

Notitie bestemmingsplan Buitengebied

Ontwikkeling perceel Roggelsedijk 9, Meijel

1 Aanleiding

Aan de Roggelsedijk 9 in Meijel bevindt zich momenteel Vivofonto. Dit bedrijf verzorgt diverse activiteiten op het gebied van 'bewustwording/welzijn', onder meer cursussen en workshops. Vivofonto is gehuisvest in een boerderij en enkele bijgebouwen.

Als gevolg van uitbreiding van haar activiteiten heeft Vivofonto bij de gemeente in 2008 een verzoek ingediend voor enkele fysieke en functionele wijzigingen op het perceel. De gemeente stond positief tegenover deze ontwikkeling en heeft deze reeds toegestaan. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' was deze ontwikkeling echter niet geheel mogelijk, omdat in dit bestemmingsplan geen aan huis gebonden beroepen en logiesfuncties zijn toegelaten.

Omdat het verzoek is ingediend tijdens de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, heeft de gemeente besloten de ontwikkeling mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, mede gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling. Met voorliggende notitie wordt de ontwikkeling beschreven en is aangegeven hoe die zich verhoudt ten opzichte van huidig beleid en milieuaspecten. De notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied toegevoegd.



Ligging perceel (Bron: Google Maps, 2010)

2 Ontwikkeling

De ontwikkeling op het perceel Roggelsedijk 9 bestaat uit de volgende onderdelen:

- realiseren van een praktijkruimte (circa 150 m²) aan huis voor energetische therapie, personal coaching en therapeutische workshops;
- realiseren van een tweede behandelruimte;
- inrichten van een bijgebouw met drie appartementen ten behoeve van overnachtingen van mensen die ter plaatse in therapie zijn of o.b.v. bed&breakfast;
- realiseren van parkeergelegenheid (12 parkeerplaatsen);
- doen van enkele bouwkundige aanpassingen ten behoeve van het gewijzigde gebruik.

Er wordt geen nieuwe bebouwing op het perceel gerealiseerd. De bestaande boerderij en bijgebouwen blijven gehandhaafd en zullen alleen intern wijzigen. De tweede behandelruimte is voorzien naast de praktijkruimte en is momenteel in gebruik als opslagruimte. De parkeergelegenheid wordt volledig op het perceel gerealiseerd, zodat er op de Roggelsedijk geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Het aantal parkeerplaatsen (12) vangt volledig de parkeerbehoefte op. Indien incidenteel meer parkeerruimte benodigd is, biedt het ruime perceel hiertoe voldoende gelegenheid.



Bestaande situatie Roggelsedijk 9
(Bron: Google Streetview, 2010)



3 Beleidskader

3.1 Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas

In het Structuurplan valt het perceel binnen de gebiedstypologie 'Grootschalige open ontginningslandschappen'. Tevens is het gelegen binnen de zoekgebieden concentratiegebied glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

In het gebiedstype 'Grootschalige open ontginningslandschappen' is de ruimtelijk-functionele ontwikkeling onder meer gericht op versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid voor de zoekgebieden is gericht op het beschermen van deze gebieden tegen gebruiksvormen die later een belemmering zouden kunnen vormen voor de intensieve veehouderij of de glastuinbouw. Als gevolg van de ontwikkelingen op het perceel aan de Roggelsedijk 9 zijn geen beperkingen te verwachten voor glastuinbouwbedrijven of intensieve veehouderijen. De dichtstbijzijnde bedrijven (varkenshouderij aan de Krum en glastuinbouwbedrijf zuidelijker langs de Roggelsedijk) zijn op dit moment maatgevend voor de invloed van geuren en geluidsgevoelige objecten. De ruimtelijke karakteristiek van het gebied (te beperkte ruimte) maakt het hoogst onwaarschijnlijk dat in de toekomst bedrijvigheid dicht bij de locatie Roggelsedijk 9 gevestigd zal worden. Derhalve kan worden gesteld dat het oprichten van een logeervoorziening aan de Roggelsedijk 9 noch op de bestaande bedrijven, noch op eventuele toekomstige bedrijven of bedrijfsuitbreidingen van invloed zal zijn.

