

arvalis



Ontwerp

Bestemmingsplan “Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen”



Ontwerp

Bestemmingsplan “Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen”

NL.IMRO.1894. BPL0182-ON01

Ontwerp

Bestemmingsplan "Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen"

NL.IMRO.1894.BPL0182-ON01



Opdrachtgever:

Naam	:	De heer en mevrouw Peeters
Correspondentieadres	:	Hub 18
Postcode en Woonplaats	:	5981 PT Panningen
U bent	:	eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	Bergsma, T.
Adres	:	Sint Jansweg 20d
Postcode en woonplaats	:	5928 RC Venlo
Telefoon	:	06-55720230
E-mailadres	:	TBergsma@arvalis.nl
Roermond	:	17 juli 2018

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	1
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3.2	Toetsing	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2	Locatiebeschrijving	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	7
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.1.3	Wet natuurbescherming	7
3.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.1.5	Externe veiligheid.	9
3.1.6	Nederlandse richtlijn bodembescherming	10
3.1.7	Waterwet	11
3.1.8	Wet plattelandswoningen	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	POL 2014	12
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening	14
3.2.3	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen – Beleid woningbouw	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie buitengebied	16
3.4.2	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	17
3.4.3	Plattelandswoningen	17
3.4.4	Archeologie beleid gemeente Peel en Maas.	19
4	PLANBESCHRIJVING	20
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	20
4.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	20
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1	Milieu	21
5.1.1	Milieueffectrapportage	21
5.1.2	Bodem	21
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	21
5.1.4	Luchtkwaliteit	23
5.1.5	Geur en fijnstof	25
5.2	Geluid	25
5.3	Externe veiligheid	26

5.4	Waterparagraaf	27
5.4.2	Watertoets	28
5.5	Kabels en leidingen	28
5.6	Cultuurhistorie en Archeologie	29
5.7	Wet Natuurbescherming	29
5.8	Verkeer en parkeren	30
6	JURIDISCHE ASPECTEN	31
7	HANDHAVINGSPARAGRAAF	33
8	UITVOERBAARHEID	35
8.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	35
9	COMMUNICATIEPARAGRAAF	36
9.1	Procedure	36

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Berekeningen geur (bronnenbestand)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer van het voorliggende plan zijn de heer en mevrouw Peeters, wonende aan Hub te 5981 PT Panningen en tevens de eigenaars van de voorliggende locatie sinds 1996, waarbij tevens het bedrijf en de woning kadastraal gesplitst zijn. De bedrijfswoning maakt planologisch deel uit van het achterliggende glastuinbouwbedrijf aan de Rootsdijk 4. De initiatiefnemers hebben echter geen binding met dit bedrijf.

De initiatiefnemers hebben plannen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een (plattelands)woning, daar het omzetten naar de bestemming "Wonen" niet mogelijk is. Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning is op dit moment strijdig met het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Peel en Maas. Het planvoornemen voorziet in een wijzing van het bestemmingsplan zodanig dat het plangebied bestemd wordt met de nadere aanduiding "Plattelandswoning".

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen aan Hub te Panningen, kadastraal bekend als HDN01 sectie H nummer 1948.

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerend bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' van de gemeente Peel en Maas is de bedrijfswoning bestemd als Agrarisch - Glastuinbouw. Op de uitsnede is de locatie weergegeven en rood omcirkeld.

Behoudens de enkelbestemming Agrarisch – Glastuinbouw is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 van kracht alsmede de functieaanduiding specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing rootsdijk 4.

Tevens gelden een viertal gebiedsaanduidingen:

- overige zone - concentratiegebied glastuinbouw 2
- overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten
- reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 ob

Bestemmingsplan : "Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen"
Kenmerk : NL.IMRO.1894.BP NL.IMRO.1894.BPL0182-ON01
Peel en Maas : 17 juli 2018



afbeelding 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3.2 Toetsing

Op de locatie zijn twee wooneenheden aanwezig, waarvan de woning aan Hub 18 er één is. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen bevoegdheden opgenomen om de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'Plattelandswoning'. Daarom is het noodzakelijk om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een goede toelichting dient te voldoen.

