

Bestemmingsplan
‘Heibloemseweg 24/ Peelstraat 87 te Panningen’
Gemeente Peel en Maas
Ontwerp



Bestemmingsplan
‘Heibloemseweg 24/ Peelstraat 87 te Panningen’
Gemeente Peel en Maas
Ontwerp

Rapportnummer:	211x09132
IIMRO-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0165-ON01
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. M. Tillemans
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. M. Heffels
Concept:	12 april 2017
Ontwerp:	30 januari 2018
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Functiewijziging, bestaand, burgerwoning, Heibloemseweg, bedrijf, Peelstraat, Panningen, gemeente Peel en Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de functiewijziging van de panden op het perceel op de hoek van de Peelstraat en de Heibloemseweg te Panningen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

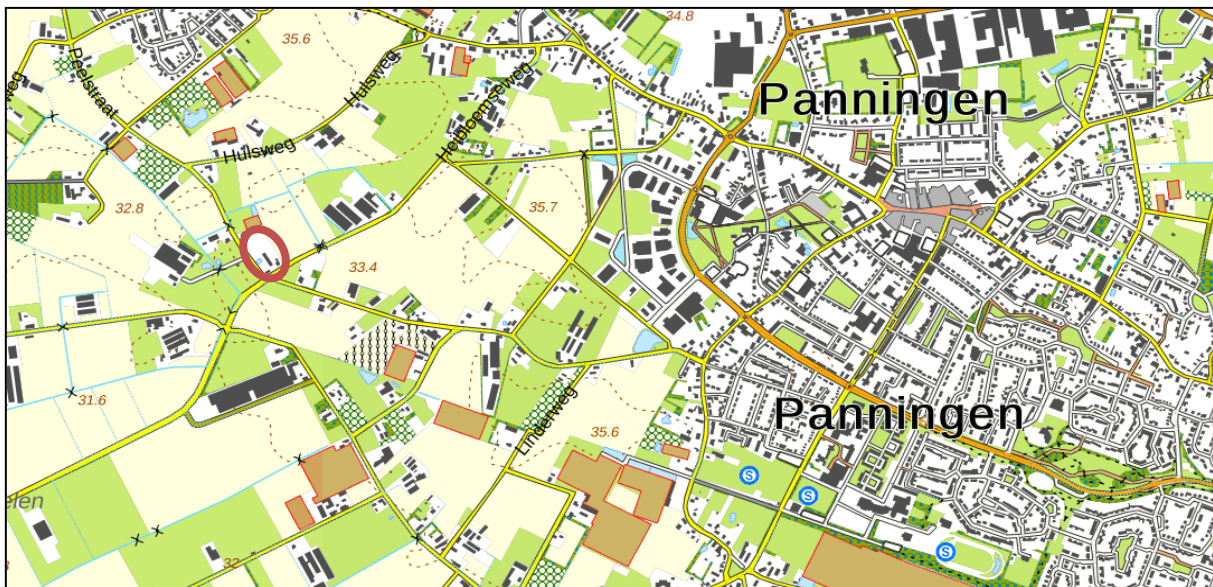
pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1 Beschrijving plangebied	5
2.2 Beschrijving project	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.5 Afweging beleidskader	15
4. ONDERZOEK	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Geluid	17
4.1.2 Geur	17
4.1.3 Bodem	18
4.1.4 Luchtkwaliteit	18
4.1.5 Milieuzonering	19
4.1.6 Externe veiligheid	20
4.2 Natuur, landschap, flora en fauna	22
4.3 Waterhuishouding	22
4.4 Verkeerskundige aspecten	23
4.5 Leidingen en infrastructuur	24
4.6 Archeologie	24
4.7 Beschermd en beeldbepalende elementen	24
4.8 Economische uitvoerbaarheid	24
5. AFWEGING BELANGEN	26
6. PLANSTUKKEN	27
6.1 Planstukken	27
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	27

6.3 Toelichting op de regels	27
6.3.1 Inleidende regels	27
6.3.2 Bestemmingsregels	28
6.3.3 Algemene regels	29
6.3.4 Overgangs- en slotregels	30
7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	31
7.1 Inspraak	31
7.2 Vooroverleg	31
7.3 Zienswijzenprocedure	31
8. PROCEDURE	32
SEPARATE BIJLAGEN	33

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging van het bedrijf aan de Peelstraat 87 en de bijbehorende (bedrijfs)woning aan de Heibloemseweg 24 te Panningen, gemeente Peel en Maas. De panden en aangrenzende gronden hebben momenteel de bestemming “Bedrijf – Niet agrarisch verwant”. De eigenaar wil afzien van de (planologische) mogelijkheid tot behoud van de bedrijfswoning en bedrijfsloods en de wens bestaat de huidige bestemming om te zetten overeenkomstig het huidige hoofdgebruik, te weten de bestemming “Wonen”.