3.1.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Het vestigen van een praktijkruimte aan huis voor energetische therapie, personal coaching en therapeutische workshops kan worden aangemerkt als een aan huis gebonden beroep zoals bedoeld in het Structuurplan. In dit plan is een maximaal oppervlak van 50 m² voor aan huis gebonden beroepen opgenomen.

Het initiatief betreft de realisatie van circa 150 m² aan beroepsmatige activiteiten. De woonfunctie van het hoofdgebouw blijft hierbij behouden. Bezien vanuit de huidige maatschappelijke ontwikkelingen waarin wonen en werken steeds meer met elkaar verweven raken en de wens om de leefbaarheid in het landelijk gebied te bevorderen, zijn ruimere mogelijkheden voor het - deels - anders gebruiken van een woning of bijgebouw gewenst.

De ontwikkeling op het perceel Roggelsedijk 9 sluit goed bij deze wens aan. Tevens vindt de beroepsmatige activiteit plaats binnen de bestaande bebouwing.

3.1.2 Kleinschalig kamperen en logeren

Om de economische vitaliteit in het landelijk gebied te vergroten worden mogelijkheden geboden om, naast een andere hoofdfunctie onder meer kleinschalige logeervoorzieningen in te richten binnen de bestaande bebouwing. Oprichting van dergelijke voorzieningen wordt gestimuleerd. Logeervoorzieningen zijn toegestaan bij burgerwoningen. In zoekgebieden LOG is het oprichten hiervan echter niet mogelijk.

Tevens dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- het initiatief mag geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
- er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten;
- het initiatief mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor omliggende functies;
- het initiatief moet een tegenprestatie leveren gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het ter plaatse geldend gebiedstype.

Aangezien alle voorzieningen op het perceel in bestaande bebouwing worden ondergebracht en op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid zal worden aangelegd is er geen sprake van aantasting van waarden of onevenredige verkeerskundige effecten. Er worden slechts drie logeerverblijven gerealiseerd. Zie voor de milieuhygiënische effecten de paragraaf 'Milieuaspecten'. Ook is er geen tegenprestatie noodzakelijk, omdat er geen ruimtelijke ingrepen worden gedaan die een negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4 Milieu- en planologische aspecten

Bij elke ontwikkeling is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Water

De ontwikkeling op het perceel heeft geen significante toename van verhard oppervlak tot gevolg. De reeds gerealiseerde extra parkeerplaatsen zorgen voor extra verharding. Het hemelwater dat hierop valt wordt opgevangen in een greppel aan de achterkant van de parkeerplaats. Bovendien is het perceel groot genoeg voor voldoende infiltratie van hemelwater. Er zijn daarom geen nadelige effecten op de waterhuishouding te verwachten.

4.2 Bodem

De ontwikkeling betreft alleen een (functie)wijziging van bestaande bebouwing. Omdat er in het verleden geen vervuilende activiteiten in de bebouwing hebben plaatsgevonden, is er geen reden om het perceel als 'verdacht' aan te merken. Een bodemonderzoek is daarom in dit geval niet noodzakelijk.

4.3 Relatie Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï.

Het perceel ligt direct aan de Roggelsedijk, een provinciale weg. De enige geluidgevoelige ontwikkeling die op het perceel plaatsvindt is de realisatie van de logeervoorziening in het huidige bijgebouw. Een logeervoorziening is conform de Wet geluidhinder aan te merken als geluidgevoelig object als er mensen langer dan een half jaar verblijven.

De logeervoorziening op het perceel is bedoeld voor kort verblijf van slechts enkele nachten. Er is daarom conform de Wet geluidhinder geen sprake van een geluidgevoelig object. Er geldt dan geen noodzaak tot akoestisch onderzoek en er bestaan geen akoestische belemmeringen. Bovendien is de voorziening gelegen achter de bestaande woning, die het geluid van de weg grotendeels wegvangt.

4.4 Verkeer

De realisatie van de praktijkruimte en de bijbehorende logeervoorziening brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Hiervoor kan verwezen worden naar de CROW-kengetallen voor verkeersgeneratie van voorzieningen (2007). Gezien de aard van de activiteiten op het perceel Roggelsedijk 9 kunnen de kengetallen van huisartsen- en fysiotherapiepraktijken gebruikt worden.

