

## **BESTEMMINGSPLAN**

**“Omzetten dierenpension  
met bedrijfswoning naar  
reguliere burgerwoning  
Tongerlose Pad 10  
te Maasbree”**

**Ontwerp**

Document: Bestemmingsplan "Omzetten dierenpension met bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning Tongerlose Pad 10 te Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0208-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 01 juli 2019

Aanvrager: De heer J.J.E. Janssen

Auteur: De heer ing. L.M. Heesen



Spoorweg 4  
5963 NJ Horst  
T +31 (0)77 398 29 21  
F +31 (0)77 398 68 00  
[info@pijnenburgadvies.nl](mailto:info@pijnenburgadvies.nl)

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied en begrenzingen .....	4
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen.....	4
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>5</b>
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.2 Huidig planologisch kader.....	5
<b>3. BELEIDSKADER</b> .....	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid .....	11
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>14</b>
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan .....	14
4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten .....	14
4.3 Landschappelijke inpassing .....	16
4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....	17
<b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b> .....	<b>19</b>
5.1 Milieu .....	19
5.1.1 Geluid .....	19
5.1.2 Lucht.....	19
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit .....	20
5.1.4 Externe veiligheid .....	20
5.1.6 Bedrijven en milieuzoneringen .....	22
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	24
5.3 Geurhinder en veehouderijen .....	24
5.4 Wet natuurbescherming.....	25
5.5 Waterhuishouding .....	25
5.6 Archeologie en cultuurhistorie .....	26

5.7 Verkeer en parkeren .....	27
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>28</b>
6.1 Toelichting op de verbeelding .....	28
6.2 Toelichting op de planregels .....	28
<b>7. HANDHAVING .....</b>	<b>31</b>
<b>8. UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>32</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid .....	32
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	32
<b>9. OVERLEG EN INSPRAAK .....</b>	<b>33</b>
9.1 Uitkomsten vooroverleg .....	33
9.2 Uitkomsten inspraak .....	33
<b>10. PROCEDURE.....</b>	<b>34</b>

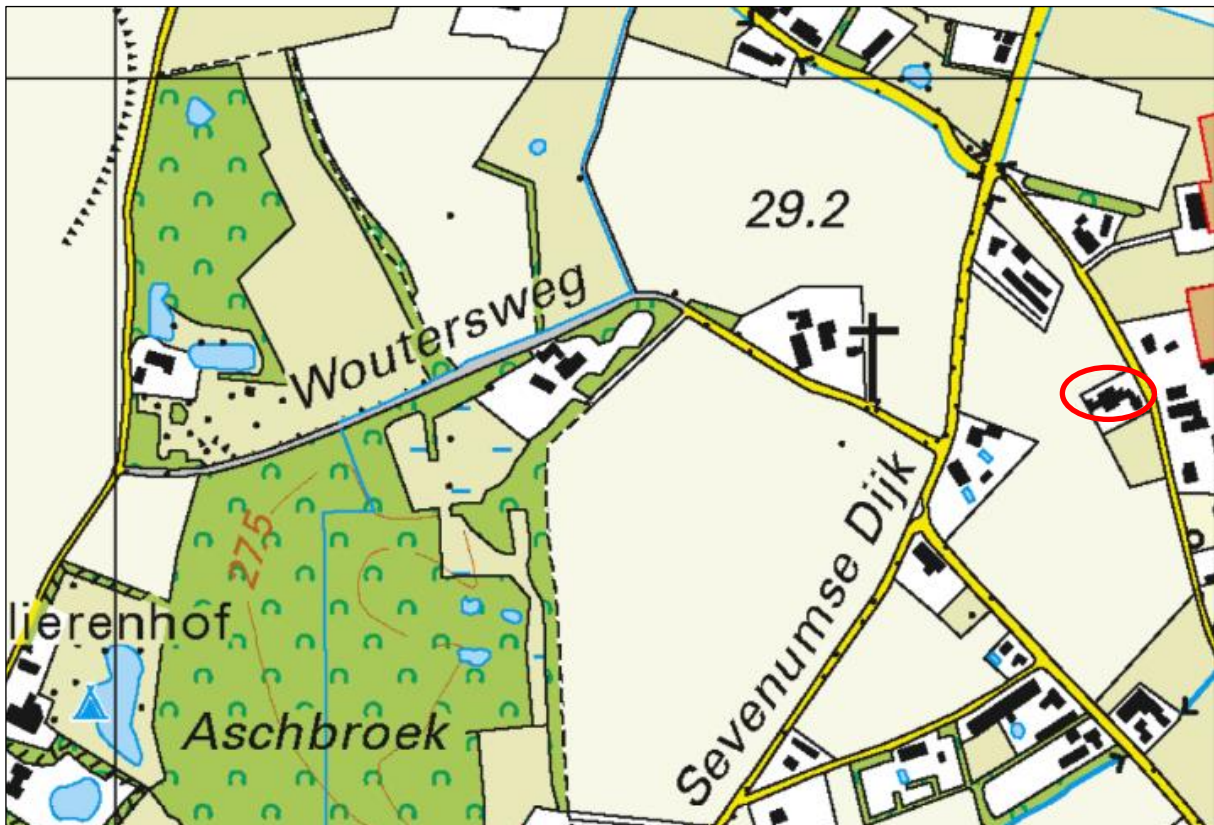
#### **BIJLAGEN**

- 1. Landschappelijk inpassingsplan en waterparagraaf (Adviesbureau Pijnenburg)**
- 2. Verkennend bodemonderzoek (HMB)**

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie Tongelose Pad 10 te Maasbree is een voormalig dierenpension (Aristopets) gevestigd. Dit dierenpension is al geruime tijd niet meer als pension in gebruik. Initiatiefnemer, dhr. Janssen, heeft deze locatie eind 2018 gekocht. Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Tongelose Pad gekocht, omdat hij buitenaf meer ruimte rondom de woning heeft dan op zijn voormalige woonlocatie in het centrum van Maasbree.



Afbeelding 1. Ligging locatie Tongelose Pad 10 te Maasbree

Het dierenpension op de locatie Tongelose Pad 10 te Maasbree is al geruime tijd niet meer in gebruik geweest en in die tijd ook niet meer onderhouden. Thans is het gehele voormalige complex voor het huisvesten van de dieren flink versleten en verouderd. Wens van initiatiefnemer is om een deel van de oude en versleten gebouwen af te breken en op te ruimen. Het overige deel wordt gerenoveerd en omgebouwd tot berging/opslag en garage. Daarmee wordt het dierenpension definitief opgeheven.

