



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Steenstraat ong. te Panningen

Gemeente Peel en Maas
NL.IMRO.1894.BPL0072-ON01

Ontwerp: 3 December 2015

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding planherziening	4
1.2.	Doel	4
1.3.	Plangebied en begrenzing	4
1.4.	Huidig planologisch kader	5
1.5.	Opzet nieuw bestemmingsplan	6
2.	Beschrijving bestaande situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid	12
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Planbeschrijving	15
5.	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	17
5.1.	Inleiding	17
5.2.	Geluid	17
5.3.	Luchtkwaliteit	18
5.4.	Bodemkwaliteit	19
5.5.	Externe Veiligheid	20
5.6.	Geurhinder en veehouderijen	20
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	20
5.8.	Waterhuishouding	21
5.9.	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.10.	Natuur, landschap en ecologie	23
5.11.	Verkeer en parkeren	24
6.	Juridische aspecten	25
6.1.	Toelichting op de analoge verbeelding	25
6.2.	Toelichting op de planregels	25
7.	Uitvoerbaarheid	26
7.1.	Inleiding	26
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	26
7.3.	Handhaving	26
8.	Overleg en inspraak	27
8.1	Vooroverleg	27
8.2	Inspraak	27
9.	Procedure	28

Bijlagen:

- | | |
|---|--|
| 1. Historisch/infiltratie vooronderzoek NEN5725 | Versa Bodemadvies 6 januari'13 |
| 2. Verkennend Bodemonderzoek | Versa Bodemadvies 7 juni'13 |
| 3. Bodemgeschiktheidsverklaring | Peel en Maas 10 september'13 |
| 4. Akoestisch Onderzoek | Groenewold Milieuadvies 25 feb
februari '13 |
| 5. Aanvraagformulier hogere waarden | 7 maart 2013 |
| 6. Ontwerp besluit hogere waarden | |

1. Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Steenstraat ongenummerd te Panningen. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel gelegen tussen nummers 113 en 117. Het perceel is momenteel bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven (bedrijf-niet agrarisch verwant) en in gebruik als caravanstalling. De ontwikkeling voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming naar Wonen. Met de gemeente Peel en Maas is overeengekomen dat een nieuwe burgerwoning gebouwd mag worden in ruil voor de bedrijfsbeëindiging, de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing (oppervlakte 1500 m²) en een additionele kwaliteitsbijdrage.

Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische basis voor het planologisch mogelijk maken van de burgerwoning op het perceel Steenstraat ong. te Panningen. Tevens wordt de resterende bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' omgezet in de bestemming 'Agrarisch'.

1.2. Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een juridisch kader van planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de bouw van de nieuwe burgerwoning en het omzetten van de bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant' naar de bestemming 'Agrarisch', op grond van de geldende beleidsregels opgesteld door de gemeente Peel en Maas. Het bestemmingsplan is bindend voor bedrijven, burgers en overheden.

1.3. Plangebied en begrenzing

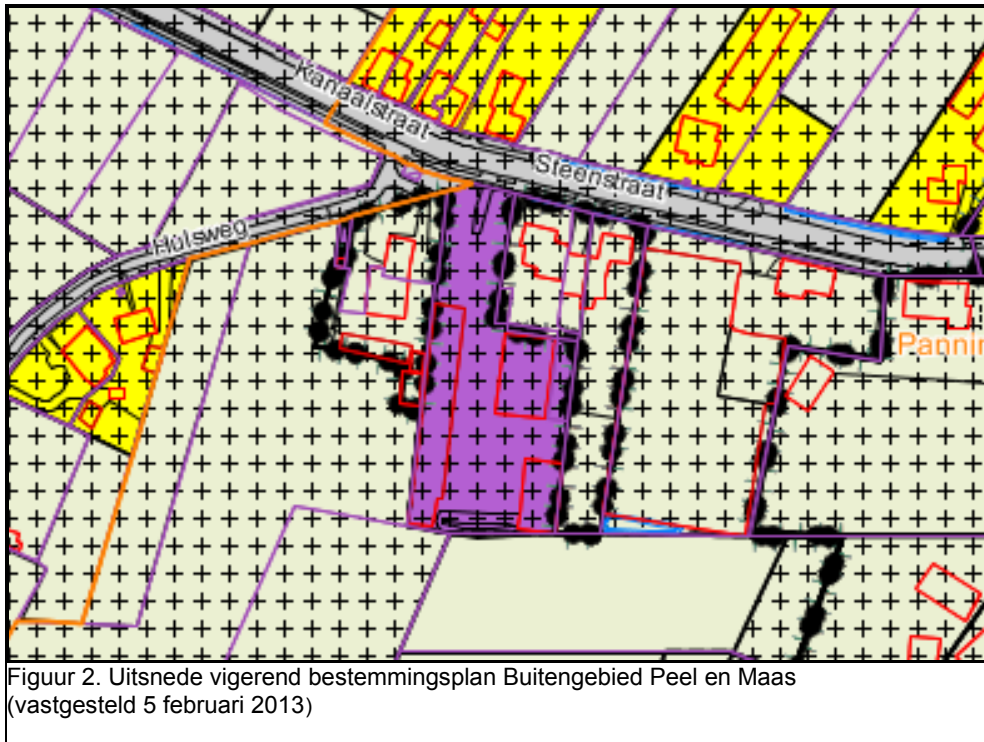
Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangegeven. Dit betreft de hoek Steenstraat en de Hulsweeg in het buurtschap Everlo.