Er geldt conform de kengetallen maximaal een verkeersgeneratie van $(26,0 \times 1,5)$ 39,0 motorvoertuigen per weekdag. De Roggelsedijk heeft voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie te verwerken. Bovendien is de bezoekersintensiteit van de praktijk naar verwachting lager dan de bovengenoemde praktijken die als richtlijn zijn aangehouden voor de kengetallen. Er bestaan daarom geen problemen met betrekking tot de verkeersgeneratie.

Tabel: verkeersgeneratie voorzieningen (Bron: CROW kengetallen, 2007)

	Verkeersgeneratie buitengebied (mvt per weekdag)
Huisartsenpraktijken of –centra per 100 m ² bvo	26,0
Fysiotherapiepraktijken of –centra per 100 m ² bvo	n.v.t. (voor rest bebouwde kom: 40,0)

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In de wet is onder meer een regeling opgenomen waarin wordt bepaald wanneer een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met de ontwikkeling op het perceel worden geen woningen toegevoegd, alleen een kleinschalige logeervoorziening en andere functies. De verkeersgeneratie is echter dusdanig gering dat nooit de 'niet in betekenende mate'-normen worden overschreden. Er is daarom geen verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De ontwikkeling betreft geen bedrijvigheid die hinder richting de omgeving veroorzaakt. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen belemmering voor bestaande omliggende bedrijvigheid, zoals de varkenshouderij aan de Krum 13 en het glastuinbouwbedrijf zuidelijker aan de Roggelsedijk. De ontwikkelingen van de varkenshouderij worden niet beperkt, zolang de wettelijke geurnormen gelden voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Er kan daarom worden gesteld dat de ontwikkeling op het perceel Roggelsedijk 9 noch op de bestaande bedrijven, noch op eventuele toekomstige bedrijven of bedrijfsuitbreidingen van invloed zal zijn.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Het perceel Roggelsedijk 9 ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle transportroutes, inrichtingen of leidingen. Er zijn daarom geen belemmeringen aan de orde.

4.8 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De ontwikkelingen op het perceel zijn kleinschalig en betreffen geen ruimtelijke ingrepen die leiden tot aantasting van natuurwaarden. Er wordt geen bebouwing gesloopt of bomen gekapt.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de ontwikkeling worden geen graafwerkzaamheden verricht, zodat de bodem onaangetast blijft. Eventuele aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden op het perceel worden zodoende niet aangetast.

5 Motivering

Er bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling op het perceel Roggelsedijk 9. Ten eerste biedt het Structuurplan in principe mogelijkheden voor de vestiging van een therapeutische praktijk bij de woning aan de Roggelsedijk 9. De uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid en aan huis gebonden beroepen wordt hierin door de gemeente aangemoedigd.

Ten tweede wordt bij de ontwikkeling uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, zodat geen verdere versterking van het buitengebied plaatsvindt.

Wel is er sprake van een ruime overschrijding van het toegestane gebruiksoppervlak zoals vastgelegd in het Structuurplan Buitengebied (150 m² ten opzichte van 50 m²). Er is echter sprake van een uniek initiatief. De specifieke therapievorm waarvan groepsessies en workshops een belangrijk onderdeel uitmaken vereist een groter gebruiksoppervlak dan de meer traditionele therapievormen. Doordat het initiatief zich tevens richt op het bieden van een plaats om tot rust te komen en de mogelijkheid te scheppen tot tijdelijke afzondering van het dagelijkse drukke bestaan is ook een locatie in het buitengebied duidelijk te prefereren boven een locatie in een dorpskern of stedelijk gebied. Het voornemen tot de inrichting van een bijgebouw met drie appartementen ten behoeve van overnachtingen (en eventueel Bed-and-Breakfast) komt voort uit deze doelstelling.

Van onevenredige verkeerskundige effecten of aantasting van waarden is geen sprake. Evenmin levert het initiatief milieuhygiënische belemmeringen op voor omliggende functies.

Conclusie

De ontwikkeling van het perceel Roggelsedijk 9 in Meijel past binnen het geldend beleid en zorgt ten opzichte van diverse milieuhygiënische en planologische aspecten niet voor negatieve effecten. De ontwikkeling is daarom direct mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl