



Bestemmingsplan

Bong 86 en Bong 88 te Baarlo

- onderdeel Toelichting -

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Bong 86 en Bong 88 te Baarlo

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0175-ON01
Rapportnummer:	M171444.002/FSC
Opdrachtgever:	Mevrouw E.J. Bouten-Bots
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	ontwerp
Datum:	4 april 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied(en).....	5
1.3	Doel	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Algemeen.....	9
2.2	Bestaande situatie	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	15
3.4.2	Structuurvisie Buitengebied Gemeente Peel en Maas	16
3.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	17
4	Planbeschrijving.....	19
4.1	Beoogde planontwikkeling.....	19
4.2	Ruimtelijke effecten	19
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	21
5.1	Bodem	21
5.2	Wet geluidhinder.....	21
5.3	Milieuzonering.....	22
5.4	Geur en veehouderijen.....	24

5.5	Luchtkwaliteit	25
5.6	Externe veiligheid	26
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.7.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.7.2	Cultuurhistorie.....	27
5.8	Kabels en leidingen.....	28
5.9	Verkeer en parkeren.....	28
5.10	Waterhuishouding	28
5.11	Natuur en landschap	28
5.12	Ecologie	28
5.12.1	Wet natuurbescherming (Wnb).....	28
5.13	Spuitzone.....	29
5.14	Duurzaamheid	30
6	Juridisch aspecten	31
6.1	Toelichting	31
6.2	Regels	31
6.3	Verbeelding	33
7	Uitvoerbaarheid.....	35
7.1	Grondexploitatie.....	35
7.1.1	Algemeen.....	35
7.1.2	Exploitatieplan.....	35
7.2	Planschade.....	36
8	Overleg en inspraak	37
8.1	Inleiding.....	37
8.2	Vooroverleg	37
8.3	Inspraak	37
8.4	Formele procedure	38
8.4.1	Algemeen.....	38
8.4.2	Zienswijzen	38
9	Bijlagen.....	39

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefneemster, mevrouw E.J. Bouten-Bots, is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op het adres Bong 86 te Baarlo te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Om dit mogelijk te maken wordt de bij deze locatie behorende kas, welke is gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 214, gesloopt binnen een termijn van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan.

Verder blijkt, dat het bouwvlak van die kas ten onrechte is gekoppeld aan de locatie Bong 88. Het betreffende perceel M 214 was voorheen en is ook nu nog steeds eigendom van initiatiefneemster. Deze ommissie op de verbeelding dient eveneens gecorrigeerd te worden.

Om het gebruik van de woning Bong 86 als burgerwoning in een passend juridisch kader vast te leggen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Aangezien de locaties in verschillende bestemmingsplannen liggen kunnen deze wijzigingen niet plaats vinden middels een wijzigingsplan. Om die reden worden de wijzigingen doorgevoerd middels een zogenaamd 'postzegelbestemmingsplan'.

1.2 Plangebied(en)

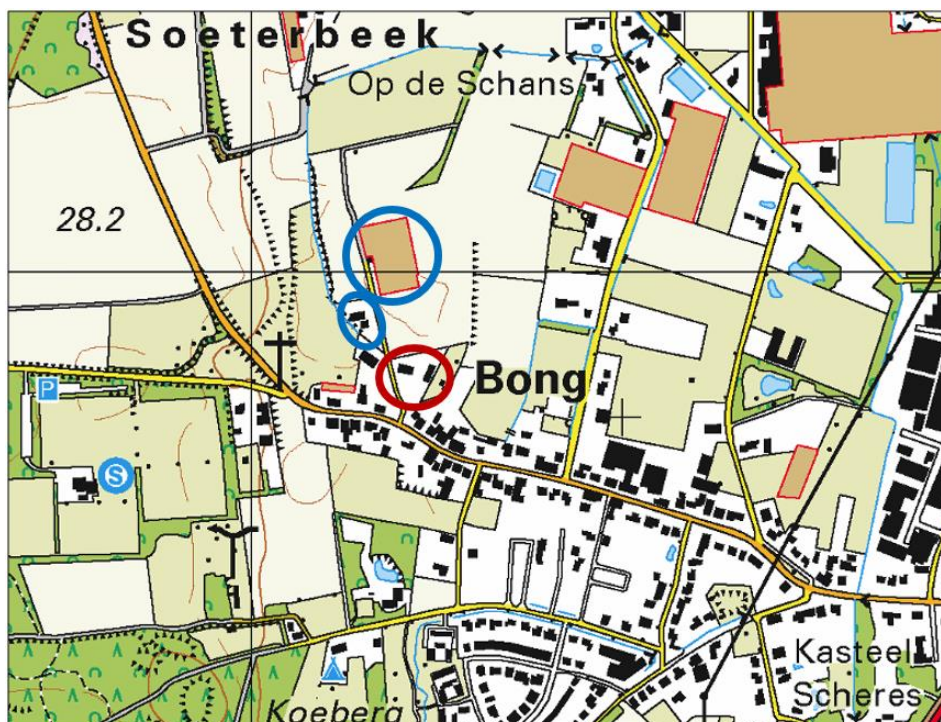
Het plangebied betreft de percelen:

- 1) Bong 86, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 208;
- 2) Bong 88, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 235 en 236 en
- 3) het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 214 (kas).

Bong 86 en Bong 88 zijn gelegen direct grenzend aan de bebouwing van het buurtschap Bong van de kern Baarlo.

Het perceel M 214, waarop de kas is gelegen, en M 235 van Bong 88 liggen op ca. 85 meter ten noorden van Bong 86.

In onderstaande figuur zijn de locaties met kleuren aangeduid.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied; blauw = kas en Bong 88), rood is Bong 86.

1.3 Doel

Het planvoornemen is om de op de locatie Bong 86 aanwezige bedrijfswoning planologisch om te vormen tot een burgerwoning. Binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan wordt de verderop gelegen kas, behorende bij de locatie Bong 86, gesloopt en komt het bouwvlak aldaar te vervallen. Een glastuinbouwlocatie wordt hiermee opgeheven. Eveneens komt de koppeling van het bouwvlak Bong 88 met het bouwvlak van de kas, alsook het bouwvlak van de kas zelf, gelegen op perceel M 214, te vervallen. Een glastuinbouwlocatie wordt hiermee opgeheven.