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
 - d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de planologische afwijking zijn betrokken;
 - f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;

c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Naast deze toelichting bevat het bestemmingsplan een verbeelding alsmede planregels.

1.5 Leeswijzer

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

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

Bestemmingsplan : "Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen"
Kenmerk : NL.IMRO.1894.BP NL.IMRO.1894.BPL0182-ON01
Peel en Maas : 17 juli 2018

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

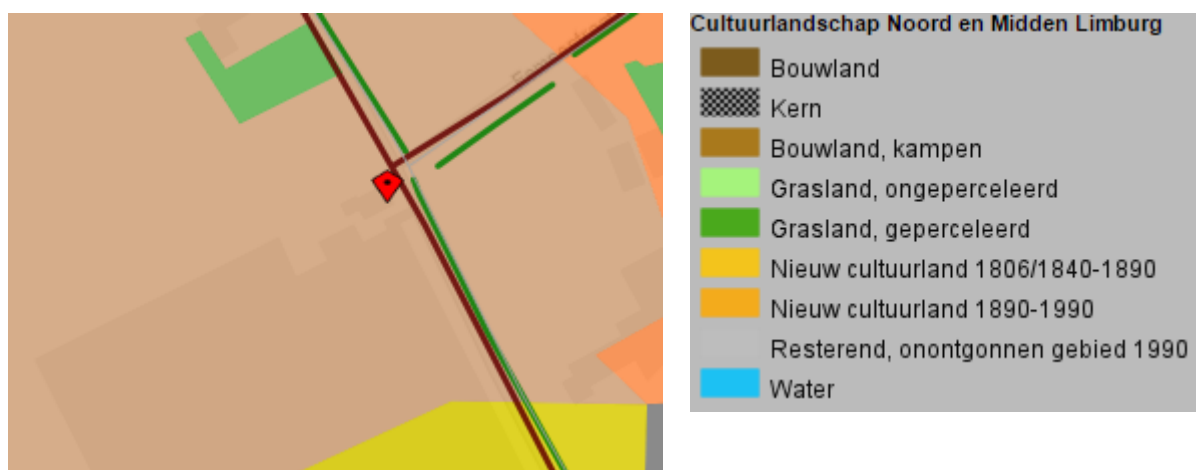
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tussen de Kernen Panningen, Egchel en Beringe. In dit gebied zijn van oorsprong veel oude bouwlanden gelegen. De planlocatie valt binnen deze aanduiding.

De bouwlanden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

De bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. De boeren bemestten de grond jaarlijks met plaggen die verrijkt waren met dierlijke mest uit de potstal. Daardoor kwamen de gronden in de loop der eeuwen nog hoger te liggen. Er ontstonden zo bolle akkers. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en het gebruik van plaggen. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan.

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.



afbeelding 2, uitsnede Bouwsteen: Gebruik en patroon in de tijd

2.2 Locatiebeschrijving

Het perceel ligt aan de Hub nabij de Eemsestraat en wordt ontsloten via Hub, Eemsestraat en/of de Hondsheuvelstraat.

Bestemmingsplan : "Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hub 18 Panningen"
 Kenmerk : NL.IMRO.1894.BP NL.IMRO.1894.BPL0182-ON01
 Peel en Maas : 17 juli 2018



afbeelding 3, Topografische kaart

De locatie ligt in een agrarisch gebied. Rondom de locatie liggen naast agrarische locaties verschillende woningen en bosschages.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten.

Onderhavig initiatief voorziet in het hergebruik van een bestaande locatie, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een plattelandswoning. Daarbij vindt geen fysieke uitbreiding plaats van gebouwen en of bouwvlak.

Met het voornemen is, zeker gezien de kleinschaligheid, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve op grond van artikel 1.1.1 onder 1 Bro niet noodzakelijk.

3.1.3 Wet natuurbescherming

Natura 2000

De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat

de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden
- de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken
- handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen

Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn;
- de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
- de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn;
- schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer;
- jacht;
- het vangen en doden van dieren;
- in het wild levende dieren en planten;
- handel en bezit van dieren en planten;

Bescherming bossen

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- de invoer van en handel in hout en houtproducten.

Zie paragraaf 5.7 voor de toetsing.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.



afbeelding 4, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

Ecologische Hoofstructuur

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (Flora- en Fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). Het Rijk is verantwoordelijk voor het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofstructuur (EHS).

De landelijke doelstellingen zijn door de Provincies nader uitgewerkt, dan wel kunnen nader worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Dit vloeit voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), van 30 december 2011. De regels voor de ecologische hoofdstructuur zijn door de Provincie Limburg ondergebracht in het onderdeel Goudgroene Natuurzone, zie ook paragraaf 3.3.1.

3.1.5 Externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Het bedrijf van de

initiatiefnemer is een inrichting die niet onder de definitie van risicovolle inrichting (ex artikel 2 Bevi) valt.

Plaatsgebonden risico

Men kan de kans berekenen, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident op een bedrijf indien zich op die plaats iemand bevindt. Hierbij is het niet van belang of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. Concreet: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een bedrijfs- of transportongeval. Dit risico, wordt het plaatsgebonden risico genoemd.

Groepsrisico:

Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is op één, tien of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Deze kans op een ramp van een bepaalde omvang heet het groepsrisico. Welke kans acceptabel geacht wordt, is onder andere afhankelijk van de omvang van de ramp en de mate waarin hulpverleners op de bestrijding ervan zijn voorbereid.

Zie verder paragraaf 5.4.

Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)

De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet)

Om duidelijkheid te verschaffen in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het Basisnet beperkt zich tot de rijksinfrastructuur.

Binnen het Btev krijgen provincies de mogelijkheid om voor provinciale wegen een provinciaal Basisnet vast te stellen. Voor Limburg zijn in 2009 en 2010 tellingen verricht en berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen op de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de provinciale wegen. Hieruit blijkt dat in Limburg, nu en in de toekomst (tot 2020) geen knelpunten te verwachten zijn. Slechts op één locatie was sprake van een plaatsgebonden risicocontour die buiten de weg valt (N280 bij Roermond). Daarbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden ontwikkeld. Doordat zich geen knelpunten voordoen wordt momenteel bezien of het vaststellen van een provinciaal Basisnet voor Limburg meerwaarde heeft.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een transportroute die is opgenomen in het basisnet. Het plangebied ligt in de nabijheid van een transportroute die is opgenomen in het basisnet, zie paragraaf 5.4 voor de toetsing.

3.1.6 Nederlandse richtlijn bodembescherming

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 in werking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid

verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

De Wet bodembescherming (Wbb) bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft alleen betrekking op landbodems. De belangrijkste basis vormt het 'zorgplicht' artikel 13. Ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In de onderhavige situatie is dit het geval.

Zie paragraaf 5.1.2 voor de toetsing.

3.1.7 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaalt in het provinciaal waterplan, zie paragraaf 5.4 voor de toetsing.

3.1.8 Wet plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet omvat in feite de aanpassing van een aantal wetten met als doel, het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door een derde/burger (die geen binding heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf) onder voorwaarden mogelijk te maken. De bedrijfswoning dient in een bestemmingsplan wel te worden aangeduid als 'plattelandswoning' en daarmee is de planologische bestemming bepalend geworden in plaats van het feitelijk gebruik zoals dat eerder gold.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door een

niet-agrariër mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieuhygiënische gevoeligheid niets. Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met het hierboven beschreven nationale beleid en de nieuwe Wet plattelandswoningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 POL 2014

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

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



afbeelding 5, Uitsnede kaart 1 "Zonering" Vastgesteld POL 2014

Toetsing

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Landelijk Gebied 'Buitengebied'.