Figuur 1: Topografische weergave plangebied (rood omcirkeld) en omgeving (Bron: pdokviewer.pdok.nl)

De locatie is gelegen in het buitengebied waar het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, dat op 24 december 2014 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld, geldt. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Bedrijf – Niet agrarisch verwant”. Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van maximaal één bedrijfswoning. De gewenste omzetting tot burgerwoning is derhalve binnen de geldende bestemming niet mogelijk. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot wijziging van de bestemming met de mogelijkheid om ter plaatse het huidige gebruik als burgerwoning toe te staan, mits er geen nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd ten behoeve van het zand-/ grind-/ verhuurbedrijf. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en komt tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens

de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 8 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de bedrijfslocatie van het zand-/ grind-/ verhuurbedrijf, dat is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Panningen, op het perceel op de kruising van de Peelstraat en de Heibloemseweg in de gemeente Peel en Maas. Het plangebied is bebouwd met een bedrijf dat wordt ontsloten door de Peelstraat (60 km/u-weg) en een (bedrijfs)woning die wordt ontsloten aan de Heibloemseweg (60 km/u-weg). Voor het overige bestaat het bedrijfsperceel uit erf en tuin.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

In de directe nabijheid is voornamelijk ruimte gecreëerd voor agrarische bedrijven en bijbehorende gronden. Daarnaast zijn enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen binnen een straal van 200 meter. Zoals op bovenstaande luchtfoto is te zien ligt het plangebied binnen een bebouwingscluster.

2.2 Beschrijving project

In het voorliggende plan is sprake van een functiewijziging van de bestaande bebouwing aan de Heibloemseweg 24 te Panningen. De bestaande woning en loods worden afgesplitst van de bedrijfslocatie en gebruikt als burgerwoning en hobbymatige opslagruimte. De voormalige bedrijfsloods zal deels worden afgebroken (zie paragraaf 2.3) en enkel nog gebruikt worden voor privé-opslag en voor hobbymatige doeleinden.



Figuur 3: Foto woning en bijbehorende loods aan de Heibloemseweg 24 te Panningen

Ter plaatse geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' de bestemming "Bedrijf – Niet agrarisch verwant", waarbinnen wel een bedrijfswoning, maar geen burgerwoning is toegestaan. Deze bestemming wordt voor wat betreft de bestaande woning en daarbij behorende loods en tuin vervangen door de bestemming "Wonen". Om te voorkomen dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot nieuwbouw van een bedrijfswoning, wordt binnen de bestemming "Bedrijf – Niet agrarisch verwant" de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning binnen het plangebied wordt uitgesloten.

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn op de bedrijfslocatie de volgende soorten bedrijven toegestaan:

- a. niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform 'Bijlage 1 Referentielijst van bedrijven';
- b. bedrijven, maximaal in categorie 3, in de vorm van een verhuurbedrijf voor bouwmaterieel, zand- en grindbedrijf, transportbedrijf, aannemersbedrijf, grondverzetbedrijf en werkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf'.

Het beoogde initiatief betreft dus de splitsing van de huidige bedrijfslocatie in een woonperceel en een bedrijfsperceel, waarbij:

1. de woning met bijbehorende bouwwerken en tuin wordt bestemd tot 'Wonen';
2. de resterende grond de huidige bedrijfsbestemming behoudt, met dien verstande dat binnen de bedrijfsbestemming geen mogelijkheid meer bestaat om ter plaatse een nieuwe bedrijfswoning te bouwen.

Voor beide bestemmingen gelden de regels die voor deze bestemmingen ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' met dien verstande dat voor wat betreft de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor het totale plangebied de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van 750 m² wordt overgenomen. Dit maximum is opgenomen in de algemene bouwregels en geldt dus voor beide bestemmingen gezamenlijk. Daarmee blijven de bouw mogelijkheden gelijk aan die in het geldende bestemmingsplan maar wordt wel enige flexibiliteit geboden die het mogelijk maakt dat bij sloop op het woonperceel de te slopen oppervlakte kan worden toegevoegd aan eventueel te bouwen bedrijfsgebouwen op het bedrijfsperceel.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, is geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bestaande bebouwing blijven ongewijzigd.



Figuur 4: Aanduiding te slopen gedeelte opslagloods (blauw omkaderd)

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde functiewijziging tot burgerwoningen goed in de omgeving aangezien thans ook reeds een (weliswaar bedrijfs)woning aanwezig is. In de omgeving, voor-

namelijk binnen het genoemde bebouwingscluster, zijn daarnaast verschillende burger- en bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast wordt de bedrijfsloods deels afgebroken (circa 170 m²) en ingezet voor hobbymatig gebruik, hetgeen leidt tot een positief ruimtelijk effect voor zowel de woning aan de Heibloemseweg 24 alsook de naastgelegen woning. In figuur 4 is aangegeven welk deel van de loods zal worden verwijderd.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de woonfunctie zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Rijksoverheid de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op nationaal niveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om deze door te vertalen en 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.

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging structuurvisie

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van

een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is enerzijds een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en anderzijds de gemeenten en de provincies te ondersteunen in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren, met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Doordat de ruimte zorgvuldig wordt benut kan overprogrammering worden voorkomen.

Het is hierbinnen belangrijk dat er sprake dient te zijn van een behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging ladder

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarnaast past het voorliggende initiatief binnen het regionale woningbouwprogramma. Er is namelijk geen sprake van een toename van het aantal woningen. Daarmee is de onderliggende behoefte aangetoond. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Barro

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging Barro

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de functiewijziging van het plangebied in het geding. De beoogde functiewijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart “Zonering Limburg” ligt het plangebied in de zone “Buitengebied”. Het buitengebied betreft alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Figuur 5: Uitsnede uit POL-kaart Zonering Limburg met aanduiding globale ligging plangebied

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook

van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te zijn en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. Echter betreft deze hoofdzakelijk de functiewijziging van één bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging naar een burgerwoning functioneel inpasbaar. Er is in planologische geen zin sprake van een toename van het reguliere woningen, dus kan niet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het initiatief ook in overeenstemming met de beleidsmatige woningbouwkaders. Om te voorkomen dat na de functiewijziging een nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, is deze mogelijkheid verwijderd uit de regels van het voorliggende plan (zie paragraaf 2.2). Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De verordening is sindsdien enkele keren gewijzigd, hetgeen heeft geleid tot het vaststellen van een geconsolideerde versie op 30 december 2016.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Op 11 november 2016 heeft de provincie Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld waarin verschillende aanpassingen op de verordening van 2014 zijn verwerkt. In deze nieuwe versie is onder andere opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Er worden geen woningen toegevoegd aan de reeds opgenomen voorraad. Daarmee past de ontwikkeling binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014, alsmede binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014. De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar plaats in het buitengebied, maar behelst hoofdzakelijk een functiewijziging van één bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging functioneel inpasbaar, waarbij er in fysieke zin geen sprake is van een toename van het aantal woningen of een uitbreiding van de bestaande woningen. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van één bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt voornamelijk aangesloten op de pijlers 2 en 4 van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Omdat daarnaast de planvoorraad niet wijzigt, bestaan vanuit het regionaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied 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 zijn de volgende plannen opgenomen:

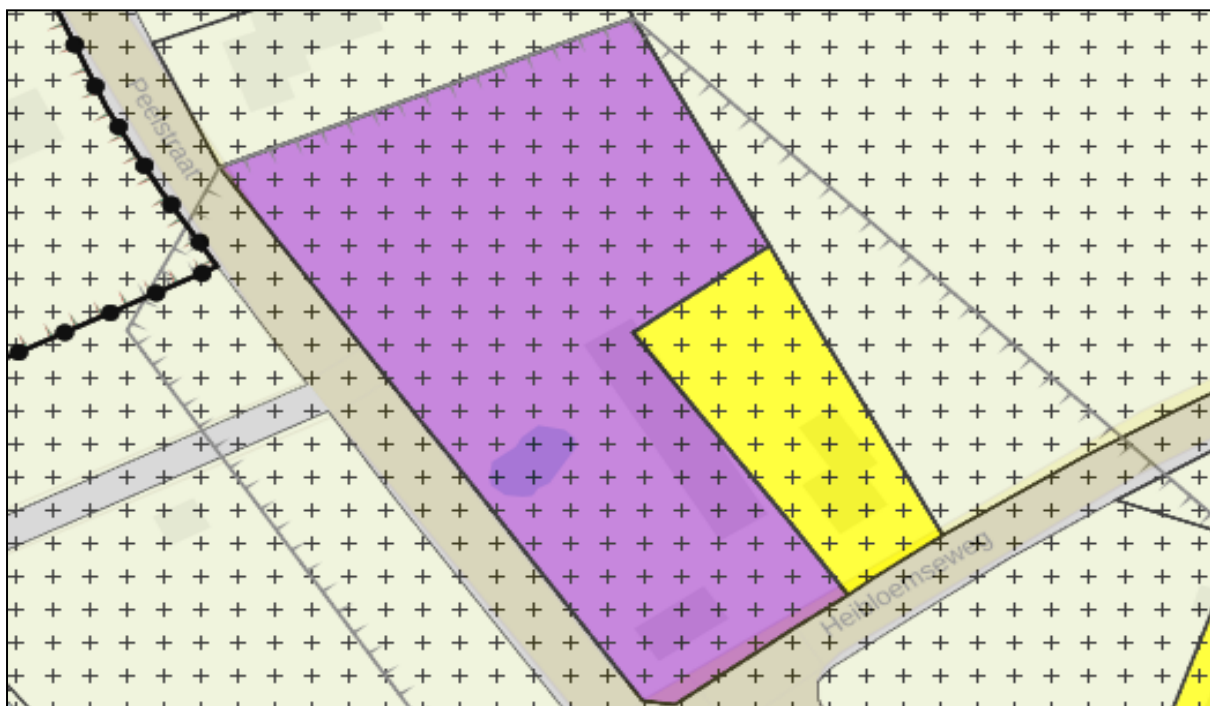
- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie IV en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Afweging structuurvisie

De voorgenen ontwikkeling betreft alleen in pandige functiewijzigingen. Er wordt niet gebouwd in he buitengebied en geen extra fysieke woonmogelijkheid toegevoegd. De voorgenen ontwikkeling is dan ook niet strijdig met de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

Vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds beschreven ligt het plangebied binnen het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, dat op 24 december 2014 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als “Bedrijf – Niet agrarisch verwant”, met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 29”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 5” opgenomen en zijn de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”, “wrozone - wijzigingsgebied 1 ob” en “ontwikkelingszone bebouwingslinten” op het plangebied van toepassing.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding “Buitengebied Peel en Maas”

De voor “Bedrijf – Niet agrarisch verwant” aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de “Lijst van bedrijfsactiviteiten” (zie bijlage 1 bij de regels van het genoemde bestemmingsplan). Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 29” is toegestaan een zand- en grindbedrijf, transportbedrijf, betoncentrale en aannemersbedrijf, alsmede voor de productie, veredeling, aanvoer, afvoer en handel in bouwgrondstoffen waartoe behalve zand en grind ook alternatieve grondstoffen behoren, verhuur van bouw materieel, grondverzetbedrijf en werkplaats. Daarnaast mag er gewoond worden in een bijbehorende bedrijfswoning.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De gewenste functiewijziging is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bestemming “Wonen” is opgenomen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “Bedrijf – Niet agrarisch verwant” te wijzigen in “Wonen”, maar alleen als het bedrijf wordt beëindigd.

3.5 Afweging beleidskader

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen functiewijziging, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de functieverruiming juridisch-planologisch geregeld.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de bestemmingswijziging nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. De Wet geluidhinder voorziet echter niet in een onderzoeksverplichting voor situaties waarin een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning, waarbij ook geen uitbreiding van het pand plaatsvindt. Als gevolg hiervan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.1.2 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

De woning aan de Heibloemseweg 24 is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Peel en Maas. De omliggende veehouderijen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In dat kader is dan ook een onderzoek geurhinder uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport² is als separate bijlage toegevoegd. Onderstaand is de conclusie weergegeven.

Conclusie

Wat het aspect geur betreft wordt geconcludeerd dat de geurimmissie ter plaatse van de woning aan de Heibloemseweg 24 binnen geurrange uit de Wet geurhinder en veehouderij ligt. Op basis van de gegevens van de omgevingsvergunning van de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer wordt gesteld dat in de huidige situatie sprake is van een matige milieukwaliteit.

