

# arvalis



## Ontwerp

### “Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning” Zelen 34 te Panningen

NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01





## Ontwerp

### “Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning” Zelen 34 te Panningen

NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01





# Ontwerp

## “Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning” Zelen 34 te Panningen

NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01



### Opdrachtgever:

Locatie : Zelen 34  
Panningen

### Opdrachtnemer / Gemachtigde

#### Opgesteld door

Naam en voorletters : Arvalis Adviseurs  
Adres : L. Peeters/T. Bergsma  
Postcode en woonplaats : St. Jansweg 20d  
Telefoon : 5928 RC Venlo  
E-mailadres : 06-51595344  
Venlo : lpeeters@arvalis.nl  
18 maart 2019



# Toelichting





# Inhoudsopgave Toelichting

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel planherziening.....	3
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied .....	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan. ....	3
1.4	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING</b> .....	<b>5</b>
2.1	Beschrijving project.....	5
2.2	Gebiedsbeschrijving .....	6
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJK BELEID</b> .....	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid .....	7
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte.....	7
3.1.2	Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro).....	7
3.1.3	Ladder van duurzame verstedelijking.....	8
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.2.1	POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014) .....	8
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 .....	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	11
3.3.1	Toetsing aan vigerend bestemmingsplan .....	11
3.3.2	Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.....	13
3.3.3	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.....	13
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN</b> .....	<b>15</b>
4.1	Beoogde ontwikkeling .....	15
4.2	Milieu .....	15
4.2.1	Milieuzonering .....	15
4.2.2	Bodem en grondwater.....	16
4.2.3	Luchtkwaliteit.....	17
4.2.4	Geur .....	18
4.2.5	Geluid en Trillingen.....	20
4.3	Externe veiligheid.....	20
4.4	Waterparagraaf .....	23

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

<b>4.5</b>	<b>Archeologie</b> .....	<b>23</b>
4.5.1	Archeologische waarden .....	23
<b>4.6</b>	<b>Natuurwaarden en landschapswaarden</b> .....	<b>23</b>
4.6.1	Flora en Fauna .....	24
4.6.2	Natura2000.....	24
<b>4.7</b>	<b>Kabels en leidingen</b> .....	<b>25</b>
<b>4.8</b>	<b>Verkeer en infrastructuur</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b> .....	<b>26</b>
5.1	planstukken .....	26
5.2	Toelichting op de verbeelding .....	26
5.3	Toelichting op de regels:.....	26
<b>6</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>27</b>
6.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid.....	27
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid .....	27
<b>7</b>	<b>HANDHAVINGSPARAGRAAF</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>COMMUNICATIEPARAGRAAF</b> .....	<b>31</b>
8.1	Procedure.....	31
<b>BIJLAGEN</b>	.....	<b>33</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel planherziening

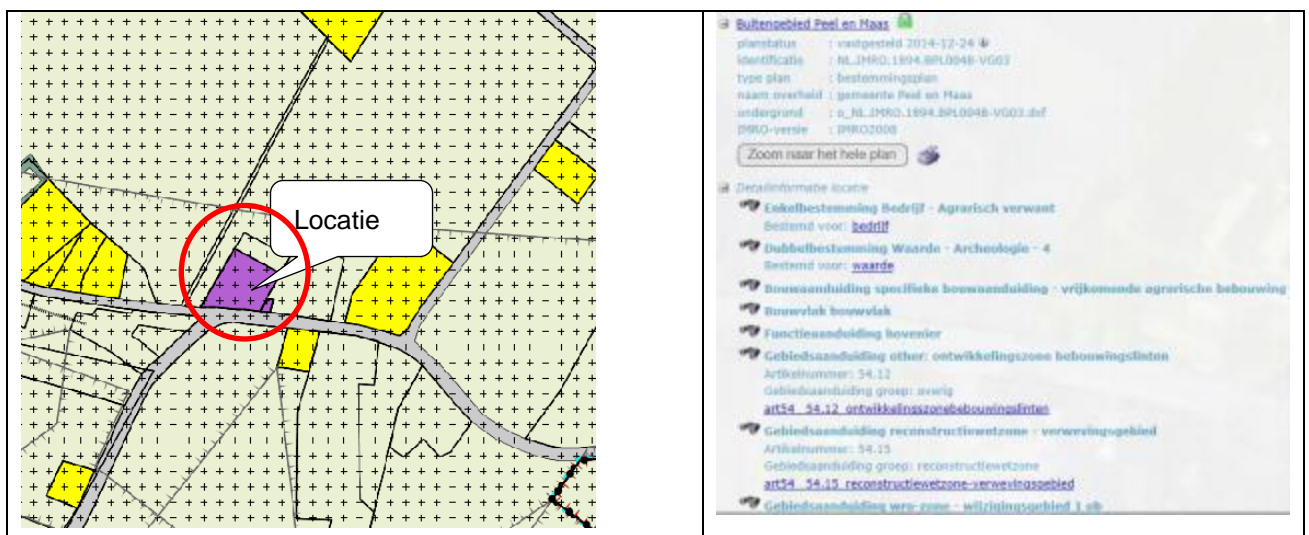
Initiatiefnemer exploiteert op de planlocatie in de gemeente Peel en Maas een Golf- en groenservice bedrijf en bewoont de bijbehorende bedrijfswoning. Vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en de wens om wel in de onderhavige woning te blijven wonen heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas om de bestemming "Bedrijf" te bestemmen tot de bestemming "Wonen". Initiatiefnemer wenst in de huidige bedrijfswoning te blijven wonen en wenst het aanwezige bedrijfsgebouw/loods met een oppervlakte van ca 270 m<sup>2</sup> (15 \* 18 m) te (blijven) gebruiken ten behoeve van privé- en hobbymatige activiteiten. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.150 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen op het adres Zelen 34 te Panningen kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummers 2246. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gelegen op ca. 350 m ten zuid westen van de kern Panningen in een overwegend agrarische omgeving.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplan.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld 24 december 2014).



kaart 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor deze locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

Enkelbestemming;

- a) "Bedrijf - Agrarisch verwant"

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

De voor 'Bedrijf – agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten';
- b. een hoveniersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- c. wonen in een bedrijfswoning;

Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van ca 2.150 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Leeswijzer**

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

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, water paragraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handhavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 8

## 2 PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft

### 2.1 Beschrijving project

Op de locatie Zelen 34 te Panningen is een bedrijfsloods gelegen met een oppervlakte van ca. 270 m<sup>2</sup> en een bedrijfswoning met bijbehorende tuin. Dit alles is gelegen binnen gedeelte van een perceel met deels (ca 2.150 m<sup>2</sup>) de bestemming "Bedrijf- Agrarisch verwant" en deels (750 m<sup>2</sup>) de bestemming Agrarisch. Op onderstaande luchtfoto is het gedeelte aangegeven met de bestemming "Bedrijf".



kaart 2, Luchtfoto huidige situatie)

Omdat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en initiatiefnemer de bestemming in overeenstemming wil brengen met deze nieuwe situatie, is bij de gemeente Peel en Maas het verzoek ingediend tot wijziging van de bestemming "Bedrijf-Agrarisch verwant" naar de bestemming "Wonen". Het aangrenzende gebied blijft, evenals nu al het geval is in gebruik als tuin. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (art 56.5) opgenomen op grond waarvan de onderhavige wijziging kan worden doorgevoerd.

---

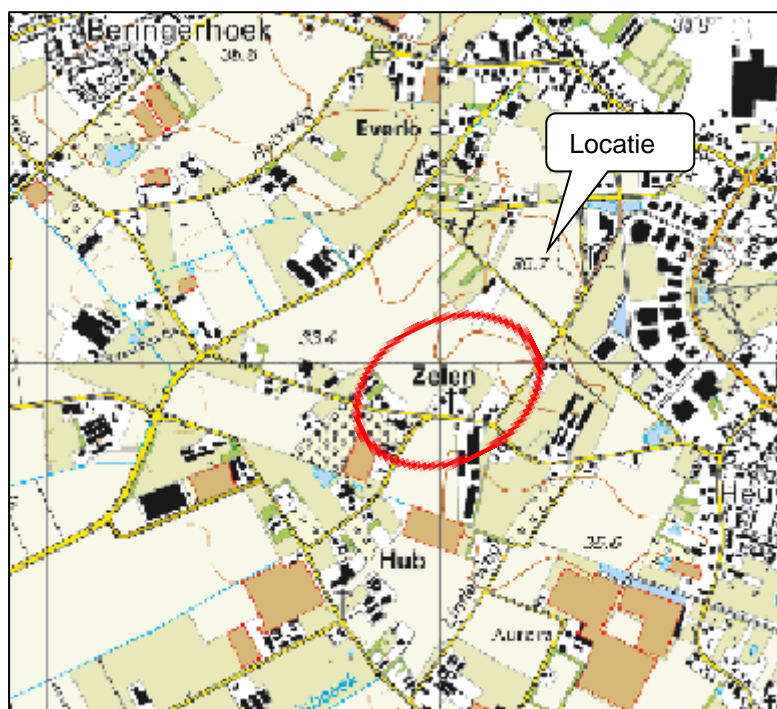
Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019



kaart 3, gewenste toekomstige situatie

## 2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, op ca 350 m ten westen/zuid westen van de kern Panningen. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperioden. Het plangebied is plaatselijk bekend als Zelen 34 te Panningen en kadastraal bekend als gemeente Helden sectie H nr 2246. Dit kadastrale perceel heeft een oppervlakte van ca 3.000 m<sup>2</sup>.



kaart 4, Topografische kaart

Van oorsprong was er in de omgeving, waaraan de locatie gelegen is, sprake van een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groter aantal van deze bedrijven gestopt met hun agrarische activiteiten en omgeschakeld naar een woonfunctie. In het plangebied zelf is naast een bedrijfswoning en een bedrijfsloods aanwezig. Beide gebouwen

zijn omgeven door een tuin met bomen en struiken waardoor de locatie al landschappelijk is ingepast.

## 3 RUIMTELIJK BELEID

Vanuit de verschillende overheidslagen wordt ruimtelijk beleid opgesteld, waarmee ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd worden. Op rijks niveau heeft dit een globaal karakter nader uitgewerkt in provinciaal beleid en concreet gemaakt in gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op dit ruimtelijk beleid binnen de verschillende overheidslagen.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 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.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

#### 3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie op de locatie Zelen 34 te Panningen is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

### 3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

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

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

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

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, er vindt een wijziging plaats van één bedrijfswoning naar één (burger)woning waarbij de bestaande woning gehandhaafd blijft. Er wordt geen extra bouwmogelijkheid geboden ten opzichte van de huidige bestemming. De functiewijziging is zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

## 3.2 Provinciaal beleid

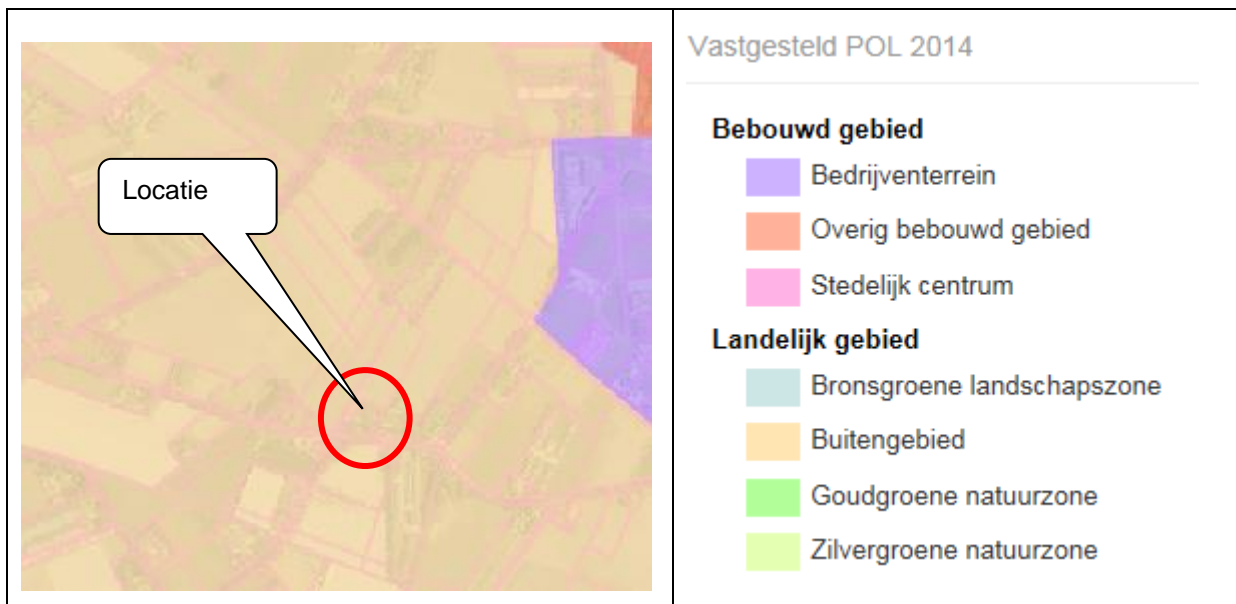
### 3.2.1 POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale



en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



kaart 5, Zonering Limburg POL 2014

Het buitengebied is in het POL2014 verdeeld in 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroene natuurzone', 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'.

De locatie aan de locatie Zelen 34 te Panningen is aangewezen als 'Buitengebied'. Dit betreft een gemengd gebied met (agrarische) bedrijven, onbebouwde agrarische productiegronden en andere functies, zoals burgerwoningen. Voor het gebied wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering en leefbaarheid.

Daarnaast is het provinciale beleid er in dit gebied op gericht om:

- als onderdeel van duurzame productie de emissies naar lucht, water en bodem, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijn stof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen, terug te dringen;
- ruimte te bieden aan doorgroei van bestaande land- en tuinbouwbedrijven, in een goede balans met omgevingswaarden;
- ruimte te bieden voor de vestiging van nieuwe bedrijven; bij intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven wordt daarbij gefocust op (een beperkt aantal) daarvoor geschikte locaties in het landelijk gebied;
- een perspectief te bieden voor de ontwikkeling van agglomeratielandbouw op daarvoor geschikte locaties.
- een kwaliteitsslag in het landelijk gebied te realiseren door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing indien er geen passend alternatief voor aanwezig is.

In de onderhavige situatie is sprake van het gaan gebruiken van een reeds bestaande (bedrijfs)woning als (burger)woning. Een dergelijke ontwikkeling is niet in strijd met het POL.

---

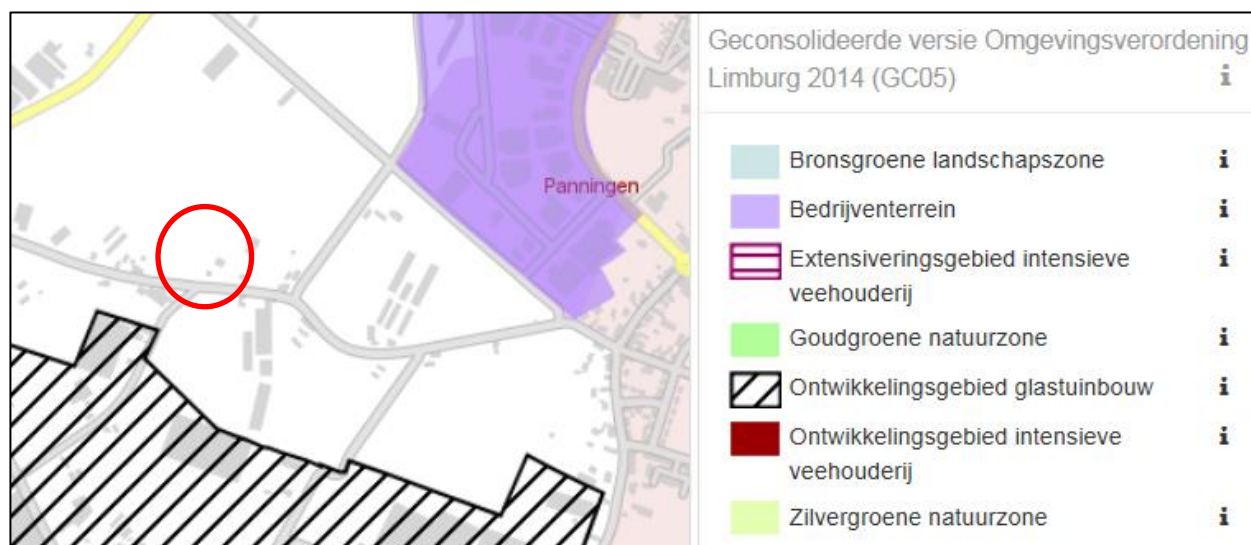
Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

Gezien het gebied, de aanduiding en de gevraagde ontwikkeling past het initiatief binnen de provinciale beleidsdoelen en binnen het POL 2014.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de omgevingsverordening (Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld 12 december 2014, laatste herziening 23 februari 2018 (GC 05) ) zijn de beleidslijnen uit het POL doorvertaald in specifieke regels. Deze regels zijn bindend voor lagere overheden en dienen ook doorvertaald te worden in ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