Landelijk gebied

Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzones, zilvergroene natuurzones, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

Toetsing

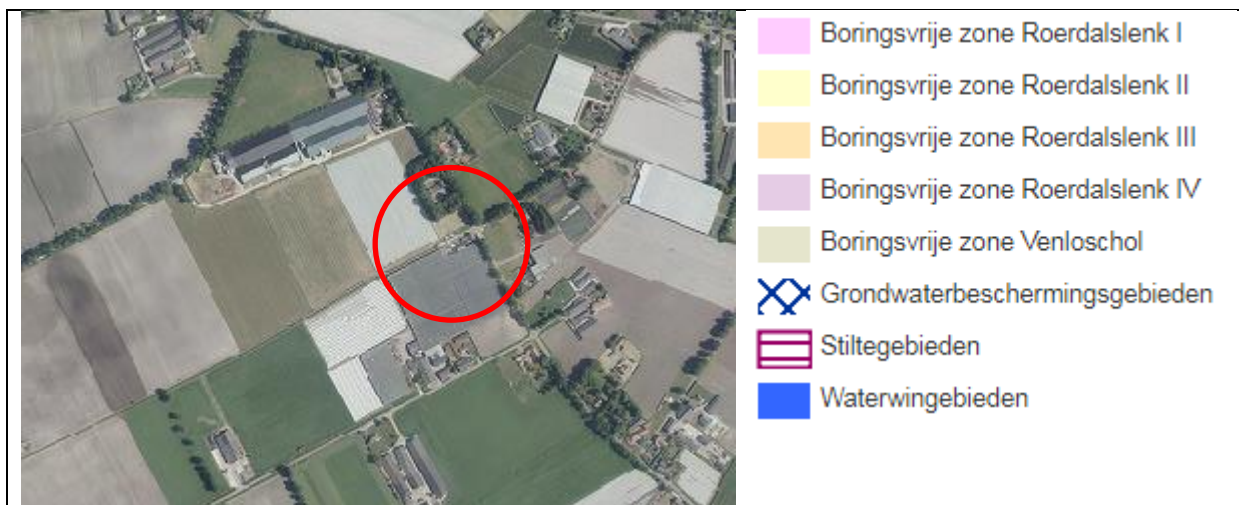
Onderhavige locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Een plattelandswoning is een activiteit welke goed past op deze locatie. Het initiatief past binnen de beleidsdoelen van de provincie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 6, uitsnede provinciaal omgevingsplan met milieubeschermingsgebieden

Er zijn geen onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor de gevraagde ontwikkeling.

3.2.3 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermdde dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authenticiteit, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingspatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Zie paragraaf 3.4.4 voor het gemeentelijke archeologie beleid en paragraaf 5.5 voor de toetsing.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen – Beleid woningbouw

In april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Uit deze structuurvisie is gebleken dat er voor de komende jaren een overcapaciteit aan woningbouw is.

Dat betekent dat de plancapaciteit van woningbouw de komende jaren gereduceerd moet worden. De Regionale Structuurvisie Wonen wordt uitgewerkt in een lokale woonvisie en de reductie van de plancapaciteit krijgt in deze lokale woonvisie een plek.

Voor wat betreft onderhavige aanvraag wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Het aantal woningen blijft hiermee identiek.

3.4 Gemeentelijk beleid

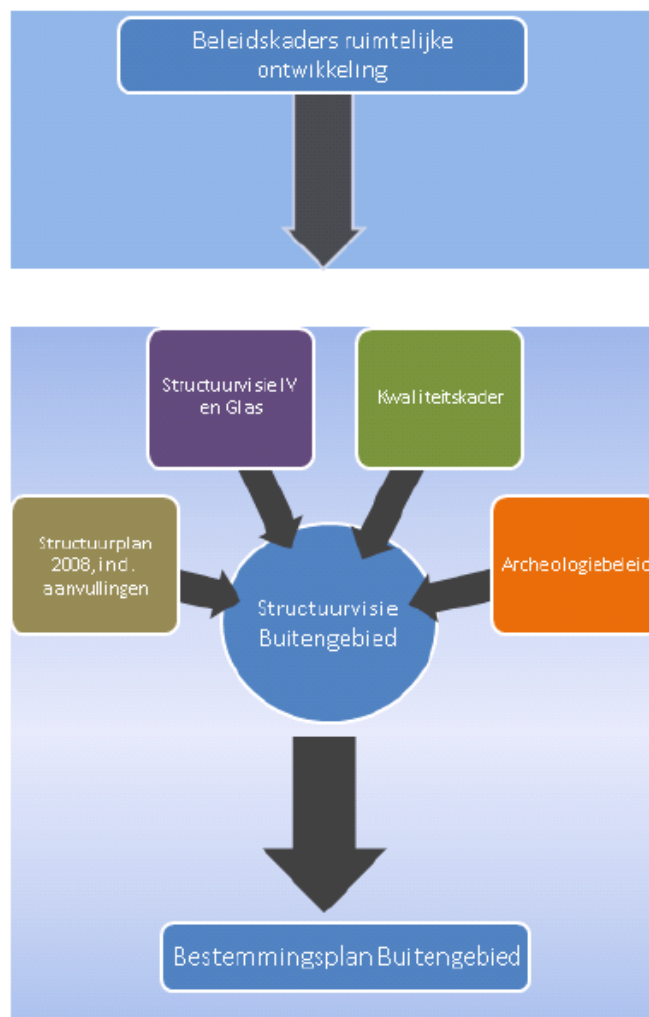
3.4.1 Structuurvisie buitengebied

Inleiding

In december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, kwaliteitskader, VAB beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid uit het structuurplan bood namelijk niet altijd een gepast antwoord op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, zoals bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing en huisvesting van buitenlandse werknemers.

De structuurvisie buitengebied heeft twee doelstellingen te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan Buitengebied en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

- De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:
- algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied
- beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies
- beleidsuitgangspunten voor intensieve veehouderij en glastuinbouw (afkomstig uit de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, waarvoor ook een Milieueffectenrapport (MER) en een zienswijzennota zijn opgesteld) streefqualiteiten voor geur, die de balans tussen de ontwikkeling van intensieve veehouderij en een goed woon- en leefklimaat moeten bewaken



(hoofdstuk 5, paragraaf over geurhinder) het kwaliteitskader voor het buitengebied, dat een instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering, uitgangspunten voor archeologiebeleid en een uitvoeringsparagraaf, die in aansluiting op het kwaliteitskader de grondslag vormt voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het hiervoor opgenomen schema is de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven.

Hierbij wordt de kanttekening geplaatst, dat het niet realistisch zou zijn te veronderstellen dat de geformuleerde beleidsuitgangspunten een antwoord hebben op alle ontwikkelingen die zich de komende tien jaar zullen voordoen. Daarom wil de gemeente de vinger aan de pols houden door „midden in het buitengebied te staan“. Het gewenste effect van het beleid voor het buitengebied is namelijk dat er ruimte moet zijn om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit. Immers, als er geen ontwikkeling is, gaat dit ten koste van de kwaliteit. Aan de andere kant dienen ontwikkeling en kwaliteit gelijk op te trekken.

3.4.2 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het onderdeel Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd, in de vorm van landschappelijke inpassing.

In het voorliggende initiatief is sprake van enkel een verandering van gebruik. Een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning. Er worden hiermee bijvoorbeeld geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Een tegenprestatie is dan ook niet aan de orde.

3.4.3 Plattelandswoningen

In de structuurvisie zijn in hoofdstuk 8 de beleidsuitgangspunten opgenomen voor plattelandswoningen. Deze beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

1. Alleen bestaande gevallen

De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen: 1 juli 2013. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden. Na deze datum afgesplitste bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor een planologische regeling als plattelandswoning.

2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en)

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een regulier burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat.

4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.

5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven.

Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. Bij toetsing van het woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van de streefqualiteiten geur, welke zijn opgenomen in onderhavige Structuurvisie.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorwaarden die in de Structuurvisie zijn gesteld aan de toekenning van de aanduiding "plattelandswoning":

Ad 1. De initiatiefnemer van het voorliggende plan zijn de heer en mevrouw Peeters, wonende aan Hub te 5981 PT Panningen en tevens de eigenaars van de voorliggende locatie sinds 1996. Deze datum ligt ruim voor de datum van 1 juli 2013. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan. De bedrijfswoning maakt planologisch deel uit van het achterliggende glastuinbouwbedrijf aan de Rootsdijk 4. De initiatiefnemers hebben echter geen binding met dit bedrijf.