Figuur 1 Plangebied

1.4. *Huidig planologisch kader*

De gronden van het plangebied vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013. Het vastgestelde bestemmingsplan is grotendeels in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk aangezien daartegen beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Bedrijf - niet agrarisch verwant' met de aanduidingen 'caravanstalling', 'bedrijfswoning uitgesloten', 'specifieke bouwaanduiding-vrijkomende agrarische bebouwing'. Tevens is het perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'other-kernrandzone', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 1 ob'.

Bedrijf-niet agrarisch verwant

De voor 'Bedrijf-niet agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet agrarisch verwante bedrijven in de categorie 1 en 2 conform de lijst van bedrijfsactiviteiten. Naast de genoemde bedrijvigheid is specifiek voor dit perceel door middel van een functieaanduiding een caravanstalling toegestaan en een bedrijfswoning uitgesloten. Daarnaast is de aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing' en een maximum bebouwd oppervlakte opgenomen.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en met uitzondering van vergroting van de bestaande bebouwing met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

Indien uit een archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Gebiedsaanduidingen

Het perceel heeft de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 1 ob' (gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden).

Ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas is de realisatie van een burgerwoning niet mogelijk. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk.

1.5. Opzet nieuw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een niet juridisch bindende toelichting, juridische bindende planregels en een juridische bindende verbeelding. Onderhavige toelichting bestaat uit dit inleidende hoofdstuk. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft het beleidskader van rijk, provincie en gemeente en de milieuonderdelen. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 5 worden de onderzoeksresultaten aangegeven en overige randvoorwaarden. Hoofdstuk 6 vormt een bespreking van de juridisch bindende planregels. Hoofdstuk 7 is gereserveerd voor het vooroverleg en de inspraak terwijl in Hoofdstuk 8 als afsluiting de verdere procedure wordt geschetst.

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas ten westen van de dubbelkern Helden-Panningen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich met name door woningen en een enkel (voormalig) agrarisch bedrijf. Direct grenzend ten oosten en westen van het perceel bevinden zich voormalige agrarische bedrijfswoningen die in de reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas een woonbestemming hebben gekregen. Iets verder ten oosten bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Gezien de

Naast de bebouwing in het cluster, is het grondgebruik te kenmerken als overwegend akkerbouwgronden. De Steenstraat is de doorgaande weg die – onder andere – de kernen Panningen en Beringe met elkaar verbinden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het buurtschap Everlo en grenst aan de Hulsweg en de genoemde Steenstraat.

Het perceel kenmerkt zich door grasland direct aan de Steenstraat en verder naar achter staat de voormalige bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een tweetal loodsen en een stal van in totaal 1500 m². Een gedeelte van de bebouwing wordt gebruikt voor de stalling van caravans.



Figuur 3 Foto plangebied



Figuur 4 Luchtfoto plangebied

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. De Structuurvisie is gericht op het bewoonbaar maken en houden van de steden en kernen en het leefbaar houden van het buitengebied. Hierdoor wordt gestuurd op verbetering van de woon- en leefkwaliteit. Het slopen van agrarische gebouwen nabij een kern en binnen een bebouwingslint waar meerdere woningen zijn gelegen draagt bij aan het streven van het rijk om te komen tot een leefbaarder gebied en het verbeteren van de woonkwaliteit.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland bevat de integrale visie van het rijk op de verdere ontwikkeling van het platteland, terwijl de Nota Ruimte vooral ruimtelijk beleid bevat.

De Agenda Vitaal Platteland beschrijft een integraal perspectief waarbij diverse aspecten worden beschreven, zoals economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten. De Agenda Vitaal Platteland heeft geen invloed op kleinschalige plannen als onderhavig plan.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère uit 1999 staat beschreven hoe in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie voor aangewezen gebieden. In de gemeente Peel en Maas zijn geen Belvédèregebieden aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. De Nota is daarom niet van toepassing op het plangebied.

Beleidslijn grote rivieren

In 1997 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier in werking getreden. Deze beleidslijn is in 2006 opgevolgd door de Beleidslijn Grote Rivieren, met een afwegingskader waaraan activiteiten in een rivierbed moeten voldoen. Dit betreft de rivieren die onder het nationaal beheer vallen, waaronder de Maas. Onderhavig plan is niet in of nabij het rivierbed gelegen zodat deze beleidslijn niet van toepassing is op onderhavig plangebied.

Laagvlieggebieden

Deze laagvlieggebieden geven geen beperking aan onderhavig plangebied omdat er geen bebouwing mogelijk wordt gemaakt die hoger is dan 30 meter boven het maaiveld. De laagvlieggebieden betreffen alleen eventuele beperkingen voor dergelijke hoge bouwwerken. De nieuwe woning zal niet een dergelijke hoogte krijgen dat dit gevolgen heeft op de laagvlieggebieden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.1.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien er vanuit het SVIR geen beperkingen gelden voor het planvoornemen, is ook het Barro niet van toepassing.