Ter plekke van het plangebied vigeren momenteel 2 bestemmingsplannen met meerdere bestemmingen die niet passend zijn voor het planvoornemen. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door de bestemmingen te wijzigen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het perceel Bong 86, met daarop de bedrijfswoning, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan '1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' en is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden'. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – rundveehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob'.

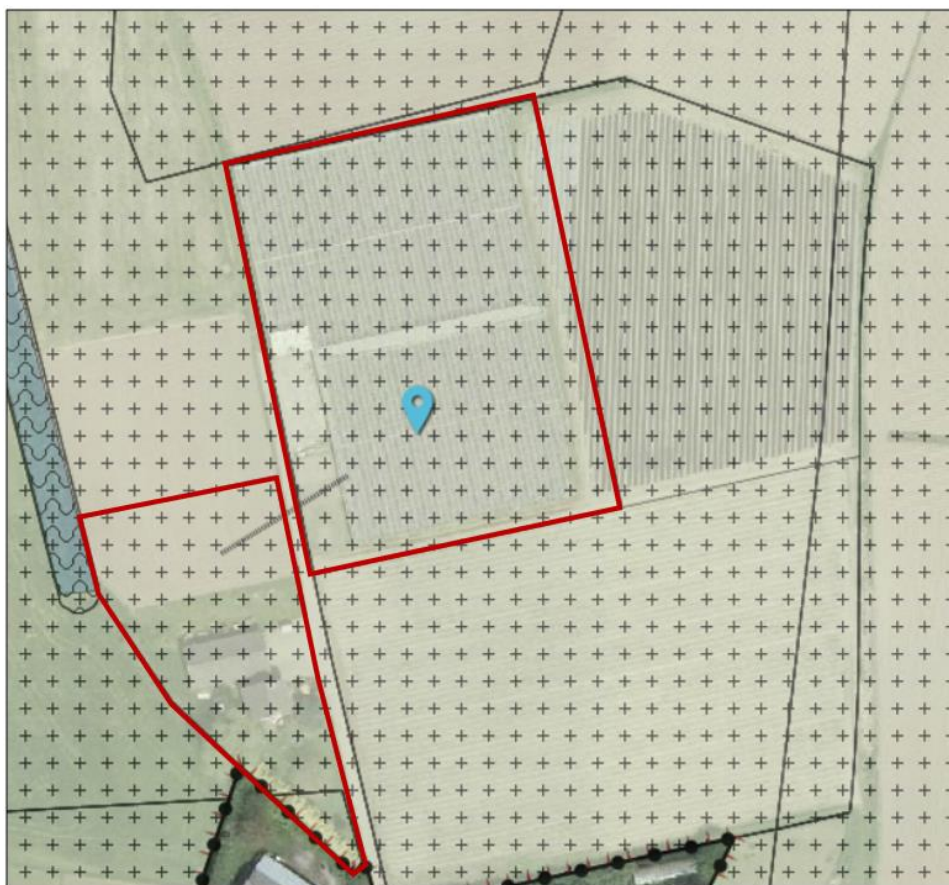


Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan met plangebied: perceel M 208 (Bong 86; bedrijfswoning met tuin) blauw omkaderd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is uitsluitend toegestaan de benutting van de woning Bong 86 als agrarische bedrijfswoning. Het is niet toegestaan de woning als burgerwoning te benutten.

Het perceel M 214, met daarop de kas, en de locatie van Bong 88 maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en zijn bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Daarnaast zijn de locaties voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde Archeologie 6', de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' ter plaatse van perceel M 214 en de gebiedsaanduidingen 'other: kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wrozone – wijzigingsgebied 1 ob'.

De kas is (per abuis) ten onrechte gekoppeld aan de locatie Bong 88. In het voorheen geldende bestemmingsplan buitengebied Maasbree was de kas gekoppeld aan Bong 86. Het perceel M 214 was in die tijd en is ook nu nog steeds eigendom van de eigenaar van Bong 86. Om die reden wordt de sloop van de kas meegenomen in de wijziging van de bestemming van Bong 86 en wordt de koppeling tussen die kas en de locatie Bong 88 opgeheven.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan met plangebied perceel M 214 (kas) en koppelteken met Bong 88

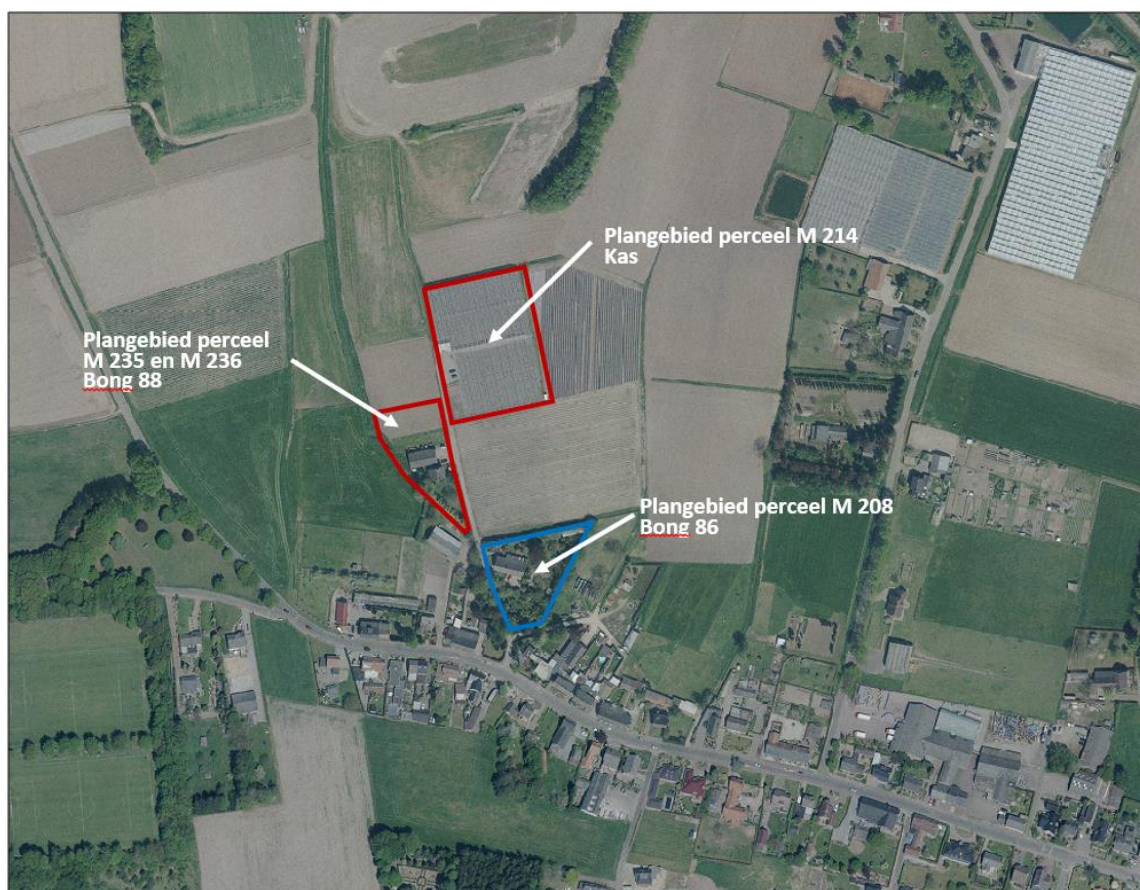
Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechte reeks binnen de vigerende bestemmingsplannen.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Algemeen

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van een tweetal functies; te weten de 2 glastuinbouwlocaties, waarvan 1 met een kas en de bedrijfswoningen Bong 86 en Bong 88.

De locatie Bong 86 is de afgelopen decennia in gebruik geweest als (kleinschalige) glastuinbouwlocatie gelegen aan de rand van het buurtschap Bong. De kas is momenteel nog in gebruik en verhuurd voor een periode van 3 jaar. De locatie Bong 88 is en blijft nog steeds in gebruik als glastuinbouwlocatie. Behoudens het vervallen van het koppelteken met de kas op kavel M 214 wijzigt er op die locatie niets.



Figuur 4: Luchtfoto met aanduiding plangebieden

2.2 Bestaande situatie

Tussen de kernen Baarlo en Maasbree ligt het buurtschap Bong. Het plangebied ligt aan een doodlopende zijweg van de gelijknamige doorgaande weg Baarlo-Maasbree. Aan deze weg liggen vanaf Baarlo gezien en binnen het bestemmingsplan 'Kern Baarlo' hoofdzakelijke burgerwoningen en enkele bedrijfsbestemmingen. De aangrenzende bedrijven Bong 92 en 94 betreffen kleinschalige (grondgebonden) agrarische bedrijven.

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen liggen de locaties Bong 86 en Bong 88 op de overgang tussen de kern Baarlo en het buitengebied. Het perceel M 214 (kas) is geheel gelegen in het buitengebied. Ten noorden van het plangebied (perceel M 214; kas ligt op ca. 350 – 380 meter afstand het buurtschap Soesterbeek. De gronden tussen Bong 86 en Soeterbeek zijn hoofdzakelijk in gebruik als bouwland. Op ruim 400 meter afstand van Bong 86 ligt in zuidwestelijk richting de bosrand van het bosgebied de Kesselse Bergen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan '1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' en 'Buitengebied Peel en Maas' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. 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.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

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

tegen negatieve milieueffecten.

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

Op dit bestemmingsplan zijn geen Rijksdoelen of nationale belangen van toepassing. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt, dat het opheffen van de kas en bijbehorende bouwvlak geen nadelige effecten heeft op het gebied van bodem, water en lucht en dat de functiewijziging van bedrijfswoning Bong 86 naar burgerwoning geen nadelige gevolgen ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging naar burgerwoning is op nationaal niveau toelaatbaar. Vanuit de SVIR bestaan er derhalve geen belemmeringen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet

binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

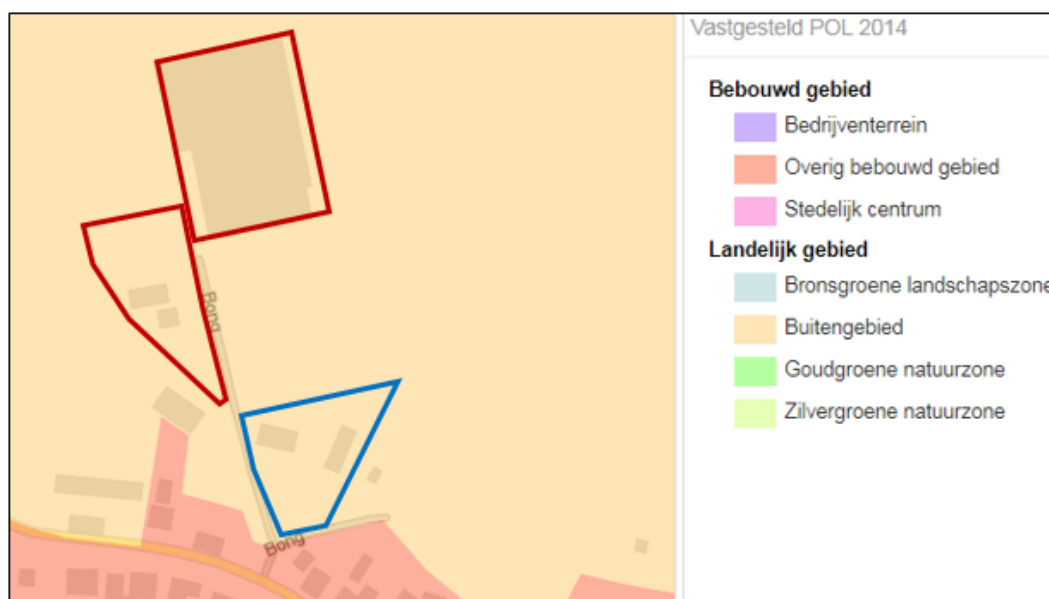
Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Omdat de functiewijziging tot burgerwoning plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, het aantal woningen niet toeneemt en er geen wijzigingen plaatsvinden aan de huidige woning, is er ook nu geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. De functiewijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.



Figuur 5: Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebieden

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hierboven).