Ad 2. Het toekennen van de aanduiding leidt niet tot een extra bedrijfswoning. De woning blijft binnen hetzelfde bestemmings- en bouwvlak liggen, daarmee kan er geen nieuwe woning gecreëerd worden.

Ad 3. Initiatiefnemer accepteert dat door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' de geluidsbelasting en of geurbelasting hoger kan zijn dan bij een reguliere burgerwoning.

Ad 4. Op basis van onderhavig bestemmingsplan blijft de woning onderdeel maken van het bouwvlak waarbinnen het agrarische bedrijf ligt. Daarmee blijven ook de bouwregels van de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" onverkort van toepassing.

Ad 5. In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit de diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader.

3.4.4 Archeologie beleid gemeente Peel en Maas.

Door de gemeente Peel en Maas is het beleidsplan Archeologie opgesteld. Dit beleid is voortgekomen uit de wettelijke taak die de gemeente heeft gekregen om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed.

De Gemeente heeft gekozen voor een pragmatisch en maatschappelijk verantwoord archeologiebeleid waarbij aandacht is voor zowel het economische belang als het cultuurhistorische belang.

In het beleidsplan is vastgelegd dat er sprake is van 7 verschillende archeologische (verwachtings)waarden waarbij per verwachtingswaarde er een ondergrens is vastgesteld voor een onderzoek plicht.

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 28 juni 2011 de archeologische verwachtings- en beleidskaart, met bijbehorende ondergrenzen als basis voor het gemeentelijke archeologische beleid, als onderdeel van de Structuurvisie buitengebied, voor de gemeente vastgesteld.

In de bijbehorende tabel bij het archeologisch beleid is op basis van het archeologisch gebied, de verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte bepalend of er wel of geen onderzoek plicht aanwezig is bij bestemmingsplan ontwikkelingen.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het beleid voor planlocatie.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De initiatiefnemer van het voorliggende plan zijn de eigenaars van de voorliggende bedrijfswoning op de locatie Hub 18 te Panningen sinds 1996. De bedrijfswoning maakt planologisch deel uit van het achterliggende glastuinbouwbedrijf aan de Rootsdijk 4. De initiatiefnemers hebben echter geen binding met dit bedrijf.

Ze worden geconfronteerd met het gegeven dat de enkele bewoning strijdig is met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan. De initiatiefnemers hebben om deze reden plannen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een (plattelands)woning, daar het omzetten naar de bestemming "Wonen" niet mogelijk is.

Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning is op dit moment strijdig met het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Peel en Maas. Het planvoornemen voorziet in een wijziging van het bestemmingsplan zodanig dat het plangebied bestemd wordt met de nadere aanduiding "Plattelandswoning".

Het plan leidt niet tot de oprichting van nieuwe gebouwen of een ander gebruik. Het voorziet in een legalisering van het huidige gebruik.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het plan heeft geen effecten die tot een wijziging van de ruimtelijke uitstraling leiden. De woning blijft behouden zoals momenteel reeds aanwezig is. Met onderhavig plan wordt uitsluitend geregeld dat er iemand mag wonen die geen binding heeft met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu

5.1.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een milieueffectrapportage voor dit plan niet aan de orde. Er wordt namelijk geen extra woning realiseert.

5.1.2 Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelwijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5740.

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie). Dit heeft geen effect op de bodem.

Toetsing

Er zijn met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de boden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieu wet- en regelgeving wordt (milieu)hinder op woningen van derden en in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Rondom het plangebied liggen enkele woningen. De omgeving wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal agrarische locaties.

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 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied.