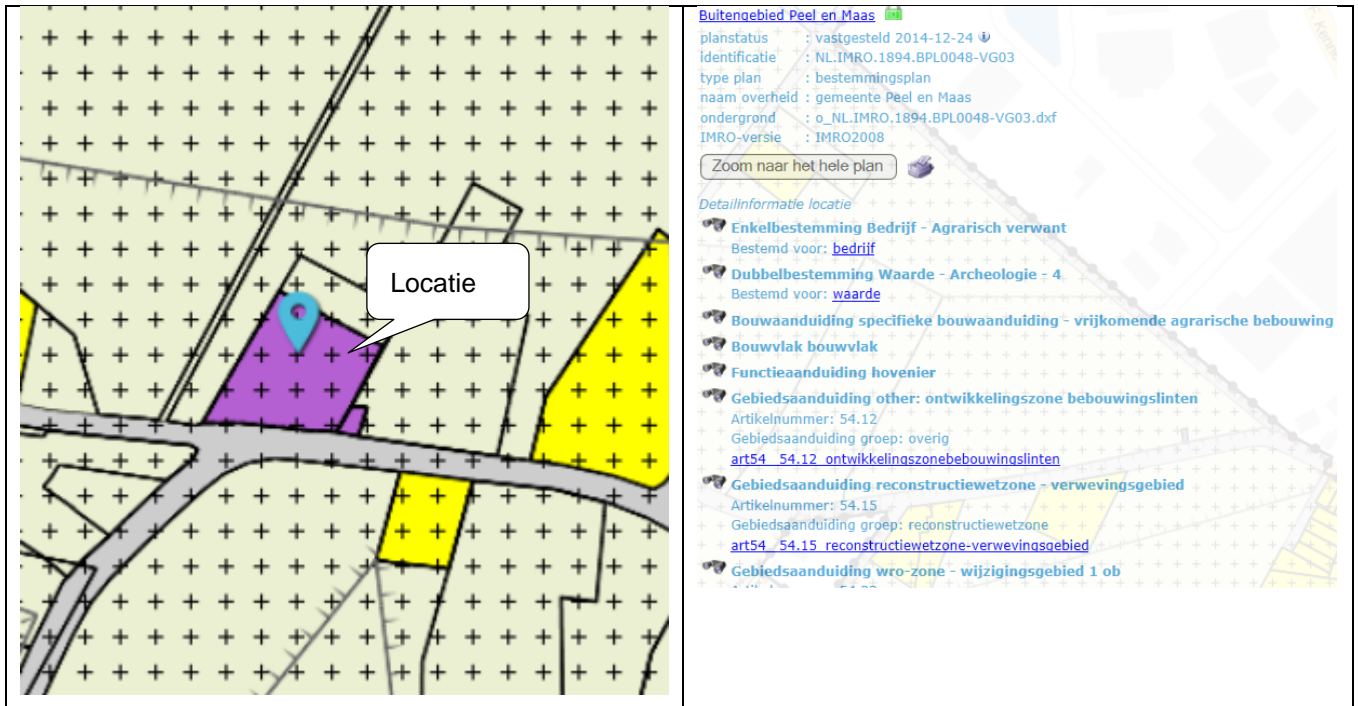
Zoals uit onderstaande uitsnede van een van de kaarten van de omgevingsverordening blijkt, is de locatie niet gelegen in een gebied met een specifieke aanduiding welke zich tegen de gewenste ontwikkeling verzet.



Derhalve vormt de omgevingsverordening geen belemmering voor het onderhavige initiatief en wijzigingsplan.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan



kaart 6, uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas (2013)

Voor de locatie is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant" opgenomen met aangrenzend aan deze bestemming een strook met de bestemming "Agrarisch". De geplande ontwikkeling kan niet binnen het huidige bestemming plaatsvinden. Hiervoor is een wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" noodzakelijk. De strook met de bestemming "Agrarisch" blijft op dezelfde wijze in gebruik als nu.

Het bestemmingsvlak dat gewijzigd dient te worden heeft een oppervlakte van ca 2.150 m<sup>2</sup>.

Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 56.5 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Bedrijf – Agrarisch verwant" te wijzigen in de bestemming "Wonen" onder de onderstaande voorwaarden:

#### Wijziging in de bestemming "Wonen"

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant', met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
  - b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;
    - mits:
      - a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- ad a) onderhavige locatie is niet in de genoemde aanduidingen gelegen.*

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';  
*ad b) dergelijke aanduidingen zijn niet opgenomen.*
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;  
*ad c) enkel de aanwezige woning wordt bewoond.*
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;  
*ad d) de locatie is niet meer geschikt voor hedendaagse bedrijfsactiviteiten omdat de locatie beperkt is qua omvang en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is de locatie in de loop der jaren omgeven door burgerwoningen waardoor de kans op overlast aannemelijk is.*
- e. het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;  
*ad e) het gebruik als bedrijf van de huidige voorziening is beëindigd/wordt beëindigd.*
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;  
*ad f) het aantal woningen neemt niet toe.*
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;  
*ad g) de momenteel aanwezige beplanting zorgt al voor voldoende landschappelijke inpassing van de gebouwen (zie par 3.3.3).*
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';  
*ad h) er is geen sprake van overtollige bebouwing. Naast de bedrijfswoning welke gebruikt gaat worden als burgerwoning, is er een (voormalig) bedrijfsgebouw aanwezig, dat enerzijds gedeeltelijk(1/3) dienst doet als werkplaats/hobbyruimte, klusruimte en voor het overige gedeelte dienst zal doen als opslagruimte voor hobbymatige activiteiten(hobbytrekker, zitgazonmaaier etc.). Naast deze twee gebouwen zijn er geen gebouwen aanwezig op de kavel en zullen er ook geen gebouwen bijgebouwd worden.*
- 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;  
*ad i) de locatie is momenteel al voorzien van een landschappelijke inpassing, welke in stand gehouden zal worden (zie par 3.3.3).*
- 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;*ad j) bovenstaande toetsing zal in hoofdstuk 4 nader worden uitgewerkt en toegelicht. De conclusie luidt hier dat van een onevenredige aantasting van bovenstaande zaken geen sprake is. Vanuit de onderhavige locatie gaat geen overlast uit naar de omliggende functies. De situatie verbeterd alleen maar (van bedrijf naar wonen). Bovendien vormt de woning geen (extra) belemmering voor de omliggende functies. Immers het beschermingsniveau van de huidige bedrijfswoning is gelijk aan de beoogde burgerwoning.*

- 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; *ad k) er vinden geen veranderingen plaats welke van invloed zullen zijn op om liggende Natura 2000 gebieden.*
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.  
*ad l) er zal voldaan worden aan de voorwaarden van de bestemming "Wonen".*

Nu blijkt dat aan de wijzigingsvoorwaarden van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan, kan medewerking aan het plan worden verleend.

### 3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

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

In de structuurvisie buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

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

In de onderhavige situatie is enkel sprake van een inpassende functiewijziging. Er vindt geen nieuwbouw plaats en er wordt geen nieuwe woonmogelijkheid toegevoegd. Van strijdigheid met de structuurvisie kan dan ook geen sprake zijn.

### 3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

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), 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. Ook bij functiewijziging van een gebouw binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil dus zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast.