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

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

De bestemmingswijziging tot een burgerwoning past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De ligging in de zone 'landelijk gebied – buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavig plangebied is niet gelegen in een beschermingsgebied. Specifieke regelgeving m.b.t. milieubeschermingsgebieden is voor onderhavig planvoornemen derhalve niet aan de orde. Algemene bepalingen van de Omgevingsverordening zijn verder niet van toepassing.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Peel & Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu overgenomen en nader geconcretiseerd in de Structuurvisie buitengebied in het onderdeel Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Zie betreffende paragraaf onder 'Gemeentelijk beleid' aangaande de uitwerking in dat kader.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Eind 2015 hebben de acht gemeenten in regio Noord-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd in een Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze structuurvisie is op 5 april 2016 vastgesteld en geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij is niet uit te sluiten dat binnen de planperiode van de structuurvisie (2030) de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouw mogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

Samen met alle woonpartners zijn vijf belangrijke opgaven geformuleerd die de kern vormen van de woonvisie:

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.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning (met de bestemming 'Wonen') zodat niet alleen een agrariër in de woning kan wonen, maar ook anderen (burgers). Dit sluit veel beter aan op de wens van de consument. Volgens de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag).

Daar de functiewijziging tot burgerwoning tevens plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, het aantal woningen niet toeneemt en er geen wijzigingen plaatsvinden aan de huidige woning, is de functiewijziging niet in strijd met de structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

De van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen op de betreffende plangebieden zijn uitgewerkt onder paragraaf 1.4.

Het planvoornemen is niet mogelijk conform vigerende beleid. Daartoe is onderhavig

bestemmingsplan opgesteld.

3.4.2 Structuurvisie Buitengebied Gemeente Peel en Maas

In december 2015 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Structuurvisie 2011, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en 'Wonen in het buitengebied') samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaande beleid.

Wonen in het buitengebied

In het buitengebied komt het veelvuldig voor dat bedrijfswoningen uitsluitend worden gebruikt voor particuliere bewoning, terwijl dit strijdig is met het principe van een bedrijfswoning. De gemeente heeft getracht dit op te lossen door in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" particuliere bewoning van bedrijfswoningen toe te staan. De Raad van State was echter van mening dat dit niet op de juiste manier geregeld was in het bestemmingsplan en heeft het bestemmingsplan op dat punt vernietigd.

De gemeente heeft vervolgens per geval op hoofdlijnen bekeken (ongeveer 340 woningen) of particuliere bewoning mogelijk was. Woningen die op basis van een algemene afweging omgezet konden worden naar een burgerwoning zijn in het bestemmingsplan "1e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied" bestemd als 'Wonen'. Woningen die op basis van de algemene afweging niet omgezet konden worden zijn bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden'. De woning Bong 86 is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden'. Dit betekent echter niet dat deze woning niet omgezet kan worden in een burgerwoning.

Voor de locaties waar omzetting niet mogelijk was, dient, zoals aangegeven wordt in de structuurvisie, het initiatief voor een bestemmingsplanwijziging genomen te worden door de eigenaar van de bedrijfswoning. Op onderhavig planvoornemen is dit van toepassing.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie (onderdeel van de structuurvisie is het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas). Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Omdat bij Bong 86 alleen sprake is van een functiewijziging van de bedrijfswoning naar een burgerwoning met bouwvlak, is conform het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas de Basiskwaliteit van toepassing. Dit houdt in dat het nieuwe bouwvlak landschappelijk ingepast moet worden met een omvang van 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak. Dit is ook zo opgenomen in het principeakkoord van de gemeente, zie **bijlage 1**. Gelet op de aanwezige beplanting wordt hier al ruimschoots aan voldaan. Verder wordt als extra tegenprestatie de tuinbouwkas op perceel M 214 gesloopt.

Op het slopen van de kas, het vervallen van betreffende bouwvlak en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Agrarisch' op perceel M 214, is het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas niet van toepassing.

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen het gestelde beleid in de structuurvisie.

3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het gemeentelijke beleid is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

4 Planbeschrijving

4.1 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefneemster is eigenaar van de locatie Bong 86 en de verderop in het buitengebied gelegen kas (glastuinbouwlocatie). De locatie Bong 86 betreft momenteel nog een agrarisch bedrijf. Op deze locatie bevindt zich een bedrijfswoning met bijgebouwen. De kas is momenteel nog verhuurd voor een periode van 3 jaar.

Initiatiefneemster wenst nu de bestemming op de locatie Bong 86, zijnde 'Agrarisch – Grondgebonden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', zodat de bedrijfswoning daadwerkelijk gebruikt kan worden als burgerwoning. In combinatie hiermee zal de kas binnen een termijn van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan gesloopt worden. Ten aanzien van de woning is alleen sprake van functiewijziging, er vinden geen fysieke wijzigingen aan de woning plaats.

Het planvoornemen is drieledig, te weten:

- De aanwezige bedrijfswoning aan de Bong 86 omvormen tot burgerwoning.
- Binnen de termijn van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan het slopen van de kas op het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 214 en het vervallen van de glastuinbouwlocatie met bouwvlak aldaar. De bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.
- Op de locatie Bong 88 komt het (ten onrechte opgenomen) koppelteken van het bouwvlak Bong 88 met het bouwvlak op het perceel kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 214, te vervallen. Hiertoe wordt de verbeelding aangepast.

4.2 Ruimtelijke effecten

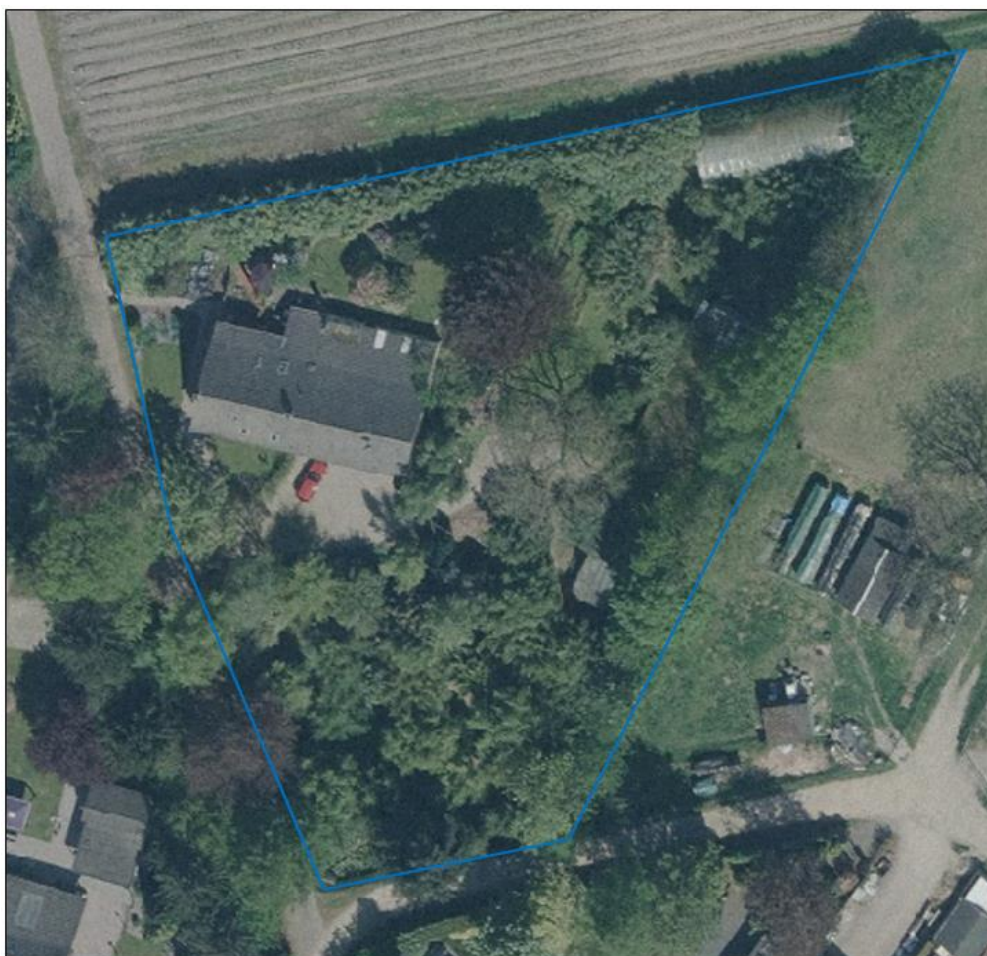
Onderhavig planvoornemen voorziet in het optreden van nieuwe ruimtelijke effecten. Aangezien het planvoornemen voorziet in de sloop van een kas zijn er ruimtelijke effecten. Door het verdwijnen van de kas binnen een termijn van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingplan en het aanpassen van de bestemming, kunnen de gronden op termijn alleen nog maar gebruikt worden als agrarisch bouwland. De openheid van het landschap wordt door het verdwijnen van de kas weer vergroot. Deze ontwikkeling draagt bij aan een positief effect op de omgeving en het milieu.

De functiewijziging van de bedrijfswoning op Bong 86 naar burgerwoning heeft verder geen invloed op de fysieke ruimtelijke effecten. Aan de woning vinden immers geen fysieke wijzigingen plaats en aan de omliggende beplanting (tuin) en aan de aanwezige bijgebouwen wijzigt niets. Er is enkel en alleen sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. De mogelijke effecten in relatie tot de omliggende bedrijven worden in hoofdstuk 5 toegelicht.

De aanpassing voor de locatie Bong 88 betreft louter een aanpassing op de verbeelding, waardoor er

geen koppeling meer is met het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nr. 214. Er is daarmee geen sprake van een ruimtelijk effect.

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming Bong 86 van 'Agrarisch – Grondgebonden' naar 'Wonen' dient het nieuwe bouwvlak landschappelijk ingepast te worden. De omvang van deze inpassing moet minimaal 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedragen. Dit komt neer op een oppervlakte van 376 m² (10% van 3.760 m² = bouwvlak = perceelgrootte). De locatie Bong 86 is reeds voorzien van een rijkelijk aangeplante tuin, zie onderstaande afbeelding. De noordzijde wordt afgeschermd met een haag van bamboe (ca. 60 meter) en coniferen (ca. 20 meter). De oostzijde wordt volledig afgeschermd met een rij bomen en struiken (ca. 85 meter). Ook binnen het perceel zelf is voorzien in veel groen (bomen en struiken). De voorkomende bomen en struiken zijn: Zomereik, Berk, Es, Esdoorn en Hazelaar (struik).



Figuur 6: Locatie Bong 86 met aanwezige beplanting (bron luchtfoto 2016 GISViewer Limburg)

Het aanwezige groen omvat een oppervlakte die de minimale oppervlakte voor een landschappelijke inpassing (376 m²) ruimschoots overschrijdt. Het bouwvlak is dus al landschappelijk ingepast en een verdere inpassing heeft geen toegevoegde waarde meer.

Gelet het bovenstaande kan worden gesteld dat sprake is van een positief ruimtelijke effect en dat voor de locatie Bong 86 wordt voldaan aan de omvang van de landschappelijk inpassing.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk de diverse milieuaspecten en overige aspecten onderzocht.

Ten aanzien van het kunnen garanderen van een goed c.q. aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de om te vormen woning Bong 86 kan vooraf al worden gesteld dat de bestaande bedrijfswoning vanuit het oogpunt van overige bedrijven in de omgeving reeds een 'toetspunt' is geweest op de aspecten geur en fijn stof. De omvorming naar burgerwoning zorgt er niet voor dat deze woning 'gevoeliger' wordt vanuit milieuoogpunt. Er ontstaat daarmee geen extra belemmering voor bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De bedrijfswoning aan de Bong 86 heeft altijd een woonfunctie gehad. Door dit planvoornemen wijzigt het bestaande feitelijke gebruik (wonen) niet. Een bodemonderzoek t.b.v. de bestemming 'Wonen' is in het kader van deze bestemmingsplanwijziging derhalve niet noodzakelijk.

De locatie waarop de kas is gelegen krijgt de bestemming 'Agrarisch' en zal in gebruik worden genomen als agrarisch bouwland. Een bodemonderzoek voor dergelijk gebruik is in deze niet noodzakelijk, omdat in de kas altijd producten zijn geteeld voor menselijk consumptie. Dit zou niet mogelijk zijn geweest als daar ernstige verontreinigingen aanwezig zouden zijn. Bovendien zullen er na het slopen van de kas op het betreffende perceel in de regel geen personen langdurig verblijven (meer dan 2 uur per dag) en zijn er ook geen woonfuncties toegestaan.