In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

Toets plangebied

In de 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas is de voorliggende locatie vermeld als een locatie welke niet omgezet kan worden in de bestemming wonen. De reden niet om te zetten naar wonen of naar de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' was destijds dat *de locatie is gelegen op 15 m van grondgebonden bedrijf Hub 17a en 17b en op 47 m van A-GG Hondsheuvelstraat 3* en daarmee niet voldeed aan richtafstand voor geur (50 m) en geluid (30 m).

De woning aan Hub 18 betreft een bestaande woning die in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. Als gevolg van de aanduiding van de bedrijfswoning als plattelandswoning heeft het gebruik als burgerwoning geen consequenties voor het bedrijf waar de woning als bedrijfswoning bij hoort. Er geldt vanuit de Wgv tevens een vaste afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van het agrarische bedrijf en (bedrijfs)woningen van derden. Deze afstand verandert niet, maar blijft van kracht ongeacht of er sprake is van een burgerwoning of een bedrijfswoning. Dit betekent dat ondanks dat niet aan de afstand voldaan kan worden (er kan immers nog gebouwd worden), geen extra belemmeringen voor de omliggende bestemmingen optreedt.

Voor wat betreft het aspect geluid kan ten aanzien van de locaties Hub 17a en 17b niet worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter als uitgegaan wordt van de maximum planologische mogelijkheden (ondanks het feit dat niet overal een agrarisch bedrijf aanwezig is). Echter kan de omgeving van de onderhavige locatie gekenmerkt worden als gemengd gebied. In een dergelijke omgeving kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden.

In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

In het voorliggende geval dient de afstand tot het tegenover gelegen grondgebonden bedrijf Hub 17a en 17b tenminste 10 meter te bedragen. Aan deze richtafstand kan voldaan worden.

Betreffende de locatie Hondsheuvelstraat 3 kan gesteld worden dat deze locatie een niet meer in gebruik zijnde agrarische locatie betreft. Uitgaande van de bestaande bestemming 'Agrarisch – grondgebonden' geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en een richtafstand van 10 meter voor geur. Aangezien de feitelijke afstand 47 meter is wordt voldaan aan de richtafstanden.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het eigen bijbehorende bedrijf

In planologisch opzicht blijft de plattelandswoning deel uitmaken van het bijbehorende agrarische bedrijf. Het glastuinbouwbedrijf waar de woning voorheen bij hoorde, ondervindt derhalve geen nadeel van de aanduiding als plattelandswoning. Derhalve hoeft er ook geen rekening te worden gehouden met geur- en geluidhinder afkomstig vanuit het eigen bedrijf. Dit bedrijf is dan ook niet in beoordeeld.

Conclusie

Geconcludeerd kan dan ook worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden welke in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering gehanteerd moeten worden. Meer informatie over de onderwerpen geur en geluid is terug te vinden in hoofdstuk 5.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is 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 per 1 augustus 2009 in werking getreden. De voorlopig looptijd is in 2014 verlengd tot en met 31 december 2016. De reikwijdte en werking van het NSL veranderd daardoor niet. Sinds 1 januari

2015 is het verplicht plannen en projecten ook te toetsen aan de normen voor fijn stof PM_{2,5}.

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-grens	3%-grens
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij dit initiatief wordt planologisch gezien één woning gerealiseerd. Als gevolg van de legalisering wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Er zal functieverandering plaatsvinden van een bedrijfswoning naar een (burger)woning, het bestaande woon- en leefklimaat zal niet veranderen. Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof. Er is tevens geen sprake van een intensiever gebruik van de locatie. De bestaande feitelijke situatie wijzigt niet. In de woning wordt gewoond, zowel in de oude als in de nieuwe situatie. Het bestaande woon- en leefklimaat blijft identiek.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per kmvak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11.62 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18.41 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 17.05 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1.5 Geur en fijnstof

Aangetoond moet worden dat binnen de planlocatie sprake is van een acceptabel woon leefklimaat. Dat wil zeggen dat wat betreft fijn stof met berekeningen moet worden aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon en leefklimaat.