Door dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het exploiteren van een dierenpension op de locatie Tongelose Pad 10 weggenomen. Van bedrijfsmatige activiteiten is hierdoor geen sprake meer. De bij het voormalige pension behorende bedrijfswoning wordt wel door initiatiefnemer bewoond. Doordat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'. Het gebruik van een bedrijfswoning voor uitsluitend woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.

In dit bestemmingsplan wordt aan het maatschappelijk bouwvlak (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

## 1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch-juridisch mogelijk maken van:

- Het aanbrengen van de bestemming “Wonen” op de locatie Tongerlose Pad 10 te Maasbree.
- Het wegnemen van de bestemming “Maatschappelijk” en de aanduiding “Specifieke vorm van maatschappelijk – dierenpension”.
- Het wegnemen van de aanduidingen “Maximum bebouwd oppervlak 310 m<sup>2</sup>” en “Maximale goothoogte 3,5 m en maximale bouwhoogte 6,5 m”.

Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan bevat een adequate, duidelijke en flexibele regeling voor bestaande en nieuwe bebouwing en gebruik van de gronden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat het qua systematiek zoveel mogelijk aansluit bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar, conform wettelijke eisen.

## 1.3 Plangebied en begrenzingen

De gemeente Peel en Maas ligt in het noordwesten van de provincie Limburg. De gemeente wordt aan de westzijde begrensd door de gemeenten Deurne en Asten (Noord-Brabant), in het noorden door de gemeente Horst aan de Maas, in het zuiden door de gemeenten Nederweert en Leudal en in het oosten (aan de overzijde van de Maas) door de gemeenten Beesel en Venlo.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maasbree, circa 1,7 km meter ten noordwesten van de kern Maasbree. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Tegenover het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf. Het plangebied bestaat uit kadastrale percelen Maasbree P 103 en P 104, gezamenlijk groot 974 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van de beheersverordening ‘Buitengebied Klavertje 4’, vastgesteld op 25 juni 2013. Ter plaatse is de bestemming “Maatschappelijk” opgenomen, met de specifieke aanduiding “Dierenpension” en “Waarde – Archeologie 4”. Daarnaast zijn de aanduidingen “Maximum bebouwd oppervlak 310 m<sup>2</sup>” en “Maximale goothoogte 3,5 m en maximale bouwhoogte 6,5 m” opgenomen. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen “Agrarisch landschap” en “Bebouwingsconcentratie”.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan het Tongerlose Pad 10 te Maasbree. Het Tongerlose Pad ontsluit op de de Tongerveldweg en de Sevenumse Dijk. In zuidwestelijke richting ligt de aansluiting van de Sevenumse Dijk op de Midden-Peelweg (N 277).



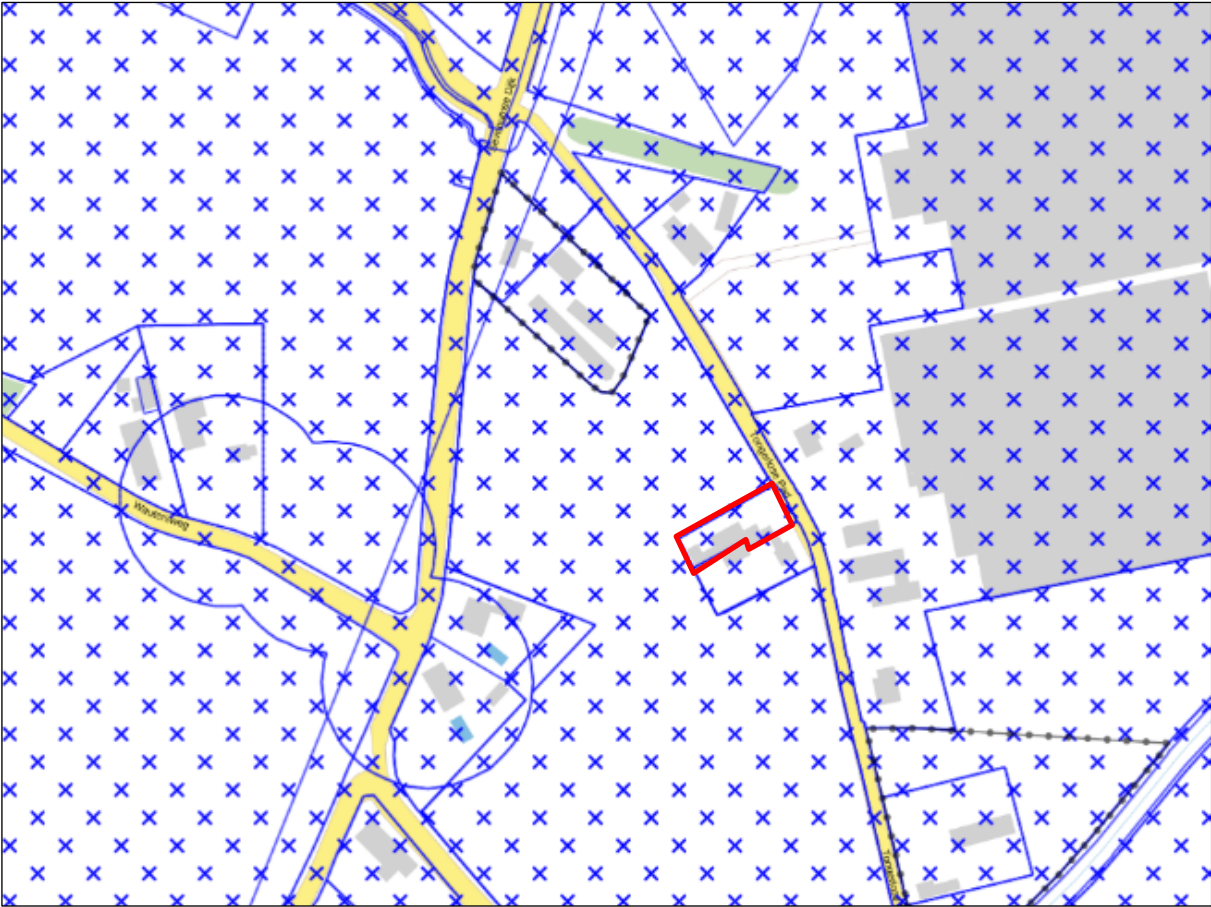
Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied en omgeving (2016) locatie Tongerlose Pad 10 te Maasbree (pdokviewer.pdok.nl)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maasbree, circa 1,7 km ten noordwesten van de kern Maasbree. Ten noorden van het plangebied ligt de A67 op circa 1,5 km afstand (in vogelvlucht). De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Tegenover het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf dat zich richt op de teelt van frambozen.