² M-Tech, *Akoestisch onderzoek en geuronderzoek in het kader van een kavelsplitsing Heibloemseweg 24 / Peelstraat 87 te Panningen*, Hei.Pan.16.MA BP-01, 18 juli 2016

4.1.3 Bodem

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeliger functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat de grond redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen vestiging van een ambulancepost. Onderstaand wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport³.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie zijn diverse bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest) en er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Behoudens een tanklocatie op het buitenterrein, wordt op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie gesteld dat er milieu-hygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. In overleg met de gemeente geven de onderzoeksresultaten géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

³ Econsultancy, Rapportage Historisch bodemonderzoek Peelstraat 87 en Heibloemseweg 24 te Panningen, rapportnummer 4111.001, 5 mei 2017

- a. door aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. door op een andere manier aannemelijk te maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

grenswaarden plaats te vinden.

Het voorliggende project betreft hoofdzakelijk de functiewijziging van een bestaand pand. Hetgeen niet leidt tot extra verkeersbewegingen. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder b: het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens wordt gebleven. Het project draagt dan ook "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) was de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2016 18-20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} 10-12 µg/m³ en de concentratie NO₂ 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functie. Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a.

Conclusie

De functieverruiming is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant

dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

De uitwaartse zonering van het zand-/ grind-/ verhuurbedrijf verandert alleen ten opzichte van de burgerwoning. De woning heeft geen milieubelastende activiteiten. Een uitwaartse zonering hoeft dan ook niet te worden bepaald. Voor wat betreft inwaartse zonering zijn er binnen een straal van 200 meter rondom de woning géén bedrijven gelegen waarvan de bedrijfsvoering invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de woning en/of die in hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden zouden kunnen worden belemmerd door de beoogde ontwikkeling, behoudens het zand-/ grind-/ verhuurbedrijf aan de Peelstraat 87 (onderdeel van het plangebied). Volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” gelden voor betreffende bedrijfscategorie richtafstanden tussen milieugevoelige functies en groothandel in zand en grind van 100 meter voor het aspect “geluid”, uitgaande van omgevingstype “rustig buitengebied”. Omdat in dit geval sprake is van een omgevingstype “gemengd gebied” kan worden uitgegaan van een richtafstand voor geluid van 50 meter in plaats van 100 meter. Afwijken van de richtafstanden is gemotiveerd mogelijk. Om die reden wordt middels een akoestisch onderzoek bepaald of ter plaatse van de woning aan de Heibloemseweg 24 sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het volledige onderzoeksrapport⁴ is als separate bijlage toegevoegd. Onderstaand is de conclusie weergegeven.

De uiterste grens van het bedrijf aan de Peelstraat 87 is gelegen op 10 meter vanaf de zijgevel van de woning aan de Heibloemseweg 24. Daarnaast is niet te verwachten dat geluidsoverlast ontstaat vanuit de loods, maar eerder op het erf aan de achterzijde van de woning op minimaal 45 meter afstand.

Conclusie

Het aspect geluid legt geen beperkingen op aan de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de geluid-immissies vanwege VeTi Verhuur ter plaatse van de woning Heibloemseweg 24 minder dan de geldende grenswaarden bedragen.

4.1.6 Externe veiligheid

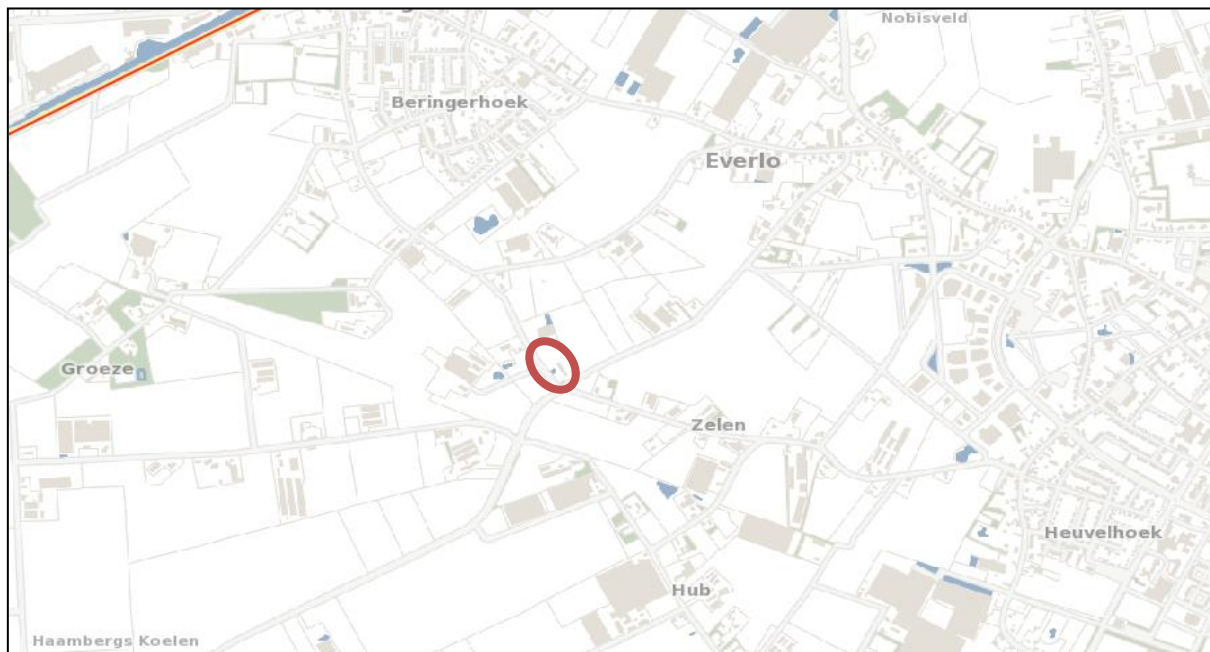
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁴ M-Tech, *Akoestisch onderzoek en geuronderzoek in het kader van een kavelsplitsing Heibloemseweg 24 / Peelstraat 87 te Panningen*, Hei.Pan.16.MA BP-01, 18 juli 2016

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuw kwetsbaar object mogelijk. In het kader van een goed woon- en leefklimaat binnen de woning zal echter worden bekeken of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart IPO met aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Binnen een straal van 1.300 meter vinden geen risicovolle activiteiten plaats. Daarnaast zal door de ontwikkeling van het plangebied, in casu het mogelijk maken van een burgerwoning ter plaatse, het aantal personen in het plangebied niet toenemen. Ook de ligging van de woning zal middels de beoogde ontwikkeling niet wijzigen. Gezien het feit dat de bedrijfswoning wat betreft het aspect externe veiligheid is toegestaan, mag er van uit worden gegaan dat dit aspect na de functiewijziging niet verandert.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de burgerwoning. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Natuur, landschap, flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen het plangebied komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Op meer dan 5 kilometer bevindt zich het Natura 2000-gebied “Deurnsche Peel & Mariapeel”, maar gezien het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging van bestaande panden die niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Aangezien de gebouwen zowel uitpandig als inpandig niet worden verbouwd, worden ook eventuele aanwezige flora en fauna niet aangetast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden, alsmede voor de instandhouding van de beschermde flora en fauna in de omgeving van het plangebied. Nader onderzoek is dan ook niet vereist.

4.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

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

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones. Omdat het enkel een functiewijziging betreft, wordt het grondwater ter plaatse niet aangetast.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Afvalwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met afvalwater wordt omgegaan. Het afvalwater is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Hemelwater

Aangezien er slechts sprake is van een functiewijziging van een bestaand pand, zullen er geen wijzigingen optreden in de wijze waarop met hemelwater wordt omgegaan.

Overleg waterbeheerder

Aangezien geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er is ook geen sprake van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.4 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De thans (als bedrijfswoning) aanwezige en beoogde woonfunctie is en blijft rechtstreeks ontsloten op de Heibloemseweg. Deze weg is, evenals de overige aangrenzende wegen, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de woning. Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren

Voor de beoogde woonfunctie dient uitgegaan te worden van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein voorzien dient te worden in minimaal twee parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Overeenkomstig de bestaande situatie, waarin het parkeren voor de woning reeds aan de oostzijde (of in de garage) van de woning plaatsvindt, zijn op het perceel van de woning minstens twee parkeerplaatsen aanwezig. De openbare ruimte zal door de functiewijziging dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Het plangebied ligt buiten de beschermingszones van kabels, leidingen en/of infrastructuur. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.6 Archeologie

Op het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” gelegen. De voor “Waarde – Archeologie 5” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(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 of in de voor “Waarde – Archeologie 5” aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van onder andere het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m². Omdat voor voorliggend initiatief geen sprake is van de uitbreiding van de bestaande bebouwing of van nieuwbouw, worden geen bodemversturende werkzaamheden uitgevoerd.