3.1.2. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft echter geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

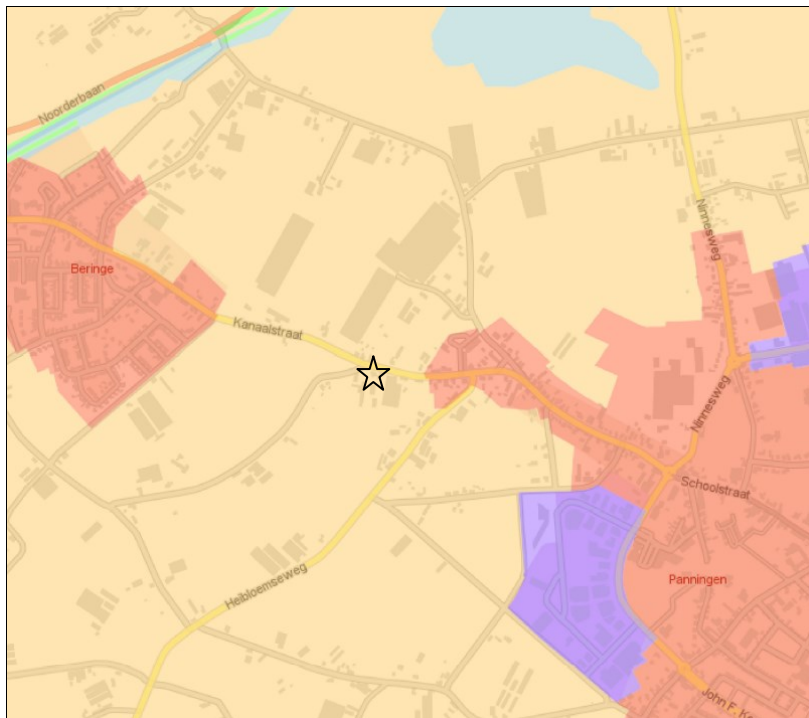
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie navolgende tabel). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	zone	essentie
bebouwd gebied	Stedelijke centra	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.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én 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 de POL 2014 aangeduid als zone Buitengebied. Deze zone omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter.

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. Er wordt naar gestreefd dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere versterking in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk 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. Zeker hergebruik van monumentale en beeldbepalende objecten is van belang. Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen.



Figuur 5 uitsnede POL 2014 (vastgesteld 12 december 2014)

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van een burgerwoning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvan hergebruik gelet op de staat van de bebouwing en omgeving met woningen nauwelijks meer mogelijk is. Er wordt daarmee leegstand, verval en verstening voorkomen en past daarmee in de doelstellingen van de POL 2014

3.2.2. Limburgs Kwaliteitsmenu

Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM bevatte geen nieuw ruimtelijk beleid, maar was een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Via het LKM werd dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het LKM geeft aan hoe een type ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt duidelijk verschil gemaakt tussen gebiedseigen en niet gebiedseigen ontwikkelingen. Waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, maar voor deze ontwikkelingen geldt daarnaast een kwaliteitsbijdrage die in het LKM als richtlijn of als drempelwaarde is aangegeven. Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief. De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De voorheen bestaande instrumenten 'Rood voor Groen', 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM) en 'Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)' gingen uit van hetzelfde principe. Deze instrumenten zijn nu vervangen door de modules binnen het LKM, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is op gemeentelijk niveau vertaald in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas (zie hoofdstuk 3.4 gemeentelijk beleid)

3.2.3. Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld, waarin is vastgelegd hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren moet worden vormgegeven. Binnen stadsregio's dienen nieuwe woningbouwlocaties te worden geconcentreerd bij bestaande stedelijke bebouwing. In plattelandskernen bestaan nog mogelijkheden voor uitleglocaties mits deze grenzen aan de bebouwde contour. Onderhavig plangebied geeft slechts de juridisch planologische mogelijkheid tot het oprichten van een burgerwoning op deze locatie, naast de bebouwde contour, wat niet in strijd is met de provinciale woonvisie, zolang er maar sprake is van een lintbebouwing. Een cluster, waarbinnen dit plangebied ligt, is vergelijkbaar aan lintbebouwing.

3.2.4. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid. Het plan geeft juist een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het buitengebied.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 vastgesteld. De gemeente Beesel, Peel en Maas en Venlo uiten hierin meer dan voorheen dat ze samen een complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van in of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan.

De regionale woonopgaven laten zich samenvatten in 5 regionale opgaven en in 8 speerpunten. Deze zijn hieronder weergegeven:

Reservering extra woningen in het buitengebied

In de Woonvisie regio Venlo is aangegeven dat in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, Beesel en Venlo ruimte is voor 350 nieuwe woningen, in de vorm van gebiedsontwikkeling, hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. In de gemeenten Beesel en Peel en Maas is het daarbij noodzakelijk buiten de contouren te bouwen om aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen.

De regionale woonopgaven

- Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen
- Nieuwbouw die iets toevoegt
- Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt
- Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit
- Duurzame kwaliteit is leidend

De 8 speerpunten van de visie

1. Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen
2. Wonen faciliteert de regionale ambities
3. Werken aan een complete woonregio
4. Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument
5. De woonconsument staat centraal
6. Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten
7. Regionale slagkracht vergroten
8. Van visie naar enveloppen met inhoud

Afweging regionale woonvisie

De voorgenomen ontwikkeling behelst 1 woning van de in het visie omschreven 350 nieuwe woningen, in de vorm van gebiedsontwikkeling en het voegt in de cluster zeker iets toe. Oude bedrijfsopstallen verdwijnen en hiervoor wordt in de plaats 1 woning teruggebouwd. De realisatie van de woning past dan ook in de uitgangspunten van de Woonvisie regio Venlo 2011-2015.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie Plus 2011-2015

De gemeente Peel en Maas heeft op 30 november 2010 haar woonvisie vastgesteld waarin is vastgelegd dat per kern maatwerk dient te worden geleverd. De woonvisie betreft voornamelijk woningbouwprojecten van meerdere woningen maar is ook relevant voor de bouw van een enkele woning. In de woonvisie wordt gesteld dat de bouw van een nieuwe woning mogelijk is indien het VAB-beleid wordt toegepast, zoals hier het geval is. Onderhavige woning wordt flexibel bestemd zodat er maatwerk kan worden geleverd bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor diverse types van woningen waaruit dan kan worden gekozen. Door het opnemen van een bevoegdheid voor het college voor het stellen van nadere eisen heeft het college bij het afgeven van de omgevingsvergunning ook nog mogelijkheden om dit maatwerk nader gestalte te geven.

3.4.2. Structuurvisie Buitengebied Regio Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de structuurvisie wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. 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 is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Structuurplan

In dit Structuurplan ligt onderhavige locatie in de gebiedstypologie 'Oude, verdichte bouwlanden'. Het beleid is in deze gebiedstypologie - onder andere - gericht op verdere menging van de functies wonen, werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten. De gemeente wil ontwikkelingen binnen deze gebieden concentreren en ontwikkelingen buiten deze gebieden weren.

In het Structuurplan Buitengebied zijn uitspraken gedaan over het al dan niet toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied. Het beleid laat in principe geen nieuwe woningen toe in het buitengebied, tenzij deze voortvloeien uit de toepassing van provinciale of rijksbeleidskaders. Nieuwbouw van woningen is in principe ook mogelijk in de op de Gebiedstypologieënkaart aangegeven 'ontwikkeling bebouwingslinten', op plaatsen waar dit leidt tot een aantoonbare kwaliteitsverbetering. De locatie Steenstraat is op de Gebiedstypologieënkaart niet gelegen in een 'ontwikkeling bebouwingslinten'. Wel is er sprake van een cluster van woningen. Kwaliteitswinst wordt behaald door het beëindigen van een niet-agrarisch verwant bedrijf, het slopen de bestaande bebouwing, een additionele kwaliteitsbijdrage en het terugbouwen van een woning. Voorwaarden voor deze regeling zijn opgenomen in het Kwaliteitskader van de gemeente, welke aansluit op het Limburgs Kwaliteitsmenu van de Provincie.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd, in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit

er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren.

Voor de fysieke maatregelen die bij diverse typen ontwikkelingen getroffen moeten worden is een financiële norm benoemd. Bij nieuwbouw van solitaire woningen gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 100 per m² uitgeefbaar kaveloppervlakte. Dit is eventueel te storten in een fonds. Als sloop wordt ingezet als deel van de maatregel wordt uitgegaan van een normbedrag sloopkosten van € 25 per m² bebouwing. Voor onderhavige wordt de sloop van de bedrijfsgebouwen (1500 m²) ingezet en wordt de overige kwaliteitsbijdrage gestort in het kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling.

3.4.3 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2013

In de beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties (2013) is aangegeven in welke gevallen er een uitzondering kan worden gemaakt op het beleid dat alle woningbouwverzoeken in het buitengebied worden afgewezen:

- a) woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt;
- b) verzoeken die passen binnen de Ruimte-voor-Ruimte-regeling en die deel uitmaken van de taakstelling Ruimte voor Ruimte, zoals overeengekomen met de provincie en Ruimte voor Ruimte Beheer B.V.;
- c) bedrijfswoningen buiten de rode contour welke zijn toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan;
- d) verzoeken waarop al een positief (principe)besluit is genomen of anderszins in de pijplijn zit voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en passen in het vigerende gemeentelijke beleid. Hieronder worden tevens begrepen bouwkvavels die dienen ter compensatie van reeds gemaakte kosten bij de sanering van bedrijven waarbij een overlast gevende situatie voor de woonomgeving is opgelost.
- e) Initiatieven voor incidentele woningbouw die passen binnen de bepalingen van de structuurvisie voor het buitengebied en voldoen aan het kwaliteitsmenu Peel en Maas.