In de onderhavige situatie is sprake van het wijzigen van de bestemming van "Bedrijf-Agrarisch verwant" naar de bestemming "Wonen". Nieuwbouw is niet aan de orde, maar functieverandering van bestaande gebouwen. De bestaande oppervlakte aan gebouwen en verharding bedraagt ca 900 m<sup>2</sup>. Indien 10% van deze oppervlakte aan

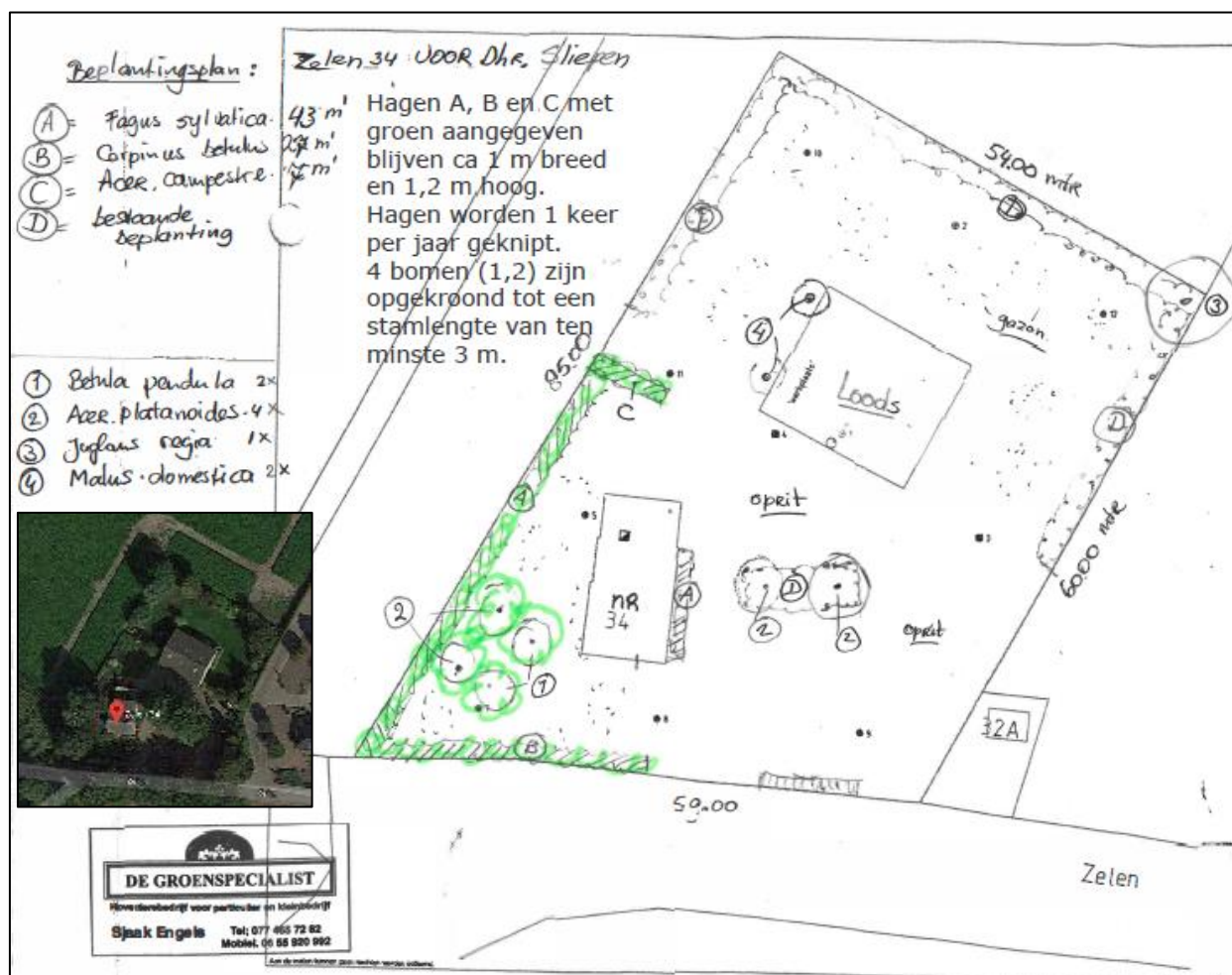
---

Bestemmingsplan	: "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen
Kenmerk	: NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01
Peel en Maas	: 18 maart 2019

landschappelijke inpassing moet worden aangelegd komt dit overeen met ca 90 m<sup>2</sup>.

Het huidige bouwvlak is al landschappelijk ingepast. Door de groenspecialist Sjaak Engels is de beplanting van de locatie geïnventariseerd. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing in het kader van de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan worden de Hagen A, B en C (bestaande uit resp. *Fagus sylvatica*, *Carpinus Betulus* en *Acer Campestre*) ingezet en behouden.

De hagen hebben een lengte van 77 m en zullen ten minste 1 m breed en ca 1,2 m hoog worden aangehouden. Hierdoor is er ca 77 m<sup>2</sup> aan landschappelijke inpassing in de vorm van hagen aanwezig. Daarnaast worden 4 bomen, ten (zuid)westen van de woning, met een kroonoppervlak van ruim 200 m<sup>2</sup> ingezet ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling. De bomen zijn opgekroond tot ruim 3 m. Deze oppervlakte aan beplanting zal in stand worden gehouden. E.e.a. zoals aangegeven in het bijgevoegde (en onderstaande) inpassingsplan.



## 4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

### 4.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is een functiewijziging van "Bedrijf-agrarisch verwant" naar "wonen" waarbij de bestaande gebouwen ((bedrijfs)woning en de bestaande (bedrijfs)loods) in de nieuwe situatie binnen de bestemming "wonen zullen worden gebruikt.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van gevaar en hinder. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, kan dit worden gerealiseerd. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruikt gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtlijnafstandenlijsten welke zijn opgenomen in bijlage 1 van de publicatie. Dit zijn de afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk/rustig buitengebied of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk/ rustig buitengebied	Richtafstand Gemengd gebied
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	1.500	1.000

Om tot een optimale invulling te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. De gevoeligheid van een gebied is mede afhankelijk van het omgevingstype en kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk/rustig buitengebied. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk of daarmee vergelijkbaar gebied.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse verschillende typen agrarische bedrijven gelegen zo zijn er grondgebonden bedrijven, intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.