### 2.2 Huidig planologisch kader

Het plangebied maakt onderdeel uit van de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4', vastgesteld op 25 juni 2013. Ter plaatse is de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen, met de specifieke aanduiding "Dierenpension" en dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Daarnaast zijn de aanduidingen "Maximum bebouwd oppervlak 310 m<sup>2</sup>" en "Maximale goothoogte 3,5 m en maximale bouwhoogte 6,5 m" opgenomen. Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in het bestemmingsplan die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. Het plangebied staat aangeduid als "Agrarisch landschap" en "Bebouwingsconcentratie".

Binnen het huidige planologische kader is het toegestaan om op deze locatie een dierenpension te runnen en te wonen in een bijbehorende bedrijfswoning.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding beheersverordening “Buitengebied Klavertje 4” (ruimtelijkeplannen.nl)



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op het plangebied. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Zoals hierboven aangegeven is alleen het belang milieukwaliteit van toepassing op dit plan. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op het gebied van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging tot burgerwoning is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

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

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

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

### **Ladder duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Sinds invoering van de "ladder" is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

*"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".*

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het behouden van één bestaande woning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het nieuwe POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. 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. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.

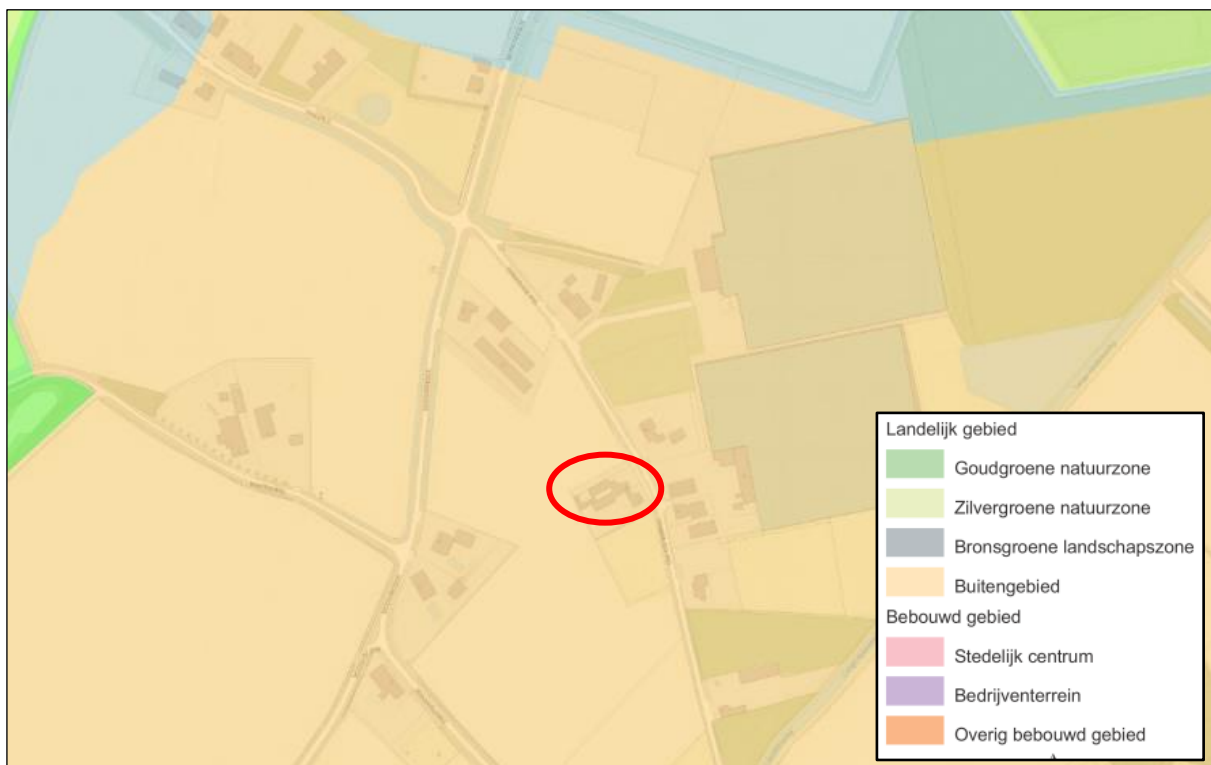
In het POL2014 is het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	<b>Zone</b>	<b>Essentie</b>
<b>Bebouwd gebied</b>	Stedelijk centrum	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.

	Overig bebouwd gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
<b>Landelijk gebied</b>	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.



Afbeelding 4: Zonering Limburg POL2014 locatie Tongerlose Pad 10 te Maasbree (polviewer.nl)

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren, behoefte aan is en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

De locatie omvat een oppervlak van 974 m<sup>2</sup>. De omliggende gronden zijn allemaal in agrarisch gebruik bij derden (behoren dus niet tot het eigendom van de heer Janssen). De omvang van de locatie is daardoor dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier een (her)vestiging van een volwaardig agrarisch of aanverwant bedrijf plaats te laten vinden. Bovendien is de woning aan de Tongerlose Pad 9 ook een burgerwoning, welke direct grenst aan het plangebied. Uit milieutechnisch oogpunt is het dan ook niet mogelijk en wenselijk om op de locatie Tongerlose Pad 10 een agrarisch of aanverwant bedrijf te starten.

De bestemmingswijziging tot woondoeleinden past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens is geen sprake van een beeldbepalend gebouw. De bestemmingswijziging is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