In het geval van de Steenstraat ong. is voorafgaand aan de vaststelling van de beleidsregel, namelijk op 6 januari 2011 al een principebesluit genomen (uitzondering d.). Bovendien past de woningbouwontwikkeling binnen de bepalingen van de structuurvisie voor het buitengebied en wordt voldaan aan het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

3.4.3. Nota Ruimtelijke kwaliteit

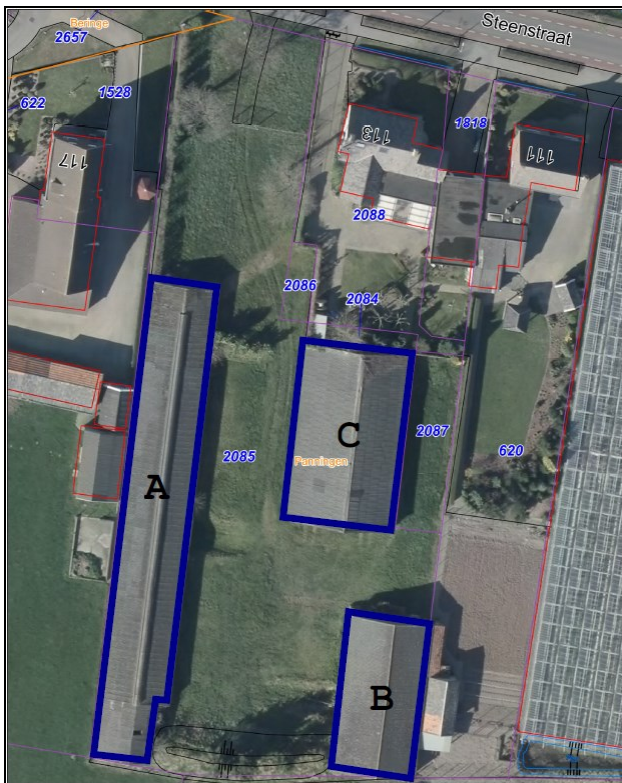
Door het fuseren van de verschillende gemeenten in het verleden en het inwerkingtreden van de Wabo heeft de gemeente in oktober 2011 welstandsbeleid opgesteld. Dit nieuwe beleid biedt kansen om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten te integreren. Het beleid voorziet in diversiteit en zelfsturing en deregulering en klantgerichtheid zijn hierbij speerpunten. Omdat er geen concreet bouwplan mogelijk wordt gemaakt behoeft het bestemmingsplan verder niet aan deze nota te worden getoetst. Een concreet bouwplan dat in de toekomst wordt ontwikkeld dient uiteraard te voldoen aan het welstandsbeleid.

4. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan is juridisch bindend voor burgers, bedrijven en overheden. Uit het oogpunt van een zo zorgvuldig mogelijke belangenafweging, belangenbehartiging en rechtszekerheid is dit bestemmingsplan gedetailleerd opgezet maar ook zo globaal en flexibel als mogelijk is.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Handreiking Ruimtelijke Plannen, waarbij ook het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas is geraadpleegd. Zo is gepoogd aan te sluiten bij de overige planologische regelingen in het buitengebied.

De agrarische bebouwing, nummer 1, 2 en 3 worden gesloopt met een totale oppervlakte van 1500 m².



Figuur 6 te amoveren bebouwing

Op het perceel staan nu drie voormalige bedrijfsgebouwen:

Schuur 1 is 10 x 75 meter = 750 m²

Schuur 2 is 16 x 28 meter = 450 m²

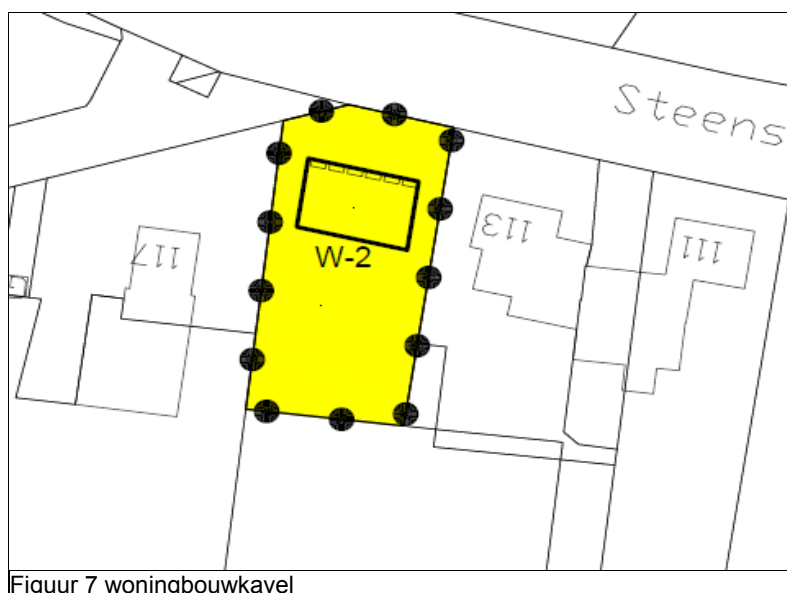
Schuur 3 is 12 x 25 meter = 300 m²

Totaal 1500 m²

De sloop van de schuren is anterior vastgelegd en is als voorwaardelijke bestemming opgenomen in de regels.

Woningbouw

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en de kwaliteitsbijdrage in het fonds ruimtelijke ontwikkeling wordt een woningbouwkavel gerealiseerd van 950 m². De rooilijn van de woning komt in één lijn te liggen met de gevel van huisnummer 113. Het overige gedeelte van het perceel krijgt de bestemming Agrarisch. Ten aanzien van de bouwregels is aangesloten bij de systematiek van burgerwoningen in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.



Figuur 7 woningbouwkavel

5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar dit bestemmingsplan aan moet voldoen.

5.2. Geluid

Wettelijk kader

Deze paragraaf gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen en het uitgevoerde akoestisch onderzoek opgesteld door Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur op 25 februari 2013. Het betreffende onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.

Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In dit geval zijn de Steenstraat en Hulsweg relevant. Beide wegen hebben een zone op basis van de Wgh. In deze situatie ligt het plan binnen de 200m brede zone van de Steenstraat en betreft het een nieuwe woning in stedelijk gebied. Hiervoor bedraagt de maximale ontheffing $L_{den}=63$ dB.

Als maatregelen aan de bron of overdracht onvoldoende effectief zijn, dient de uitwendige scheidingsconstructie van de geluidbelaste gevel te worden aangepast. Hierbij geldt het Bouwbesluit, art. 3.2: de karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied binnen een nieuw te bouwen woning moet voldoen aan de eis, dat deze groter of gelijk is aan de waarde van het verschil tussen de uitwendige geluidbelasting zonder aftrek art. 110g Wgh en het binnenniveau met een minimumniveau van 20 dB.

Bestemmingsplan Steenstraat ong. te Panningen

In het Bouwbesluit wordt in afdeling 3.1 “Bescherming van geluid van buiten, nieuwbouw” in tabel 3.1 per functie maximale binnenwaarden genoemd. Voor nieuwe woningen en appartementen geldt een maximaal binnenniveau van $L_{den}=33$ dB.

De geluidwering van de gevel van een verblijfsruimte (welke onderdeel uitmaakt van een verblijfsgebied), mag 2 dB lager zijn dan de geluidwering van de gevel van de betreffende verblijfsruimte.

Voor het akoestisch onderzoek met betrekking tot dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van telgegevens van de gemeente Peel en Maas uit 2012. Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van het maatgevende jaar 2023. Hiervoor is mede gezien de economische ontwikkelingen en de groeicijfers van het verkeer in de afgelopen jaren uitgegaan van een beperkte autonome groei van 1.5% per jaar. Het aandeel vrachtverkeer is gebaseerd op de aangeleverde telgegevens.

De verharding van de Steenstraat bestaat uit Dicht Asfalt Beton. De maximum snelheid bedraagt 50 km/uur. Er geldt daarmee een aftrek van 5 dB ex. art. 110g Wgh voor het stiller worden van het verkeer.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woning $L_{den}=57$ dB bedraagt vanwege de Steenstraat. Er is voor de nieuwe woning sprake van een matig leefklimaat m.b.t. het aspect geluid.

De Wet geluidhinder geeft aan dat moet worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB. Mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren zijn verminderen van de hoeveelheid verkeer, het aanbrengen van (stil) asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van asfalt is geen optie voor een enkel project zoals dit. Het opschuiven van de woning is geen optie. Het plaatsen van een afschermende voorziening stuit op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard en is bovendien te duur. Met een scherm langs de perceelsgrens en aan 2 zijden haaks op de weg van 4.0m hoog (totale lengte ca. 45m) is de geluidbelasting overall teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Een scherm is daarmee in deze situatie niet realistisch.

Resteert het verlenen van een hogere grenswaarde. De maximale ontheffing buiten de kom bedraagt voor nieuwe woningen $L_{den}=63$ dB. De geluidbelasting op de zuidgevel bedraagt $L_{den}=57$ dB op de eerste verdieping. De nieuwe woning heeft een geluidluwe gevel (Zuid).

Voor de geluidwering van de gevels geldt de geluidbelasting zonder aftrek. Daarmee zal bij de omgevingsvergunning worden aangetoond dat aan het binnenniveau zal worden voldaan. Gezien de benodigde karakteristieke geluidwering van $G_{ak}=23-29$ dB is extra aandacht voor met name geluidgedempte ventilatie en het dakvlak aan te bevelen. Het vereiste binnenniveau is hiermee haalbaar.

Er zal bij de gemeente Peel en Maas worden verzocht om een hogere grenswaarde te verlenen.

Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

5.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.4. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

Beoordeling bodemsituatie

Versa bodemadvies heeft een bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd, wat een bureauonderzoek en een indicatief onderzoek ter plaatse inhoudt. Hierbij wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport van Versa bodemadvies:

Projectcode Versa Bodemadvies BV	12.P027
Datum	6 januari 2013
Projectleider	Ir. A.J.H. Verstappen
Rapportnr.	12.P027.r01
Status	DEFINITIEF

Conclusie bodem

Op basis van de onderzoeksresultaten is door Versa bodemadvies het volgende geconcludeerd:

Aanbevolen wordt om ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie in relatie tot de nieuwe bestemming Wonen (met tuin) een verkennend bodemonderzoek uit voeren conform NEN5740 volgens bovengenoemde hypothese.

Op 7 juni 2013 is naar aanleiding van het historisch bodemonderzoek volgens de NEN5725 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Versa bodemadvies. Op basis van de onderzoeksresultaten is door Versa Bodemadvies het volgende aanbevolen:

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat er geen asbestverdachte materialen aanwezig zijn op of in de bodem en de locatie is hiermee onverdacht voor asbest. Op de voor PAK verdachte deellocatie is geen verhoogde concentratie PAK aangetoond. Op het onverdachte deel is in de bovengrond een licht verhoogde concentratie PCB's aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte paramaters aangetoond. Op 10 september 2013 is door de gemeente Peel en Maas een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven (zie bijlage).