Conclusie

Uit een oogpunt van archeologie is de beoogde ontwikkeling niet bezwaarlijk en archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” wordt in het voorliggend plan overgenomen van het vigerend bestemmingsplan.

4.7 Beschermd en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of “Monumenten Inventarisatie Project” (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het plangebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan worden gecreëerd, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling

van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Er is dus geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en er geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal. Er wordt uitsluitend een planschaakovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden daarnaast geregeld via gemeentelijke leges.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste functiewijziging aan de Heibloemseweg 24 en Peelstraat 87 in Panningen is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste functiewijziging, waarbij de bestaande functie van bedrijfswoning en bedrijfsloods binnen de bestemming “Bedrijf – Niet agrarisch verwant” wordt vervangen door een burgerwoning met hobbymatige loods (bestemming “Wonen”) en de mogelijkheid voor een bedrijfswoning binnen het bouwvlak voor het bedrijf wordt geschrapt, juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het bestaande aantal woningen in het buitengebied niet toe te laten nemen en daarnaast geen verdergaande versterking van het buitengebied te laten plaatsvinden. Omdat er in dit geval sprake is van een reeds bestaande (bedrijfs)woning, neemt het bestaande aantal woningen niet toe en ontstaat er als gevolg van dit initiatief geen verdere versterking. Daarmee past het initiatief dan ook binnen het ruimtelijk beleid.

Tegen het gewenste initiatief bestaan verder ook uit functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging, vanuit ruimtelijk oogpunt, niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

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-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

6.3.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor

het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

6.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

Artikel 3: Bedrijf – Niet agrarisch verwant

De voor “Bedrijf - Niet agrarisch verwant” aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de bijlage bij de regels “Referentielijst van bedrijven”. Daarnaast zijn ze ter plaatse bestemd voor bedrijven in de vorm van een verhuurbedrijf voor bouwmaterieel, zand- en grindbedrijf, transportbedrijf, aannemersbedrijf, grondverzetbedrijf en werkplaats, maximaal in milieucategorie 3 en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf’.

Middels de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is vastgelegd dat er na afsplitsing van de bestaande bedrijfswoning, niet opnieuw een bedrijfswoning bij het bedrijf kan worden gerealiseerd.

Artikel 4: Wonen

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan.

De inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.000 m³. Echter, indien de inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt, mag deze hoeveelheid als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. Daarnaast geldt op grond van de algemene bouwregels (artikel 7.1) dat de totale oppervlakte van gebouwen binnen het plangebied maximaal 750 m² mag bedragen. Dit maximum geldt dus voor beide bestemmingen gezamenlijk.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 5

De voor "Waarde – Archeologie 5" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(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 of in de voor "Waarde - Archeologie 5" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² of waarbij de diepteverstoring minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3.3 Algemene regels

In de *Anti-dubbeltelregel (artikel 6)* wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de *Algemene bouwregels (artikel 7)* zijn regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen opgenomen. De *Algemene gebruiksregels (artikel 8)*, *Algemene aanduidingsregels (artikel 9)*, *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)* en *Algemene wijzigingsregels (artikel 11)* verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Daarnaast zijn in de algemene regels de *overige regels (artikel 12)* opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling *Overgangsrecht (artikel 13)* is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de *Slotregel (artikel 14)* is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure worden doorlopen. Gezien de geringe impact van de ruimtelijke activiteit (functiewijziging van bestaande bebouwing), wordt er geen inspraakprocedure gevolgd.

7.2 Vooroverleg

Overleg met de Rijksoverheid en de provincie Limburg is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal en/of provinciaal belang betreft. Daarnaast kan van vooroverleg van waterschap Limburg worden afgezien omdat geen sprake is van een toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

8. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp-bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **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, waterschap 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 besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- 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.

SEPARATE BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek en geuronderzoek in het kader van een kavelsplitsing Heibloemseweg 24 / Peelstraat 87 te Panningen, M-Tech Nederland d.d. 18 juli 2016, rapportnr. Hei.Pan.16.MA BP-01
2. Historisch bodemonderzoek Peelstraat 87 en Heibloemseweg 24 te Panningen. Econsultanc BV d.d. 5 mei 2017, rapportnr. 4111.001