Grondgebonden bedrijven zijn akkerbouw/tuinbouw bedrijven, bedrijven met melkvee en paardenhouderijen.

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

Voor **paardenhouderijen en overige graasdieren** geldt, volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering, een maximale afstand voor geur van 50 m.

Binnen deze afstand van de rand van het bouwvlak van initiatiefnemer bevinden dergelijke bedrijven zich niet.

Voor **melkveebedrijven** dient, volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering, een maximale afstand van 100 m. te worden gehanteerd tussen de bouwvlakken.

Binnen deze afstand van de rand van het bouwvlak van initiatiefnemer bevinden dergelijke bedrijven zich niet.

Voor **akkerbouw-/tuinbouwbedrijven** geldt, volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering, een maximale afstand voor geluid van 30 m.

Het naastgelegen bedrijf op Zelen 32 en het tegenover gelegen bedrijf op Eemsestraat 2 betreft beiden grondgebonden bedrijven (zonder veehouderij). De afstand tussen deze bedrijven (rand bouwvlakken) en de locatie van initiatiefnemer (rand bouwvlak) is kleiner dan 30 m (op Zelen 32 bedraagt de afstand 0 m en op de locatie Eemsestraat 2 bedraagt de afstand 8 m).

De afstand tussen de woning van initiatiefnemer en de op bovengenoemde locatie aanwezige bedrijfsgebouwen bedraagt echter voor de locatie (Zelen 32), 67 m en voor de locatie (Eemsestraat 2) ruim 74 m.

De afstand tussen de woning van initiatiefnemer en de rand van beide voornoemde agrarische bouwvlakken van de locatie Eemsestraat 2 en Zelen 32 is gelegen op een afstand van 30 m. en voldoet derhalve aan de minimum afstand.

De overige grondgebonden bedrijven in de omgeving liggen op grotere afstand.

Voor **intensieve veehouderijen** geldt een maximale richtafstand voor geur van 200 m. De dichtstbij gelegen intensieve veehouderij (Zelen 27) is gelegen op een afstand (vanaf de rand van het bouwvlak) van ca 80 m en voldoet hier dus niet aan. Uit geurberekeningen blijkt echter dat desondanks aan de geurnormen kan worden voldaan (zie paragraaf 4.2.4).

Voor **glastuinbouw** geldt een maximale afstand voor geluid van 30 m. De afstand het bestemmingsvlak van de planlocatie en het bestemmingsvlak van het dichtstbij gelegen glastuinbouwbedrijf (Eemseweg 6 en 8) bedraagt 107 m en voldoet derhalve ruimschoots aan de benodigde afstand. De afstand tussen de woning in het plangebied tot het dichtstbij gelegen glastuinbouwbedrijf (Eemseweg 6 en 8) (rand van het bouwvlak) bedraagt 125 m. De overige glastuinbouwbedrijven zijn op grotere afstand gelegen.

Op het gedeelte van het **bedrijventerrein Kennedylaan** dat het dichtst bij de planlocatie gelegen is, mogen bedrijven worden gevestigd tot en met de milieucategorie 3. Voor bedrijven van deze milieucategorie geldt een minimale afstand van 100 m. De afstand tussen dit bedrijventerrein en de woning binnen het plangebied bedraagt meer dan 350 m en voldoet derhalve ruimschoots aan deze afstand.

#### 4.2.2 Bodem en grondwater

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;



- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

Ten behoeve van deze procedure heeft er verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 1).

Hieruit is gebleken dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In de bovengrond ter plaatse van de opslag van olie is een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten tetrachlooretheen aangetoond. Voor de licht verhoogde gehalten barium en tetrachlooretheen zijn geen duidelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Waarschijnlijk betreffen het licht verhoogde achtergrondgehalten.

Het verhoogde gehalte minerale olie is te relateren aan de opslag van minerale olieproducten. Op basis van de Zorgplicht (artikel 13, Wet bodembescherming) dient de verontreiniging met minerale olie binnen afzienbare tijd verwijderd / gesaneerd te worden, voor zover technisch redelijkerwijs haalbaar is.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt een belemmering voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Alvorens de verontreiniging met minerale olie te saneren c.q. te verwijderen, is het aan te bevelen overleg te plegen met het bevoegd gezag c.q. de gemeente Peel en Maas.

Na verwijdering van de verontreiniging met minerale olie bestaat er geen belemmering meer voor het wijzigen van de bestemming. In overleg met de gemeente Peel en Maas zal bepaald worden op welke wijze sanering van de verontreiniging plaats zal vinden. Ten behoeve van de sanering van de bodemverontreiniging wordt een plan van aanpak voorgelegd aan de gemeente. Sanering zal pas na vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. In de regels wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

In de nieuwe situatie vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats, waardoor er ook geen maatregelen getroffen hoeven te worden.

### 4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

- een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

### **NIBM**

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM grens voor woningbouwlocaties wordt niet overschreden bij 1.500 woningen (of minder) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij 3.000 woningen (of minder) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In dit geval is er sprake van een functiewijziging van een bestaand pand, hetgeen niet leidt tot meer verkeersbeweingen. Daarmee is het project NIBM. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen. 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 11.65 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 19.28 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 17.35 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.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. En luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

#### **4.2.4 Geur**

Geur speelt een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot intensieve veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling

geurhinder en veehouderij (Rgv) vormen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wgv kent verschillende normen voor concentratie en niet concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is gelegen in het concentratiegebied. Daarnaast worden er verschillende normen gehanteerd voor de bebouwde kom en gebieden buiten de bebouwde kom. Het plangebied is gelegen binnen concentratie gebied en buiten de bebouwde kom. Binnen dit gebied geldt een wettelijke norm van 14 Odeur units (Ou). Met behulp van het rekenprogramma V-stacks vergunning kan de geurbelasting op de woning in het plangebied berekend worden (voorgrondbelasting). Er is een geurberekening gemaakt van de dichtstbij gelegen intensieve veehouderij (Zelen 27) (bijlage 2). Het resultaat van deze berekening levert een geurbelasting op de woning in het plangebied op van maximaal 8,5 Ou en blijft daarmee ruimschoots onder de wettelijke norm.

