bestemmingsplan:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Systeem van duurzaam waterbeheer
Er zal worden gekozen voor een systeem waarbij al het schone hemelwater vanaf het dak van de verbouwde woning via buizen naar een bergings-en infiltratievoorziening wordt geleid. In het kader van de realisatie van dit project zal de initiatiefnemer zorg dragen dat deze infiltratie- en bergingsvoorziening zodanig gedimensioneerd wordt dat een neerslaggebeurtenis van T=100 verwerkt kan worden. De aan te leggen bergings-en infiltratievoorziening zal een capaciteit moeten hebben van minimaal 28,7 m^3 (287 m^2 x 0,1 m). De aanleg van de hemelwatervoorziening is opgenomen in het landschappelijke inrichtingsplan dat is opgesteld voor deze locatie. Er zal een infiltratiegreppel worden aangelegd van ca. 66 meter lengte met een bergingscapaciteit van 0,5 m^3/m. Dat betekent dat deze voorziening 33 m^3 aan hemelwater kan bergen. Met een diepte van 0,5 m heeft deze voorziening een maximale leeglooptijd van minder dan 24 uur.

Verder wordt voorzien in ca. 204 m^2 aan erfverharding. Dit leidt – wederom uitgaande van een neerslaggebeurtenis van T=100 - tot 20 m^3 aan duurzaam te verwerken hemelwater. Het hemelwater dat valt op de erfverharding zal niet op de genoemde infiltratiegreppel worden geloosd, maar zal ter plaatse in de tuin infiltreren. Het aan te leggen gazon/weiland is met een oppervlakte van ca. 2000 m^2 groot genoeg om het hemelwater op te vangen zonder wateroverlast voor de woning en zonder dat afstroming naar openbaar gebied plaatsvindt.

Het huishoudelijk afvalwater uit de woning zal wel direct op de bestaande riolering geloosd worden, zoals dat in de bestaande situatie ook al het geval is.

Juridische borging in het bestemmingsplan
Het aanleggen en in stand houden van een systeem van duurzame hemelwaterverwerking op eigen terrein is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan .

Bouwmaterialen
De gemeente Peel en Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, zink e.d.). Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de bouwende partij wordt daarom, voor zover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

5.5 Overleg met Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het Waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m^2 en waarbij het plan-of plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen wateradvies van het waterschap nodig is. Dan mag de betreffende gemeente de waterparagraaf toetsen.

Dit project leidt tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied van niet meer dan 2000 m^2. Het plangebied is verder niet gelegen in een specifiek aandachtsgebied van het waterschap. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting (inclusief bijlagen);
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was , is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de eisen uit de 'Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas' en de Standaardregels bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Het bestemmingsplan en de plansystematiek voldoen verder aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012;
2. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten (IMROPT) 2012;
3. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012;
4. SVBP 2012 Functielijst;
5. Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) 2012;
6. Praktijkrichtlijn Planteksten (PRPT) 2012
7. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012;
8. Praktijkrichtlijn Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (PRTRI) 2012.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

6.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

De verbeelding is op schaal 1:1000 opgesteld. Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Het onderhavige bestemmingsplan bevat de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen ‘ Waarde-Archeologie-2’ en ‘Waarde-Archeologie-4’ (artikelen 3 t/m 5).

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6), de algemene bouwregels (artikel 7), de algemene aanduidingsregels (artikel 8), de algemene afwijkingsregels (artikel 9) en de overige regels (artikel 10). In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 11) en de slotregel (artikel 12) opgenomen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst zal een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Ambtelijke kosten worden verhaald via de legesverordening.

7.2 Omgevingsdialoog

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening verzoekt de gemeente Peel en Maas aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan de vaststelling van dit bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in een straal van maximaal **100 meter** om de beoogde huisvestingslocatie uitgenodigd om deel te nemen aan een omgevingsdialoog omtrent hun voornemen om op deze locatie een agrarische bedrijfswoning te verbouwen en om te zetten in een burgerwoning.

Er heeft 1 bijeenkomst plaatsgevonden en wel op dinsdag 3 december 2019. Naar aanleiding van het gesprek met de omwonenden behoeven er geen nadere maatregelen of aanpassingen aan het bouwplan getroffen te worden.

Voor de volledige verantwoording van de gehouden omgevingsdialoog wordt verwezen naar het eindverslag van de omgevingsdialoog dat als bijlage 6 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

7.3 Procedure

7.3.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op ..... hebben burgemeester en wethouders van Peel en Maas - op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening - via de gemeentelijke website bekendgemaakt dat zij het voornemen hebben om het bestemmingsplan 'Lange Heide 11 Maasbree' voor te bereiden.

7.3.2 Inspraak

Er is geen inspraak opengesteld tegen dit bestemmingsplan.

7.3.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Limburg en Provincie Limburg en de veiligheidsregio Limburg-Noord. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

PM

7.3.4 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van ..... tot en met ..... In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

PM

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Vooronderzoek bodem

Bijlage 3: Quickscan geurhinder

Bijlage 4: Quickscan milieuzonering

Bijlage 5: Soortenonderzoek flora en fauna

Bijlage 6: Eindverslag omgevingsdialoog