Op de locatie Bong 88 is geen sprake van een planologische functiewijziging. Een bodemonderzoek is derhalve ook op deze locatie niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Wet geluidhinder

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

De locatie is niet gelegen in een zone van een spoorweg. Onderzoek naar spoorweglawaai is derhalve niet van toepassing.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï geldt dat onderhavig initiatief plaatsvindt op een bestaande agrarische locatie waar een bedrijfswoning aanwezig is. In de nieuwe opzet wordt geen nieuwe woonfunctie toegevoegd.

De Wet geluidhinder voorziet 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.

Industrielawaai

Industrielawaai is een term die in de Wet geluidhinder uitsluitend is gereserveerd voor geluid afkomstig van een geluidgezoneerd industrieterrein. Dat is hier niet aan de orde. Voor wat betreft het aspect geluid van de nabij gelegen (agrarische) bedrijven, zie milieuzonering hieronder.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 de Handreiking bedrijven en milieuzonering opgesteld.

De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen.

De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden richtafstanden, gebaseerd op de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en verschillende gebiedstyperingen. Bij de berekening van de afstanden is uitgegaan van de grens van het bouwvlak van de woning tot de grens van het bouwvlak van het bedrijf.

In de nabijheid van het plangebied Bong 86 zijn de volgende bedrijven gelegen:

Adres bedrijf	Soort bedrijf	SBI-code (VNG)	Afstand tot plangebied in meters	Richtafstand geur (VNG)	Richtafstand Stof (VNG)	Richtafstand geluid (VNG)
Bong 92/94	Agrarisch grondgebonden	011, 012, 013	± 5	10	10	30
Bong 88	Agrarisch glastuinbouw	011, 012, 013	± 14	10	10	30
Bong 75	Bedrijf	772	± 33	10	10	30

Uit de gegevens in bovenstaande tabel blijkt dat er voor de locatie Bong 86 niet wordt voldaan aan de richtafstand voor geur, stof en geluid naar de locaties Bong 92/94 en voor geluid niet naar de locatie Bong 88.

Geur

De mogelijke ontwikkelingen op de locatie Bong 92 worden al beperkt door de burgerwoning op de locatie Bong 96. Het bouwvlak van deze locatie ligt op een kortere afstand tot het bouwvlak van Bong 92 dan het bouwvlak van Bong 86.

Verder zal er in de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van dit planvoornemen een bouwregel worden toegevoegd waarin het bouwen vóór de voorgevelrooilijn van de huidige woning op de locatie Bong 86 wordt uitgesloten. De voorgevelrooilijn van de locatie Bong 86 wordt ook opgenomen in de verbeelding bij dit nieuwe bestemmingsplan. Op deze wijze kan een woning nooit binnen een afstand van 10 meter tot de locatie van de Bong 92/94 en Bong 88 gerealiseerd worden. Die bedrijven worden daardoor dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Stof

De woning Bong 86 ligt op meer dan 10 meter van locaties Bong 92/94. Door het opnemen van bovenstaande bouwregel kan een woning op de locatie Bong 86 ook niet gerealiseerd worden binnen de 10 meter van de locatie Bong 92/94. Hiermee vormt het aspect stof geen belemmering voor dit planvoornemen.

Geluid

Zoals bovenstaand is vermeld liggen er in de directe nabijheid van de locatie Bong 86 enkele (agrarische) bedrijven: Bong 88, Bong 92 en 94 en Bong 75. De geluidsbelasting van deze bedrijven naar de bestaande bedrijfswoning van derden, waaronder ook Bong 86, moet nu al voldoen aan de geluidsgrenswaarden. De functie wonen van de woning aan de Bong 86 wijzigt door het planvoornemen niet.

Aangezien de geluidsbelasting vanaf die bedrijven nu al moet voldoen, is een akoestisch onderzoek t.b.v. dit planvoornemen niet aan de orde.

Gevaar

Voor het aspect gevaar geeft de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voor de in de bovenstaande tabel vermelde bedrijven een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt in de nieuwe situatie voldaan. Bovendien betreft het een reeds bestaande situatie.

Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat bij de woning Bong 86 een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Geur en veehouderijen

In het kader van geurhinder en veehouderijen moet getoetst worden aan een goed woon- en leefklimaat en aan de belangen van de veehouderijen.

Binnen de grondgebonden bestemming van Bong 92/94 kan en paardenhouderij worden opgericht en bij Bong 88 zou zelfs een extensieve veehouderij opgericht mogen worden. Intensieve veehouderij is niet toegestaan op deze locaties. Dat wil zeggen dat op deze locaties dieren gehouden kunnen worden waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geen geuremissiefactoren zijn opgenomen, bijvoorbeeld paarden, zoogkoeien, melkkoeien en jongvee. Op grotere afstand kan echter wel nog sprake zijn van veehouderijen waar dieren gehouden worden met een geuremissiefactor.

Dieren met een geuremissiefactor

Ten behoeve van het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' is voor 'Wonen in het Buitengebied' door Arcadis al onderzoek verricht naar de invloed van geur en fijnstof op voormalige bedrijfswoningen. Hierin is de woning Bong 86 meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat het woon- en leefklimaat voor de locatie Bong 86 op het gebied van geur, veroorzaakt door veehouderijen waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor, zeer goed is, zie onderstaande tabel 1. Voor de resultaten van dit onderzoek zie bijlage 6 bij de 'Toelichting' van het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas'.

Tabel 1. Resultaten

Achtergrond-belasting huidig		Voorgrond-belasting huidig		Agvg Huidig ¹⁾	Achtergrond-belasting 0-groei		Achtergrond-belasting groei		Achtergrond-belasting wort <u>cas</u>	
1,27	1. zeer goed	0,61	1. zeer goed	1. zeer goed	1,18	1. zeer goed	1,20	1. zeer goed	1,32	1. zeer goed

Bron: Arcadis

¹⁾ Achtergrond en Voorgrondbelasting huidige situatie weergegeven in het leefklimaat. Als de voorgrondbelasting meer dan de helft van de achtergrondbelasting is bepaalt deze het woon en leefklimaat (de toegekende kwaliteit). In alle andere gevallen bepaald de achtergrond het woon en leefklimaat.