5.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het dichtstbijzijnde LPG-vulstation is op 1 km afstand gelegen, wat voldoende afstand is.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

5.6. Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg). De Wvg biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wvg het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg biedt bescherming aan zogenaamde geurgevoelige objecten zoals woningen en bedrijfsgebouwen, tenzij ze deeluitmaken van de inrichting van een veehouderij.

Onderhavig bestemmingsplan is niet gelegen in een gebied waarop de Wvg van toepassing is danwel in een cirkel van een agrarisch bedrijf of veehouderij. De Wvg geeft vervolgens ook geen beperkingen aan de nieuwe woning. De woning beperkt ook geen ander bedrijf.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich immers woningen en (agrarische) bedrijvigheid. Op een afstand van circa 50 meter bevindt zich een glastuinbouwbedrijf, waarmee voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter. Voor het overige bestaat de bedrijvigheid met name kantoren, kleine reparatiebedrijven of kleine ambtelijke bedrijven.

De bedrijven zijn allemaal op meer dan 50 meter vanaf het plangebied gelegen en dit betreffen geen bedrijven die een grote milieucontour hebben dan deze 50 meter.

Conclusie

Alle bedrijven liggen op voldoende afstand van de planlocatie of hebben geen milieuzoneringen. Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

5.8. Waterhuishouding

Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 32 m +NAP (ca. 2,8 mmv). Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in zuidoostelijke richting. De freatische grondwaterstromingsrichting wordt eveneens oostelijk verwacht en kan beïnvloed worden door riolering, sloten etc. Er is sprake van een infiltratiesituatie. De grondwaterstanden in het gebied waar de locatie deel van uitmaakt zijn relatief laag. In het gebied geldt een grondwatertrap VI (direct aangrenzend VII) wat inhoudt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) circa 40 tot 80 cm beneden maaiveld ligt en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) op meer dan 120 cm beneden maaiveld.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied (bron: Omgevingsverordening Limburg d.d. 1 januari 2011) en ligt niet in de nabijheid van een waterwingebied.

Het plangebied is voorts gelegen binnen het watergebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (veel minder dan 500 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat.

Uit de boormetingen blijken de volgende resultaten:

- PT1 tot 2,65 m-mv;
- PT2 tot 1,20 m-mv.

De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt op basis van de waargenomen roestvorming ingeschat op 1,2 m-mv, de actuele grondwaterstand is vastgesteld op 2,65 m-mv. De reden dat er 2 testen uitgevoerd zijn is het feit dat de actuele grondwaterstand veel dieper was dan de ingeschatte GHG. In principe moet de toekomstige infiltratie boven de GHG plaatsvinden en in dit geval volgens de waarneming dus boven 1,2 m-mv.

Ter plaatse van PT1 en PT2 is de doorlatendheid bepaald en bedraagt deze respectievelijk 0,47 en 1,73 m/dag. In principe bedraagt de limietwaarde voor de doorlatendheid 0,42 m/dag waarboven volgens Duitse normen de infiltratie van regenwater nog redelijk mogelijk is.

Bestemmingsplan Steenstraat ong. te Panningen

Beide bodemlagen voldoen hieraan en zouden geschikt kunnen zijn voor infiltratie, maar voor de laag boven de GHG is de k-waarde ruim een factor 3,5 hoger en daarmee beter geschikt.

De totale nieuwe bebouwing zal maximaal 200 m² zijn en valt dus binnen de vrijstelling van 500 m². Bovendien kan binnen het perceel het regenwater worden geïnfiltreerd. Het grondwater op deze locatie is diep genoeg (meer dan 2 meter) en het omliggende open gebied is voldoende om overtollig regenwater te kunnen infiltreren. De doorlatendheid van de bodemlaag boven de GHG is (ruim) voldoende voor infiltratie van neerslagwater. De diepere bodemlaag net boven de actuele grondwaterspiegel is minder geschikt maar nog steeds voldoende. Indien de gemeente eist dat toch een voorziening wordt gerealiseerd voor het opvangen van overtollig hemelwater dan is dit mogelijk op eigen terrein door het graven van een greppel. Uit het onderzoek naar de infiltratie van het gebied blijkt echter dat een dergelijke voorziening niet nodig is.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