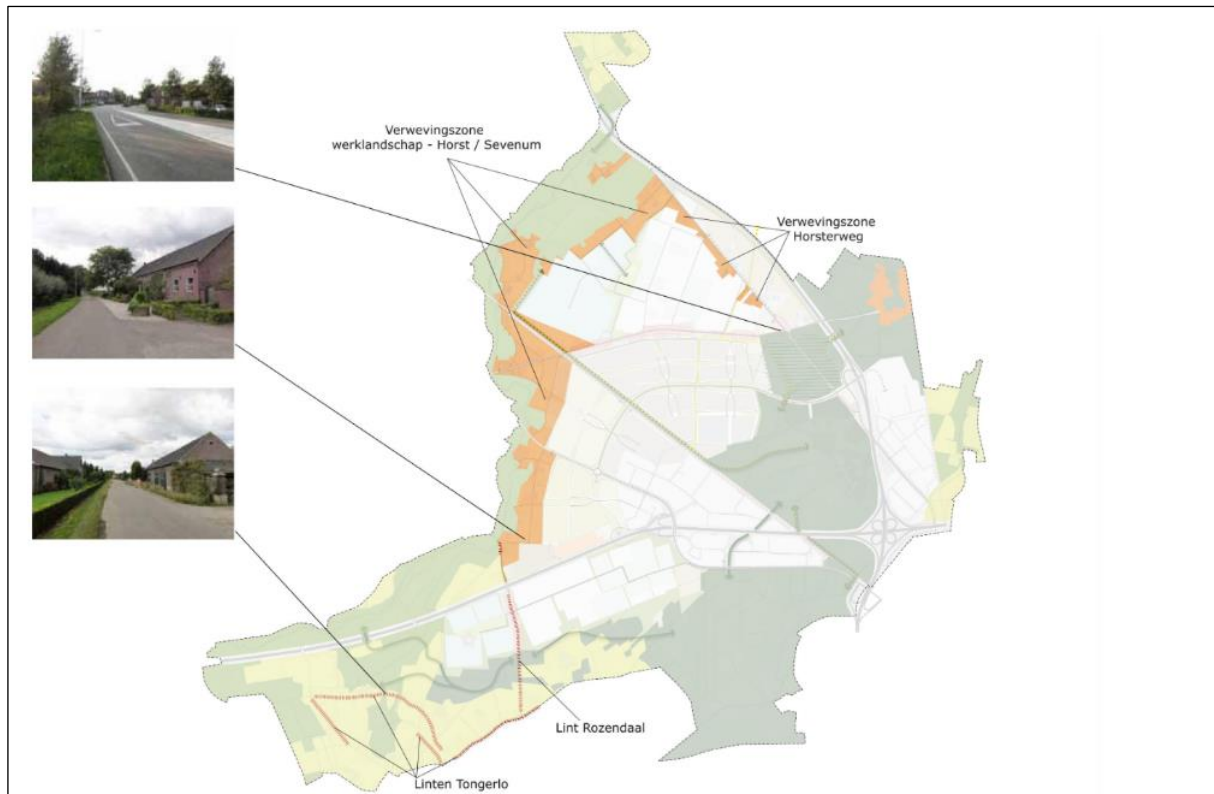
## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Klavertje Vier**

De locatie Tongerlose Pad 10 is gelegen binnen de intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje Vier. Daarbij ligt de locatie binnen het 'Verwevingsgebied V3'.

Verwevingszones zijn overgangsgebieden in het landschap. Dit agrarische gebied kenmerkt zich door de grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen, verblijfsrecreatie, bedrijven-aan-huis etcetera). De visie zet in op het beperkt uitbouwen van de gemengde functie in de verwevingszones, bij voorkeur in vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning past binnen de verscheidenheid van functies. Daarbij wordt bestaande bebouwing hergebruikt en overtollige bebouwing gesloopt. Het planvoornemen past daarom binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Klavertje Vier.



Afbeelding 5: Impressie diverse verwevingszones binnen Structuurvisie Klavertje Vier, links onderaan gebied V3 (linten Tongerlo)

### Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is strikt gezien niet van toepassing binnen de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'. Voor deze beheersverordening is geen specifiek kwaliteitskader opgesteld of van toepassing. Daarom wordt het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas gebruikt als richtlijn.

Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), met daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat is tevens Basiskwaliteit plus van toepassing. In deze gevallen is er tevens sprake van Aanvullende Kwaliteit.

Voor de ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt heeft een toetsing plaatsgevonden aan het kwaliteitskader. Voor het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie basiskwaliteit. Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er 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 waar de (nieuwe)

bebouwing en erf komt. Het huidige 'Maatschappelijk' bouwvlak heeft een oppervlakte van 974 m<sup>2</sup>; hiervan wordt 974 m<sup>2</sup> bestemd als 'Wonen'. Aangezien de woonbestemming een oppervlak heeft van 974 m<sup>2</sup>, dient er ten minste voor 97,4 m<sup>2</sup> aan kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden.

De totale inpassing met groen komt uit op 100 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de het kwaliteitskader.

Naast het kwaliteitskader is ook de 'Waardenoriëntatie en kaderstelling', beter bekend als de kaderstelling, van toepassing. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken. De drie kernwaarden, zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit, blijven richtinggevend.

De twee belangrijkste uitvoeringsafspraken uit de kaderstelling die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan zijn:

*1.2 We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.*

*1.4 We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.*

Aan de eerste afspraak wordt invulling gegeven. De woning aan de Tongerlose Pad 10 verkeerde niet in beste staat toen initiatiefnemer deze kocht, maar in plaats van nieuw te bouwen is initiatiefnemer druk bezig deze woning, zijnde bestaande bebouwing, te renoveren. Daarmee zorgt initiatiefnemer voor hergebruik van bestaande bebouwing boven nieuwvestiging.

Ook aan de tweede afspraak wordt invulling gegeven. De woning is gelegen in het buitengebied en omringd door andere burgerwoningen en agrarische bedrijven. De woning past goed in de mix van wonen en agrarisch waardoor de verschillende functies in balans blijven. Door middel van de landschappelijke inpassing wordt ook getracht om te zorgen voor een goede verbinding tussen de verschillende functies en waarden van de omgeving van het plangebied.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Op de locatie Tongelose Pad 10 te Maasbree is een voormalig dierenpension (Aristopets) gevestigd. Dit dierenpension is al geruime tijd niet meer als pension in gebruik. Initiatiefnemer, dhr. Janssen, heeft deze locatie eind 2018 gekocht. Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Tongerlose Pad gekocht, omdat hij buitenaf meer ruimte rondom de woning heeft dan op zijn voormalige woonlocatie in het centrum van Maasbree. Het dierenpension op de locatie Tongerlose Pad 10 te Maasbree is al geruime tijd niet meer in gebruik geweest en in die tijd ook niet meer onderhouden. Thans is het gehele voormalige complex voor het huisvesten van de dieren flink versleten en verouderd. Wens van initiatiefnemer is om een deel van de oude en versleten gebouwen af te breken en op te ruimen. Het overige deel wordt gerenoveerd en omgebouwd tot berging/opslag en garage. Daarmee wordt het dierenpension definitief opgeheven.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is dan ook gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Tongerlose Pad 10 te benutten als burgerbewoning. De maatschappelijke bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Maatschappelijke bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.

### 4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Een belangrijke eis voor de wijziging van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming is de sloop van overtollige bebouwing. Een groot gedeelte van het voormalig complex voor het huisvesten van de dieren is flink verouderd en versleten en wordt dan ook gesloopt. Het overige gedeelte zal worden gerenoveerd en wordt omgebouwd tot berging/opslag en garage.