Dieren zonder geuremissiefactor

Bij dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn opgenomen wordt op grond van art 4, lid 1, Wgv en artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit getoetst aan vaste afstanden.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object (woning) bedraagt:

- a.** ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b.** ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Uit het planvoornemen blijkt dat in beginsel niet aan deze vaste afstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) / het Activiteitenbesluit moet bij het oprichten van een stal voor vee echter al rekening gehouden worden met een vaste afstand gemeten vanaf het emissiepunt van de stal tot de gevel van de reeds bestaande woning op de locatie Bong 86. Binnen deze afstand kan dus (ook al

laat het bestemmingsplan dit in eerste instantie toe) nooit een emissiepunt van een nieuwe stal komen te liggen, omdat deze stal dan niet voldoet aan de Wgv/Activiteitenbesluit. Een vergunning/melding zal dan ook geweigerd moeten worden. Hiermee is voor de Woning Bong 86 een acceptabel woon en leefklimaat gewaarborgd.

Verder geldt een minimale afstand van gevel stal tot gevel woning van 25 meter waaraan voldaan moet worden. Binnen 25 meter van de woning Bong 86 kan dus ook nooit door de betreffende bedrijven Bong 92/ 94 en 88 een stal worden gebouwd, omdat ook dan een vergunning/melding geweigerd dient te worden.

Gelet op vorenstaande kan ook nu geconcludeerd worden dat bij de woning Bong 86 een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden en dat de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Met betrekking tot de sloop van de kas en het opheffen van de glastuinbouwlocatie op het perceel M 214, kan gesteld worden dat dit een verbetering geeft op de luchtkwaliteit. Met het opheffen verdwijnt er immers een stookinstallatie en is er geen sprake meer van verkeer van en naar die inrichting. Dus geen uitstoot meer van fijn stof en NOx.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Er is in het geval van de functiewijziging van de bedrijfswoning Bong 86 geen sprake van een toename van PM10 of NO2, aangezien sprake is van een bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Dit planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Uit het door Arcadis verricht onderzoek, zoals vermeld in paragraaf 5.3 en zoals opgenomen in het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas', naar de invloed van geur en fijnstof op voormalige bedrijfswoningen, is al gebleken dat het woon- en leefklimaat op de locatie Bong 86 op het gebied van fijn stof zeer goed is, zie tabel 2.

Tabel 2. Resultaten onderzoek luchtkwaliteit Bong 86.

Fijn stof achtergrondconc. GCN 2015 ($\mu\text{gr}/\text{m}^3$)	Fijn stof Cumulatieve conc. Stalemissies ($\mu\text{gr}/\text{m}^3$)	Totaal ($\mu\text{gr}/\text{m}^3$)
21,02	0,07	21,09

Bron: Arcadis

De fijn stof belasting is op de planlocatie met 21,09 $\mu\text{gr}/\text{m}^3$ ruim lager dan de wettelijke norm van 40 $\mu\text{gr}/\text{m}^3$ concentratie of maximaal 35 overschrijdingsdagen. De norm van 35 overschrijdingsdagen wordt in het algemeen vertaald in een concentratie $\geq 32 \mu\text{gr}/\text{m}^3$.

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

5.6 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) valt.

Risicovol transport over de weg of het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) vallen.

Conclusie

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, het water of een buisleiding), vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Aangezien er met het planvoornemen bij de locatie Bong 86 geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ook ten behoeve van het slopen van de kas zal een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk zijn. Ten behoeve van de bouw van de kas in het verleden en de teelten door de jaren heen, is de bodem al geroerd/verstoord. Het slopen van de kas zal niet bijdragen aan een grotere verstoring, omdat geen groter oppervlak wordt gesloopt en ook niet dieper zal worden gegraven dan de huidige fundamenteën aan oppervlakte en diepte betrekken. Mocht in de toekomst sprake zijn van ontwikkelingen waarbij de bodemverstoring aan de orde is, dan zal getoetst moeten worden aan de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5.7.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen monumenten zijn gelegen.

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijzigingen geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.

5.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Andersom betekent het dat de ontwikkelingen geen belemmering veroorzaken voor aanwezige kabels of leidingen.

De aanwezige kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen voor de op te heffen glastuinbouwlocatie (te slopen kas) op het perceel M 214, zullen op verantwoorde wijze door erkende installateurs/netbeheerders worden afgekoppeld.

5.9 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in nieuwe bebouwing. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

De bestaande woning op de locatie Bong 86 is bereikbaar vanaf en gelegen aan de doodlopende en gelijknamige zijweg van de Bong. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

Vanwege het opheffen van de glastuinbouwlocatie op het perceel M 214 binnen een termijn van 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan, zal de verkeersintensiteit ter plaatse verder afnemen.

5.10 Waterhuishouding

De functiewijziging heeft betrekking op bestaande bebouwing, er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5.11 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van POL-2014 (Natuurkaart en Landschap en cultuurhistorie) blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in het Buitengebied. Verder ligt het plangebied niet in door de provincie te beschermen gebied met natuur- en landschapswaarden.

Het planvoornemen betreft voor de locatie Bong 86 enkel en alleen een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing en op termijn wordt zelfs een glastuinbouwlocatie opgeheven.

Het planvoornemen heeft op termijn aldus een positief effect op de natuur en het landschap.

5.12 Ecologie

5.12.1 Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en

faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Flora- en faunawet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Het plangebied is niet gelegen in een te beschermen Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied is het op ca 9,7 kilometer afstand zuidelijk gelegen Swalmadal. Op ca. 6 km afstand, in oostelijke richting, ligt het Duitse Natura 2000 gebied 'Schalm-Nette-Platte mit Grenzwald en Meinweg'

Tussen de Natura 2000 gebieden en het plangebied liggen veel wegen, bedrijven, woningen en dorpen die een bufferende werking hebben. Gelet hierop en vanwege de grote afstanden kan gesteld worden dat de daar aanwezige habitatsoorten niet verstoord zullen worden door dit planvoornemen.

Ter plaatse van Bong 86 betreft het planvoornemen enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De op termijn te slopen kas is momenteel nog intensief in gebruik. Beschermde flora en fauna is niet aanwezig. Op het perceel staan verder ook geen bomen of struiken. Nesten of holen van beschermde diersoorten zijn dan ook niet aanwezig.