Bij deze berekening is niet uitgegaan van de worst case berekening (berekening van de geurbelasting vanaf de rand van het bouwvlak van de veehouderij), omdat direct grenzend aan de locatie van deze intensieve veehouderij een woning (Zelen 29) van derden gelegen is en de geurbelasting op deze woning al hoger is dan de wettelijke norm. Hierdoor mag de geur belasting van deze veehouderij op de naastgelegen woning niet meer toenemen en mogen ook de emissiepunten van de stallen niet dichterbij deze woning gesitueerd worden.

De geurbelasting van de veehouderijen op de locaties Zelen 18 en Zelen 46 (zie bijlage 3 en 4) bedragen maximaal respectievelijk 1,5 en 2,6 Ou en blijven daarmee ruim onder de toegestane norm van 14 Ou.

Naast de voorgrond belasting speelt, bij de bepaling van het woon- en leefklimaat, de achtergrond geurbelasting ook een belangrijke rol.

Op grond van de (berekende) geurbelastingen (achtergrond of voorgrond) kan met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) de te verwachten geurhinderpercentages worden bepaald.

Voor onderhavige situatie is een achtergrondgeurbelasting (zie bijlage 5 en 5a) berekend van 13,58 ouE/m<sup>3</sup>. De voorgrondgeurbelasting bedraagt maximaal 8,5 ouE/m<sup>3</sup> op de hoek van de woning.

Nu de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt, is deze bepalend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de toekomstige situatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en veehouderij' (PRA Odournet, 2001).

De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)' en zijn afhankelijk van geurhinderpercentages. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking Wgv. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit wordt gegeven in onderstaande tabel.

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbel.	Achtergrondbel.
Zeer goed	0 - 5 %	0 - 1,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	0 - 3 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Goed	5 - 10 %	1,5 - 3,7 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	3 - 8 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Redelijk goed	10 - 15 %	3,7 - 6,5 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	8 - 13 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Matig	15 - 20 %	6,5 - 10 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	13 - 20 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Tamelijk slecht	20 - 25 %	10 - 14 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	20 - 28 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Slecht	25 - 30 %	14 - 19 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	28 - 38 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Zeer slecht	30 - 35 %	19 - 25 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	38 - 50 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>
Extreem slecht	35 - 40 %	25 - 32 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>	50 - 65 ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup>

In de onderhavige situatie geldt dat op basis van de aanwezige voor- en achtergrondgeurbelasting sprake is van een matig woon- en leefklimaat.

De geurbelasting op het geurgevoelig object (de bestaande woning) voldoet echter aan de wettelijke norm van 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Er is dan ook sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij verzet zich vooralsnog niet tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming.

#### 4.2.5 Geluid en Trillingen

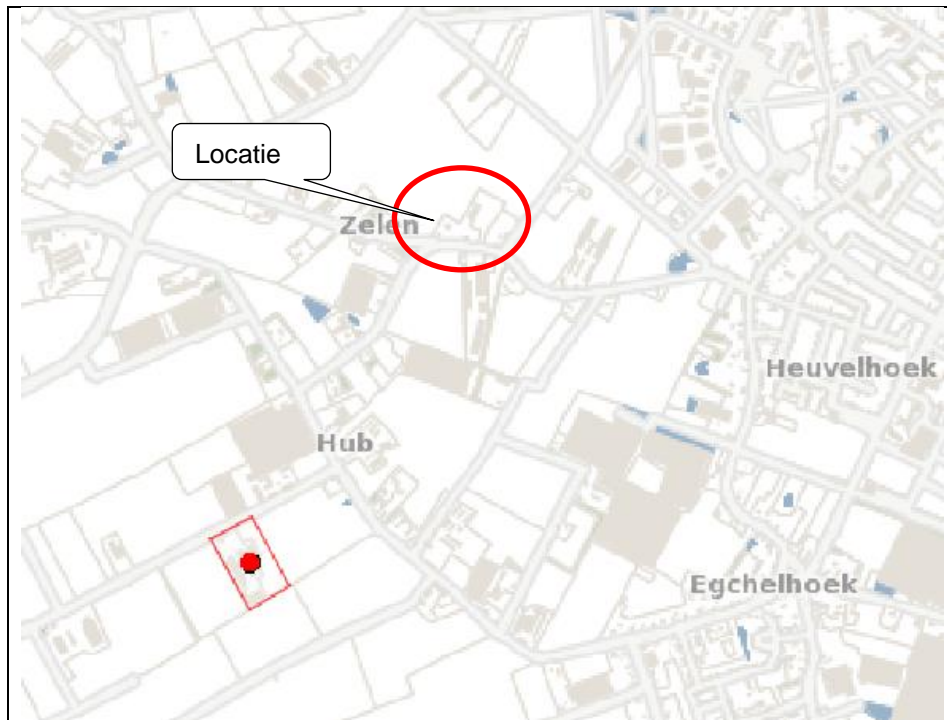
Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Omdat in de onderhavige situatie sprake is van een bestaande woning en er geen geluidsgevoelig object wordt toegevoegd, behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### 4.3 Externe veiligheid

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

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



kaart 7, Bron; Riscokaart.nl

Volgens de Riscokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten. Op ca 750 m is propaantank van ca 8.000 ltr gelegen bij een varkenshouderijbedrijf gelegen.

De risicocontour van deze inrichting ligt op de inrichtingsgrens van het agrarisch bedrijf en vormt derhalve geen belemmering voor de omgeving.

### Groepsrisico:

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

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

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
 Peel en Maas : 18 maart 2019

wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes. Gezien de grote afstanden tussen het plangebied en de aanwezige inrichting, vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De op grotere afstand gelegen inrichting vormt vanwege de grote afstand en gezien de aard van de planontwikkeling geen risico.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

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

### **Transportroutes gevaarlijke stoffen**

Op grond van de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen 1,9 km geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen. Vanwege het feit dat de routes zijn gelegen op ruim grotere afstand dan de gestelde 200 meter en gezien de aard van het planvoornemen vormen de transportroutes geen belemmering voor het planvoornemen.