Afbeelding 6: Impressie te slopen bebouwing en buitenrennen





Afbeelding 7: Overzicht te slopen bebouwing (luchtfoto pdok) Afbeelding 8: Overzicht te slopen bebouwing (schets uit 2010)

In bovenstaande afbeeldingen is schetsmatig weergegeven welke bebouwing in stand blijft / gerenoveerd wordt (groen omlijnd) en welke voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt (rood omlijnd). Twee kleine schuurtjes van respectievelijk circa 20 en 25 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Ook het achterste gedeelte van het voormalige complex voor huisvesting van de dieren wordt gesloopt, inclusief de buitenrennen (zie Afbeelding 6), in totaal circa 135 m<sup>2</sup>. De woning met bijruimte (ruimte 2 en 7 in de schets van Afbeelding 8 onder de blauwe lijn) en het voorste gedeelte van de bedrijfsgebouwen blijft intact en/of wordt gerenoveerd, in totaal circa 215 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat 180 m<sup>2</sup> van de totaal aanwezige 395 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt gaat worden, circa 45%. De bebouwing die in stand blijft, gaat gebruikt worden als woning, opslag en garage. In totaal is de inhoud van deze gebouwen circa 960 m<sup>3</sup>; De woning met een oppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup> en gemiddeld 6 meter hoog en het bijgebouw met een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> en gemiddeld 2,70 meter hoog.

De sloop van (een deel van) de bedrijfsbebouwing draagt bij aan de ontstening van het buitengebied, wat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst. Zeker daar het hier om oude en versleten gebouwen gaat. Doordat er geen dieren meer gehouden worden, wordt de belasting op het milieu ook minder, waardoor de totale omgevingskwaliteit verbeterd.

### 4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan<sup>1</sup> opgesteld.



Afbeelding 9: Landschappelijke inpassing van het plangebied

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van de het plangebied in het landschap. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en de intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje Vier.

Op basis van het provinciale landschapskader is de locatie gelegen in een historisch bebouwingslint. In deze zone wordt aangegeven om inzet te plegen voor erfbeplanting en stimulering van groenstructuren, waarbij het achterliggende gebied open gehouden dient te worden.

Langs nagenoeg de volledige eigendomsgrens wordt een beukenhaag geplant. De totale lengte van deze beukenhaag komt uit op 160 strekkende meters. De hoogte in de eindsituatie is 180-200 centimeter, breedte 50 centimeter. Enkel het deel van de beukenhaag aan de voorzijde van het perceel, grenzend aan de Tongerlose Pad, wordt 100-120 centimeter hoog en 50 centimeter breed. Per strekkende meter worden 4 planten aangeplant, de hoogte bij aanplant is 60/80 centimeter (1 x per jaar te scheren).

Zowel aan de oostelijke als ook aan de westelijke zijde van het perceel zullen in het gras een 10 tal fruitbomen geplant worden, zijnde noot, appel, kers en peer. Maat bij aanplant 14-16 cm omtrek. Onderlinge afstand 5 meter (halfhoogstam).

<sup>1</sup> Adviesbureau Pijnenburg, Landschappelijk inpassingsplan Tongerlose Pad 10 te Maasbree, 21 maart 2019

De totale inpassing komt hiermee uit op  $160 \times 0,5 = 80 \text{ m}^2$  aan beukenhaag,  $10 \times 2 = 20 \text{ m}^2$  aan fruitbomen, derhalve  $100 \text{ m}^2$ . Dit is overeenkomstig de  $97,4 \text{ m}^2$  die benodigd is.

Middels deze wijze van inpassen wordt het erf op een landschappelijke wijze ingepast. Door te kiezen voor een relatief lage haag met op ruime afstand van elkaar opgekroonde bomen blijft het doorzicht op het achterliggende open landschap behouden. Het realiseren en in stand houden van de basiskwaliteit wordt verankerd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een kwalitatieve verplichting.

#### 4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje Vier' zijn geen wijzigingsvoorwaarden opgenomen om de bestemming om te zetten naar 'Wonen'. In het 'Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas' is deze bevoegdheid wel opgenomen. Daarom wordt aangesloten op de plansystematiek van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas'. Artikel 56.5 uit dit bestemmingsplan stelt dat burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de milieusituatie;
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27 (regels bestemming 'Wonen').

Hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Op de locatie Tongerlose Pad 10 zijn de aanduidingen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2' niet van toepassing.
- Ad. b. De locatie Tongerlose Pad 10 is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De woonfunctie blijft zoals reeds aanwezig behouden in de bestaande woning. De woning is gezien het woongebruik de hoofdbebouwing. De overige te behouden gebouwen betreffen bijgebouwen bij de woning.
- Ad. d. Het dierenpension is al geruime tijd niet meer als pension in gebruik. Twee kleine schuurtjes van respectievelijk circa 20 en 25 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Ook het achterste gedeelte van het voormalige complex voor huisvesting van de dieren wordt gesloopt, inclusief de buitenrennen, in totaal circa 135 m<sup>2</sup>. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel, 974 m<sup>2</sup>, het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen en de staat van de aanwezige bebouwing is het ook zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een nieuw volwaardig agrarisch of andersoortig bedrijf kan vestigen.
- Ad. e. Het verzoek tot het intrekken van de milieuvergunning is ingediend. Gelijktijdig met de bestemmingswijziging vindt de definitieve intrekking van de milieuvergunning plaats.
- Ad. f. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft één woning. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Twee kleine schuurtjes van respectievelijk circa 20 en 25 m<sup>2</sup> worden gesloopt. Ook het achterste gedeelte van het voormalige complex voor huisvesting van de dieren wordt gesloopt, inclusief de buitenrennen, in totaal circa 135 m<sup>2</sup>. De woning met bijruimte en het voorste gedeelte van de bedrijfsgebouwen blijft intact en/of wordt gerenoveerd, in totaal circa 215 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat 180 m<sup>2</sup> van de totaal aanwezige 395 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt gaat worden, circa 45%. De bebouwing die in stand blijft, gaat gebruikt worden als woning, opslag en garage. De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is niet van toepassing op de locatie.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd.
- Ad. j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Deurnsche- en Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 7,1 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 (regels bestemming 'Wonen').

## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit, duurzaam bouwen), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Bij de bestemmingswijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Met deze bestemmingsplanwijziging worden de mogelijkheden om te wonen ook niet verruimd, want de overtollige bebouwing wordt juist gesloopt. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

De bestemmingswijziging tot woondoeleinden heeft ook tot gevolg dat het dierenpension definitief opgeheven wordt. Dit zorgt ervoor dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het Tongerlose Pad 10 verminderd. Ook is er geen geluidshinder meer van de dieren. Dit heeft beiden een positief effect op de omgeving.

#### Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

#### 5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

##### *Heersende luchtkwaliteit*

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) ter plaatse 11,3 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 17,6 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 17,1 µg/m<sup>3</sup>.

In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2.5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

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

#### *Effect op luchtkwaliteit*

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

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Het opheffen van het dierenpension leidt tot een vermindering van de emissie van fijn stof vanuit het plangebied. Transportbewegingen van en naar het dierenpension vervallen volledig en tevens vindt geen uitstoot van de dieren meer plaats. De uitstoot van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> neemt hierdoor af.

Ter plaatse van de woning wijzigt louter het soort bewoning. In plaats van dat een maatschappelijk ondernemer de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. Dit leidt niet tot een toename van de uitstoot van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. De functionele wijziging van de bestaande woning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

### **5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullende onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Binnen het onderzoeksgebied is verder geen sprake van deelloccaties welke verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Ter plaatse wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoeklocatie.

### **5.1.4 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het

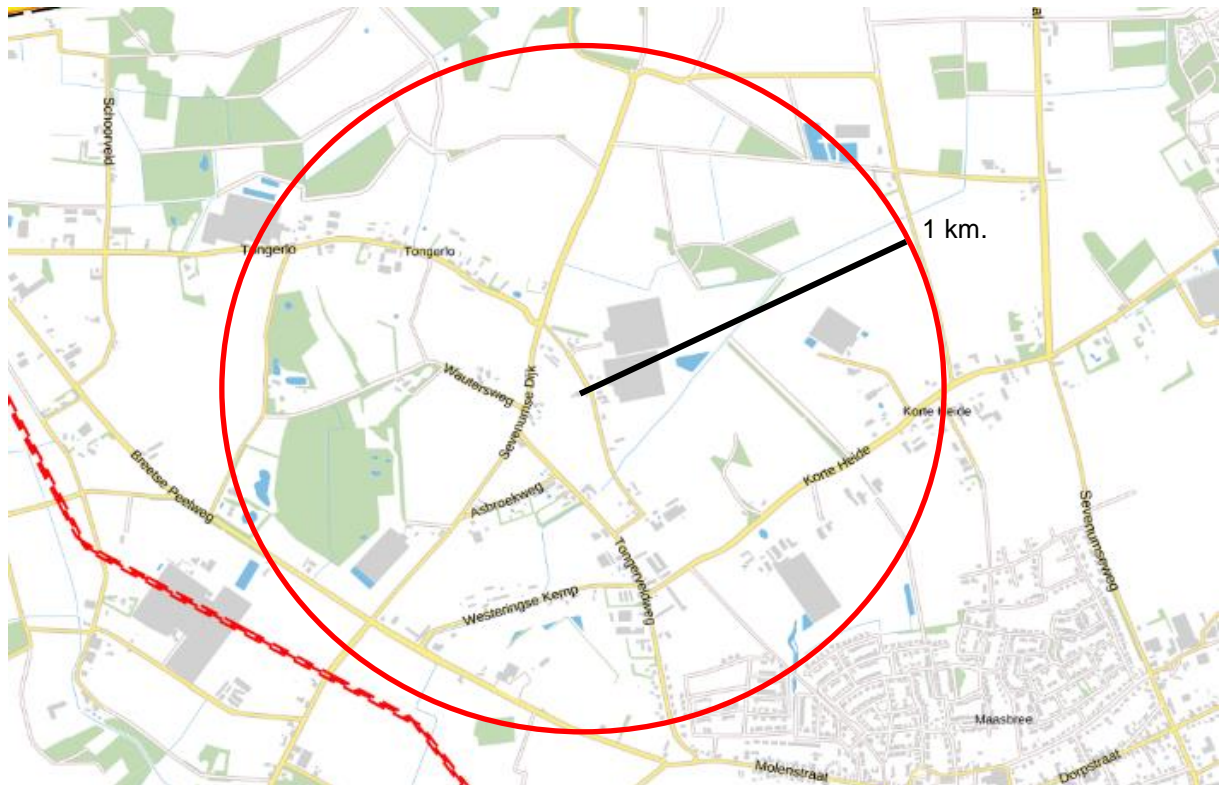
---

<sup>2</sup> HMB B.V., Verkennend bodemonderzoek Tongerlosepad 10 Maasbree, 29 maart 2019, kenmerk: 19212801A

gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het kader van de bestemmingswijziging tot woondoeleinden moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

#### *Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven en objecten binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied liggen.



**Afbeelding 10: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)**

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg*

Het plangebied is gelegen aan de Tongerlose Pad. De Tongerlose Pad is een smalle veldweg, waar weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. De dichtstbijzijnde grote verkeersaders zijn de A 67, de Provincialeweg (N 275) en de middenpeelweg (N 277). Deze liggen op een afstand van circa 1,5 km, 1,7 km en 2,0 km (alle in vogelvlucht). Deze afstanden zijn dusdanig groot dat niet verwacht wordt dat vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen tot gevaar kan leiden voor de aanwezige personen binnen het plangebied.

#### *Risicovol transport per spoor*

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

#### *Risicovol transport over het water*

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 7 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

### *Risicovolle buisleidingen*

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedgebied van het groepsrisico. Binnen 1 kilometer van het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

### **5.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen**

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

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

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De woning wordt planologisch omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient in dat geval



aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende bedrijven:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Sevenumse Dijk 17 (afstand 80 meter)
- Glastuinbouwbedrijf op Tongerlose Pad 8 (afstand 7 meter)

De milieuruimte van bestaande andere bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aan te houden afstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Feitelijke afstand tussen bestemming-vlakken	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'			
				geur	stof	geluid	gevaar
Agrarisch grondgebonden	Sevenumse Dijk 17	011, 012, 013	80 meter	10	10	30	10
Agrarisch glastuinbouw	Tongerlose Pad 8	011, 012, 013, 016	7 meter	10	10	30	10

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Hieruit blijkt dat uitsluitend voor het glastuinbouwbedrijf aan de Tongerlose Pad 8 niet voldaan wordt aan de richtafstanden. Voor het andere bedrijf wordt wel aan alle richtafstanden voldaan. Hier geldt dat de richtafstanden ook in de huidige situatie al overschreden worden. In de bestemmingsregels staat dat voor gebouwen de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter moet bedragen. Hierdoor mag in de eerste vijf meter van het bouwvlak niet gebouwd worden. Daarmee wordt de totale afstand  $7 + 5 = 12$  meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor de aspecten geur, stof en gevaar. Verder dient al bij eerdere ontwikkelingen reeds aangetoond te zijn dat er geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf ontstaan, c.q. dat het glastuinbouwbedrijf geen negatieve gevolgen heeft op omliggende woningen. Zo is er, met betrekking tot het aspect geluid, reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Kassencomplex Tongerlose Pad 8-8a'). Uit dit plan blijkt door middel van 3 stappen dat er in het kader van ruimtelijke ordening wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van de VNG lijst met richtafstanden (Stap 1) kan niet voldaan worden, de richtafstand is groter dan de feitelijke afstand.