Gezien de huidige terreininrichting en gebruik, kan de aanwezigheid van beschermde flora en fauna ter plaatse van de te slopen kas worden uitgesloten.

Het slopen van de kas zal zelfs bijdrage aan een positief effect op de flora en fauna en zelfs op de grotere afstand gelegen Natura 2000 gebieden. Zo zal er geen sprake meer zijn van reflectie van het glas of verstrooiing van licht afkomstig uit de kas wat weer de leefgebieden van diersoorten kan verstoren. De stookinstallatie als ook het verkeer van en naar de kas komt te vervallen waardoor er een afname is van NO_x emissie op de te beschermen gebieden. Dit heeft dan weer positief effect op de daar aanwezige flora en fauna.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000 gebieden, de flora en fauna en andere (niet beschermde) bos- en natuurgebieden.

5.13 Spuitzone

In een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Direct grenzend aan Bong 86 zijn immers gronden gelegen waar vollegrondse teelt is toegestaan. Binnen een afstand van 50 meter zijn geen fruitbomen of boomkwekerijen gelegen. Bovendien betreft de woning Bong 86 een bestaande woning waarvan alleen de functie wijzigt van bedrijfswoning naar burgerwoning. Onder de huidige omstandigheden dient al voldaan te worden aan eventuele spuitzones van omliggende bedrijven tot de woning Bong 86.

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van bestrijdingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden

afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen. In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt er enerzijds van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de kweker niet wordt belemmerd, en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel. Van een dergelijke situatie is onderhavig planvoornemen echter geen sprake.

Voor vollegronds teelt van gewassen bestaan eveneens geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen akkerland en nabijgelegen gevoelige functies. Wel is duidelijk dat deze afstand van een geheel andere orde is dan de afstand van 50 meter die als vuistregel bij boomgaarden wordt gehanteerd.

Akkerlanden en vollegrondsteelt worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbeschermingsmiddelen neerwaarts uitstromen, waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. In 2014 is door de Gezondheidsraad het onderzoek 'Gewasbescherming en omwonenden' gepubliceerd. Daarin wordt gesteld dat langs watergangen een smalle spuitvrije zone geldt en dat daarmee eveneens de invoering van een vrije zone langs scholen en woonhuizen e.d. voor de hand ligt. LTO Nederland heeft dit onderschreven en acht bij vollegronds teelt middels een veldspuit een afstand van 1,5 meter redelijk; dit mede gezien de wettelijke ontwikkelingen gericht op een verdere driftreductie tot 75% in 2018. Aan deze afstand van 1,5 meter wordt in dit geval ruimschoots voldaan.

Gelet op vorenstaande vormen spuitzones geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.14 Duurzaamheid

De functiewijziging heeft betrekking op bestaande bebouwing, er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het planvoornemen is daardoor uit het oogpunt van duurzaamheid niet relevant.

6 Juridisch aspecten

Het bestemmingsplan 'Bong 86 en Bong 88 te Baarlo' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas'.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Ten aanzien van de regels kan worden gesteld dat voor de van toepassing zijnde bestemmingen de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en '1^e reparatieherziening buitengebied Peel en Maas nagenoeg 1:1 zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Bij iedere bestemming zijn de niet van toepassing zijnde aspecten weggelaten.

Enkelbestemmingen

Bij de bestemming 'Agrarisch' is in verband met het gebruik van de kas tot maximaal 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan in de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kassen' opgenomen. Vervolgens is onder artikel 3.5 'Specifieke gebruiksregels' opgenomen dat binnen maximaal 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan de gronden ter plaatse van de aanduiding sa - kas moeten zijn ingericht volgens de nieuwe bestemming, wat betekent dat alle bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden verwijderd moeten zijn en de grond als agrarisch bouwland in gebruik wordt genomen en als zodanig in gebruik blijft.

Bij de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zijn t.o.v. de vigerende bestemmingsplannen enkele mogelijk van toepassing zijnde wijzigingsbevoegdheden rechtstreeks opgenomen onder deze bestemming en dus niet meer opgenomen onder de 'Algemene wijzigingsregels'.

Voor de bestemming “Wonen – 6” is gekeken naar de reeds bestaande bestemmingen ‘Wonen, Wonen – 1 t/m 5’. Aangezien een minimale afstand van 10 meter van de woning Bong 86 tot de nabijgelegen bedrijven gewaarborgd moet worden middels een gevellijn en de huidige afstand van de woning tot bijbehorende bouwwerken groter is dan 15 meter, is gekozen om een bestemming ‘Wonen- 6 op te nemen.

Dubbelbestemmingen

Van toepassing zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde- Archeologie3, 4 en 6’.

De regels ten behoeven van de van toepassing zijnde dubbelbestemmingen zijn 1:1 overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

Aanduidingen

Binnen het nieuwe bestemmingsplan blijven de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – kernrandzone’, de ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en de ‘wetgevingszone (was onder de oude SVBP2008: wro-zone) – wijzigingsgebied 1 ob’ van toepassing.

Zoals eerder al is vermeld is bij de enkelbestemming ‘Agrarisch’ de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kassen’ opgenomen, i.v.m. de verplichte sloop van de kas binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan. Dit is namelijk een van de voorwaarden om dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.

Bouwvlak

Voor de bestemming ‘Wonen – 6’ is een bouwvlak opgenomen dat het gehele perceel = tevens bestemmingsvlak betreft.

6.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Met betrekking tot het voorliggende plan wordt echter geen exploitatieplan vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd worden middels een anterieure overeenkomst (art.6.12.2a Wro).

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefneemster en de gemeente Peel en Maas is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. 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.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

Wel heeft initiatienemster in het kader van de zogenaamde ‘omgevingsdialoog’ overleg gevoerd met omwonenden. Dit overleg heeft plaatsgevonden met de bewoners van de locaties Bong 84, Bong 88, Bong 92 en Bong 94. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen onder **bijlage 2**. De omwonenden hebben daarbij geen vragen en/of opmerkingen over de voorgenomen ontwikkeling naar voren gebracht.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [...].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

9 Bijlagen

1. Principeakkoord gemeente Peel en Maas;
2. Resultaten overleg omgevingsdialoog