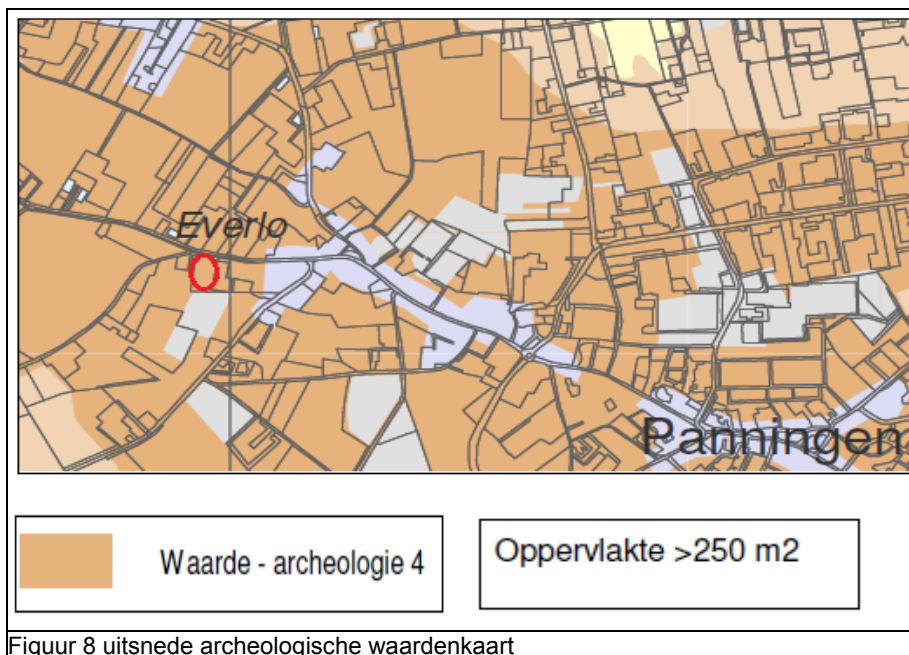
Conclusie water

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Wel dient bij een concreet bouwplan alsnog te worden onderbouwd dat geen nadelige watereffecten ontstaan op berging en afvoer van water. Infiltratieonderzoek is meegenomen in het Historisch vooronderzoek NEN5725 uitgevoerd door Versa Bodemadvies op 6 januari 2013.

5.9. Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In deze wet wordt het culturele erfgoed beschermd. Met name het archeologische erfgoed (alle fysieke overblijfselen) worden hierdoor beschermd. Het archeologische erfgoed kan zich zowel in als boven de grond bevinden.

Uit de archeologische kaart van de gemeente Peel en Maas blijkt dat het gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft (Waarde Archeologie 4). Dit houdt in dat indien een grondverstoring plaatsvindt die groter is dan 250 m² archeologisch onderzoek nodig is. Onderhavige ontwikkeling blijft echter ver onder deze 250 m² waardoor nader onderzoek niet nodig wordt geacht. Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Het perceel noch naburige percelen zijn aangewezen als monument of hebben monumentale waarden. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de woning op te kunnen richten.



5.10. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Een klein gedeelte van het habitat- en vogelrichtlijngebied Groote Peel ligt binnen de gemeente en het habitat- en vogelrichtlijngebied Het Zinkske grenst aan de westzijde van de voormalige gemeente Helden. Er dient rekening te worden gehouden met interne en externe bescherming van deze gebieden en met de bescherming van soorten in het kader van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Op 9 november 2011 is door het IVN afdeling Helden het perceel onderzocht. Hieruit bleek dat er geen beschermde flora en fauna aanwezig is op het perceel. Het perceel functioneert niet als geleidend

landschapselement voor vleermuizen of als broedplaats van vogels. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen aanwezig voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan.

Voordat de opstallen worden gesloopt zal nogmaals worden beoordeeld of hierin broedplaatsen voor vleermuizen zijn gevestigd, wat nu niet het geval is. Het advies van IVN is om de opstallen niet te slopen tussen 1 augustus tot 1 november of tussen 15 maart en 15 mei. Initiatiefnemers zullen zich aan dit advies houden en dit advies ook als dusdanig doorgeven aan hun eventuele rechtsopvolgers.

5.11. Verkeer en parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Peel en Maas schrijft voor dat bij nieuwe woningen in het buitengebied geen verkeersparagraaf nodig is bij minder dan 5 woningen. In de parkeerbehoefte (maximaal 2 parkeerplaatsen) kan gezien de omvang van de toegang naar de woning op eigen terrein ruimschoots worden voorzien.

6. Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Steenstraat ong. te Panningen' is vervat in een verbeelding, planregels en een toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De planregels voldoende tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1. Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond met een schaal van 1:500, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De bestemming 'Wonen' is weergegeven zonder bouwvlak. De bouwregels zijn opgenomen in de planregels. Daarnaast is de bestemming 'Agrarisch opgenomen voor het resterende perceel.

Ook is de vigerende bestemming 'Waarde-Archeologie 4' overgenomen.

6.2. Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de opzet van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hierna wordt een toelichting gegeven over de wijze waarop de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, namelijk:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met begripsbepalingen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels met daarin de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels met het overgangsrecht en de slotregel.

Gekozen is voor een woonbestemming W2 voor 1 vrijstaande woning met tuinen en erven en A-agrarisch voor het achterliggende terrein voor hobbymatig agrarisch gebruik.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, dient een bestemmingsplan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers hebben een dergelijke overeenkomst afgesloten met de gemeente, waarin de gemeente is gevrijwaard tot het betalen van eventuele planschade. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst de sloopverplichting en kwaliteitsbijdrage opgenomen. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7.3. Handhaving

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel en 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.

8. 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.

8.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.1 worden geen Rijksbelangen geschaad met de realisatie van de woning. Vooroverleg met de Inspectie leefomgeving en transport of andere Rijksinstanties is daarom niet benodigd.

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft op 19 juni 2015 laten weten geen dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een (ondergrondse) leiding of transportroute van gevaarlijke stoffen waardoor vooroverleg met Gasunie of een andere leidingbeheerder of de brandweer niet benodigd is. Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan tevens niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen grotere toename van het verhard oppervlak plaatsvindt dan 2.000 m² en er geen sprake is van een specifiek aandachtsgebied.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure worden opgestart.

9. Procedure

9.1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage 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.

9.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro ter inzage worden gelegd van **pm** tot en met **pm**.

PM zienswijzen.