Op basis van het geluidsonderzoek (Stap 2) kan voor alle onderzochte objecten, behalve Tongerlose Pad 12, voldaan worden aan de richtwaardes voor het maximale geluidsniveau. Ook voor de woning aan de Tongerlose Pad 9 geldt dat kan worden voldaan aan de minimale gestelde eisen. Te veronderstellen is dat dit dan eveneens geldt voor de woning aan de Tongerlose Pad 10, gezien de afstand tot het kassencomplex gelijk is (beide kavels grenzen direct aan elkaar). Bovendien ligt de woning aan de Tongerlose Pad 10 circa 3-5 meter verder naar achteren op het bouwvlak ten opzichte van de woning aan de Tongerlose Pad 9. Tevens geldt dat de woning aan de Tongerlose Pad 9 recht tegenover de in- en uitrit van het glastuinbouwbedrijf gelegen, waar dit voor de woning aan de Tongerlose Pad 10 niet geldt. De woning aan de Tongerlose Pad 10 zal daarom dus naar verwachting een lagere geluidsbelasting hebben dan de woning aan Tongerlose Pad 9.

Uit het onderzoek is gebleken dat op één toetspunt in de dagperiode de maximale geluidsbelasting hoger uitvalt dan de richtwaarde (bij Tongerlose Pad 12). Volgens de VNG-brochure mag het bevoegd gezag dan gemotiveerd afwijken van de richtwaarden. Voor de maximale geluidsbelasting geldt in dat geval dat de piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer dan niet meegerekend hoeft te worden (Stap 3). De belangrijkste motivatie voor het afwijken van de richtwaarden was in dat onderzoek het feit dat de te hoge geluidsbelasting

wordt veroorzaakt door vrachtwagens die in de bestaande situatie ook al noodzakelijk zijn. Daar veranderde de nieuwe situatie niets aan.

Op basis van voorgaande 3 stappen is in het akoestisch onderzoek gesteld dat voor de omringende woningen de geluidsbelasting binnen de gestelde richtwaarden valt in het kader van ruimtelijke ordening. Aangezien dit voor alle omringende woningen geldt, kan aangenomen worden dat dit dus ook voor de woning aan de Tongerlose Pad 10 geldt.

### **Conclusie**

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de omliggende bedrijven geen beperkingen opleveren voor de functiewijziging van de bestaande woning. Een goed woon- en leefklimaat kan wat dat betreft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de nieuwe woonbestemming deze andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt daar het een bestaande woning betreft.

## **5.2 Kabels, leidingen en straalpaden**

Volgens de vigerende beheersverordening of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

## **5.3 Geurhinder en veehouderijen**

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving. Om dit aspect te kunnen reguleren bestaat de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wvg). De Wgv dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. De Wgv en de bijborende Regeling geurhinder en veehouderij (verder: Rgv) vormen samen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wgv kent verschillende normen voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. Concentratiegebieden zijn gebieden die als zodanig zijn aangewezen in de Reconstructiewet (verder: Rcw). In niet-concentratiegebieden gelden strengere normen dan in concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is op grond van de Rcw gelegen in een concentratiegebied voor landbouw. De Wgv kent ook verschillende normen voor gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en gebieden gelegen buiten de bebouwde kom. Gebieden die binnen de bebouwde kom liggen krijgen meer bescherming dan gebieden die buiten de bebouwde kom liggen. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom meer mensen kunnen wonen of verblijven, waardoor sprake kan zijn van meer geurhinder.

De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen veehouderijen waar rekening mee gehouden dient te worden. Het aspect geur afkomstig van veehouderijen is voor onderhavig initiatief dan ook niet van toepassing.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wgv.

## 5.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd. De Wnb gaat uit van het "nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten. Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en/of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Wnb worden aangevraagd.

Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een ruimtelijk plan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien negatieve gevolgen voor beschermde soorten worden verwacht. Eventueel zijn mitigerende of compenserende maatregelen nodig en dient te worden gewerkt met een gedragscode. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

### *Flora en fauna*

In de Wet natuurbescherming zijn dier- en plantsoorten beschermd tegen nadelige effecten van menselijk ingrijpen. Indien de gesteldheid van beschermde dieren of planten wordt aangetast dienen er mogelijk maatregelen te worden genomen.

Door de bestemmingswijziging worden eventueel aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben. De te slopen bebouwing betreft voornamelijk open gebouwen (rennen en buitenverblijven) en gebouwen zonder spouwmuren. Het is zeer onwaarschijnlijk dat in dit soort gebouwen broedplaatsen en/of vleermuizen voorkomen. Om mogelijke negatieve effecten uit te sluiten zullen de gebouwen buiten het broedseizoen gesloopt worden.

### *Natura2000*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op ruim 7 kilometer van het plangebied. Gezien de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Op het bedrijf worden geen dieren meer gehouden waardoor er dus geen uitstoot van milieuschadelijke stoffen plaatsvindt. Een vergunning in het kader van de Wnb is om die reden niet benodigd. Voor eventuele andere overlast geldt dat de afstand tot het Natura2000-gebied te groot is om te leiden tot directe negatieve gevolgen.

## 5.5 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Er verdwijnt zelfs veel bebouwing. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant c.q. heeft louter positieve effecten op de waterhuishouding.