### **Transportleidingen**

De AMvB Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

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

- wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

### **Situatie plangebied inzake transportleidingen**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Gezien de afstand (meer dan 6,5 km) en de aard van de ontwikkeling vormt de transportleiding geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **Conclusie externe veiligheid**

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

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

#### **4.4 Waterparagraaf**

Alle ruimtelijke plannen dienen een watertoets te doorlopen. Tot 2.000 m<sup>2</sup> wordt de watertoets door de gemeente uitgevoerd en hoeven de stukken niet voor advies aan het waterschap te worden voorgelegd. Boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de watertoets na een eerste gemeentelijke toetsing aan het gemeentelijk beleid voor advies aan het waterschap voorgelegd.

De geplande ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Het plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

#### **4.5 Archeologie**

##### **4.5.1 Archeologische waarden**

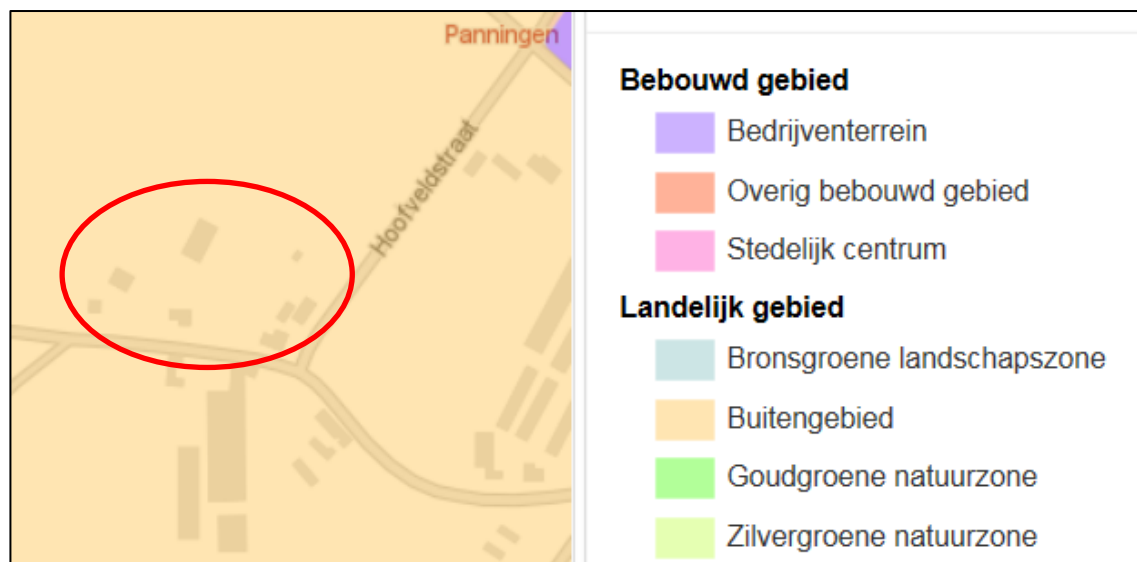
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Binnen de gemeente Peel en Maas heeft een inventarisatie van de archeologische waarden plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat op de onderhavige locatie, weliswaar archeologische waarden verwacht worden, maar dat deze waarden enerzijds door de regeling in het bestemmingsplan (Waarde-archeologie 4) en anderzijds door het feit dat er geen nieuwe bebouwing plaatsvindt in voldoende mate beschermd.

Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

#### **4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden**

De natuurwaarden zijn beoordeeld op basis van de provinciale uitgangspunten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de bestaande gegevens betreffende de flora en fauna.

Onderhavig plangebied is, blijkens onderstaande uitsnede uit de POL 2014 kaart, niet gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede POL 2014

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de goudgroene- of zilvergroene natuurzone. Het onderhavige initiatief vormt dan ook geen belemmering voor beschermde natuurgebieden.

#### 4.6.1 Flora en Fauna

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd te opzichte van de "oude wetgeving". Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- 1: strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en
- 2: andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen of ingrepen plaats welke nadelig zijn voor beschermde dieren of planten.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

#### 4.6.2 Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Het Zinkske, ligt op ruim 6 kilometer van het plangebied. Aangezien de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura 2000- gebied over deze afstand uit te sluiten. Er vindt een omschakeling plaats van bedrijfsdoeleinden naar wonen. Er vindt dus een verbetering plaats ten opzichte van de omgeving. Bovendien zal op een dergelijk afstand geen sprake zijn van beïnvloeding van natura 2000 gebieden.



Gezien het voorgaande vormt natuur en landschap geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.8 Verkeer en infrastructuur**

Ten opzichte van de huidige situatie zal in de nieuwe situatie minder verkeer plaatsvinden van en naar de locatie. De ontsluiting van de locatie is voor het beoogde doel ruimschoots voldoende. Op het eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Blijkens de "Nota parkeernormen Peel en Maas 2018" dienen bij een woning in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tenminste 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de onderhavige locatie is voldoende ruimte aanwezig voor deze 2 parkeerplaatsen.

Verkeer en infrastructuur vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 planstukken

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

### 5.3 Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Bij dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas onverminderd van toepassing.

De regels zijn verdeeld in 4 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 slotregel zijn opgenomen.

## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In dit wijzigingsplan wordt de bestemming bedrijf gewijzigd in de bestemming wonen. Er is geen sprake van (nieuw)bouw waardoor er geen sprake is van kostenverhaal.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Initiatiefnemer heeft daarnaast de bewoners uit de omgeving (Zelen 27, Zelen 32, Zelen 36 en Zelen 29) geïnformeerd over de voorgenomen wijziging. Zij gaven allen aan geen moeite te hebben met de voorgenomen bestemmingswijziging.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.



## 7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

---

Bestemmingsplan : "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning" Zelen 34 te Panningen  
Kenmerk : NL.IMRO.1894.WZ0028-ON01  
Peel en Maas : 18 maart 2019



## 8 COMMUNICATIEPARAGRAAF

### 8.1 Procedure

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het wijzigingsplan doorloopt daarmee stapsgewijs de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: informeel vooroverleg met provincie
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro gedurende zes weken. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 oktober tot en met 25 november ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. Vaststelling: vaststelling door de burgemeester en wethouders mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Het besluit tot vaststelling van een wijziging van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.





## Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Geurberekening Zelen 27 (voorgrond)
3. Geurberekening Zelen 18 (voorgrond)
4. Geurberekening Zelen 46 (voorgrond)
5. Geurberekening achtergrondbelasting
- 5a. Kopie bronnenbestand