## 5.6 Archeologie en cultuurhistorie

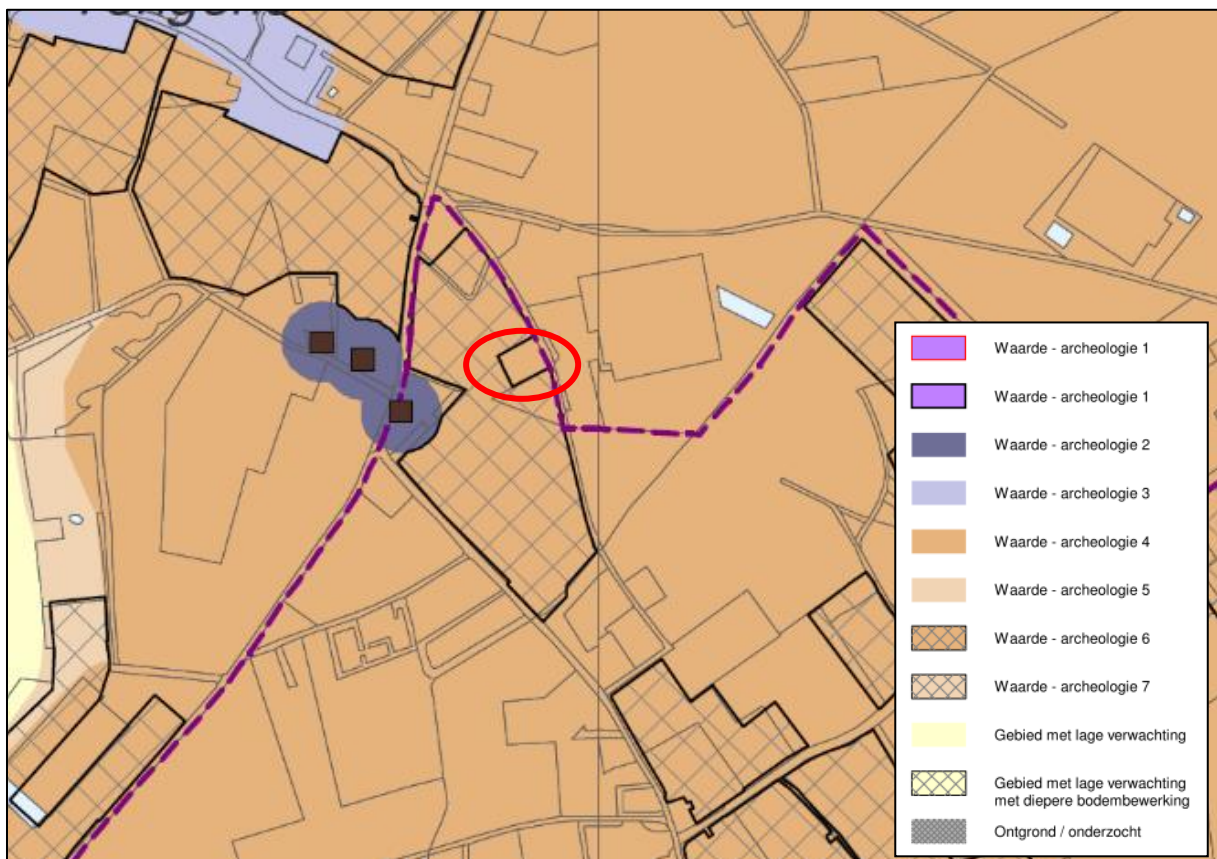
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten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

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is daarom een dubbelstemming opgenomen voor wat betreft archeologie, 'Waarde – Archeologie 4'. In onderhavig plan wordt deze dubbelbestemming 1 op 1 overgenomen.

In een gebied met een hoge archeologische verwachting geldt dat een archeologisch onderzoek benodigd is indien een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> dieper dan 40 centimeter geroerd wordt. In onderhavig initiatief wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De huidige woning plus een deel van de bijgebouwen blijft in stand en wordt gerenoveerd. Het overige gedeelte van de bijgebouwen wordt gesloopt. Hierbij zal de grond niet of nauwelijks geroerd worden. Bovendien bedraagt de totale oppervlakte van de te slopen bebouwing circa 180 m<sup>2</sup> en is daarmee (fors) minder dan de bovengrens van 250 m<sup>2</sup>.

### Conclusie:

Het aspect archeologie vormt daarmee geen beperkende factor voor onderhavig plan.



Afbeelding 11: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

## **5.7 Verkeer en parkeren**

Het plangebied blijft ontsloten via de Tongerlose Pad. Door het opheffen van het dierenpension is er geen toename van het aantal verkeersbewegingen op de Tongerlose Pad en omringende wegen, maar juist van een afname. Via de Tongerlose Pad is het plangebied uitstekend bereikbaar.

Via de huidige oprit is het perceel prima toegankelijk. Hier wijzigt niets aan. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm dienen er minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op het terrein is daarvoor ruim voldoende ruimte aanwezig.

## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

Het bestemmingsplan “Tongerlose Pad 10 te Maasbree” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

### **6.1 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. De aanduidingen betreffen in dit geval gebruiks-, gebieds- of maatvoeringsaanduidingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welke gebied het bestemmingsplan betrekking heeft.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bouwvlakken en matrices specifieke informatie weergegeven, zoals het maximale bebouwde oppervlak.

### **6.2 Toelichting op de planregels**

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren.

De bestemming en regels gelden vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en gebruik gemaakt van de bestemmingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijken van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijken van de gebruiksregels
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie gegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels opgenomen over de oppervlakte, hoogte etc. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

### ***Wonen***

De bestaande woning is bestemd als 'Wonen'. Daarbij zijn de inhoudsmaten en goot- en bouwhoogtes overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan.

### ***Waarde – Archeologie 4***

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, als opgenomen in de Structuurvisie buitengebied. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onder-

zoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.



## 7. HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & Maas. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

## **8. UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken, tussen gemeente en initiatiefnemer over planschade zijn vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de planregels. Voor de gemeente Peel & Maas zal de ontwikkeling kostenneutraal verlopen.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Met de direct omwonenden is onderhavig plan gecommuniceerd. Op basis van paragraaf 5.1.5 is te zien dat er voor dit type bedrijf een richtafstand geldt van 30 meter. Binnen deze richtafstand van het bestemmingsvlak liggen de woningen aan de Tongerlose Pad 8, 9 en 10a. Gezien de feitelijke afstand in relatie tot de richtafstand is besloten de 3 genoemde adressen op de hoogte te stellen van het plan. Deze adressen zijn ieder door initiatiefnemer persoonlijk benaderd en op de hoogte gesteld over onderhavig bestemmingsplan.

## **9. OVERLEG EN INSPRAAK**

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

### **9.1 Uitkomsten vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Bij het plan zijn geen Provinciale belangen betrokken. De provincie heeft aangegeven wel/geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

### **9.2 Uitkomsten inspraak**

In het kader van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

## 10. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.