De getallen uit onderbouwing bestemmingsplan buitengebied dateren uit 2015 (bronbestanden geldend destijds start bestemmingsplan buitengebied). Voor Hub 18, het voorliggende initiatief is gerekend met de brongegevens van dit moment. Deze zijn als bijlage 2 aan deze toelichting gevoegd, dat wil zeggen de bronnen binnen 2km met emissiefactoren voor geur.

De huidige (bestemmingsplan buitengebied 2015) achtergrondbelasting voor geur bedraagt 14,64 en betreft een matig woon- en leefklimaat. In de gewijzigde berekeningen voor Hub 18 (bronnen 2km rondom Hub 18) is de achtergrondbelasting voor geur berekend op 10,671. Het leefklimaat verbeterd hierdoor en betreft niet langer een matig maar een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Hiermee is aangetoond dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

In casu betreft het pand een bestaande agrarische woning, die alleen van functie wisselt. In dergelijk geval is een akoestisch onderzoek niet nodig, omdat in beide gevallen sprake is van de activiteit wonen. Het maakt dan niet uit of de woning een agrarische woning of een (burger)woning is. Geluid vanwege in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven hoeft om diezelfde reden evenmin beschouwd te worden nu sprake is van omzetting naar een plattelandswoning. Op basis van de situatie ter plaatse kan niet gesproken worden over een akoestische relevante situatie. Het bedrijf waar de locatie planologisch nu onderdeel van uitmaakt heeft de meest geluid producerende werkzaamheden daarbij niet rondom de locatie Hub 18, maar nabij de uitrit van het bedrijf aan de Rootsdijk.

Voor de straat Hub geldt een maximale toegestane snelheid van 60 km/h. Feitelijk moet bepaald moet worden of er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) op het randbouwblok voldaan kan worden. Er is vanwege de afstand en de aanwezigheid van andere woningen geen sprake van het feit dat de omzetting kan leiden tot een belemmering voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. De planlocatie ligt aan een weg waar de maximumsnelheid groter is dan 30 km/uur. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van de aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning.

Er kan uitgegaan worden van het feit dat ten aanzien van de huidige situatie (zoals geregeld in het bestemmingsplan) niks verandert, toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Industrie en spoor- en vaarweglawaaai

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op de ontwikkeling hebben.

Een spoorweg is op dusdanige afstand van de planlocatie gelegen dat geen sprake kan zijn van een bovenmatige geluidsbelasting. Vaarwegen komen tevens niet voor in de nabijheid van het plangebied.

Geluid van het eigen bedrijf

In de Wet geluidhinder is een woning als volgt gedefinieerd: woning: gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, Ontwerp 20 eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet. Voor onderhavige woning wordt voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', daarmee dient de woning in het kader van de Wet geluidhinder getoetst te worden als een bedrijfswoning en is een toetsing aan geluid voor wat betreft het eigen bedrijf niet aan de orde.

5.3 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. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de bestemmingswijziging moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Binnen 500 meter van het plangebied is één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft een varkenshouderij met een propaantank op circa 350 meter afstand. Dit bedrijf heeft een risicoafstand van 25 meter.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Hub. Over deze weg, alsmede over de omringende wegen binnen 500 meter van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over 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.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.4 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaalt in het provinciaal waterplan.

5.4.1.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de ecologische en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5.4.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Dit initiatief heeft betrekking op bestaande bebouwing. Er vindt een functiewijziging plaats die geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5.5 Kabels en leidingen

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

5.6 Cultuurhistorie en Archeologie

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe 'de verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Er is alleen sprake van het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats en het onderhavige plan biedt geen grotere mogelijkheden voor bebouwing dan het vigerende bestemmingsplan. Cultuurhistorische en archeologische waarden kunnen hierdoor niet aangetast worden. Hierdoor is er geen verdere aanleiding voor nader onderzoek.

5.7 Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Beoordeeld moet worden of de wijziging significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden.

Binnen een straal van 10 kilometer bevinden zich enkele Natura 2000-gebieden. Echter kan doordat slechts de functie wijzigt en het feitelijk gebruik hetzelfde blijft gesteld

worden dat het initiatief geen significante negatieve invloed heeft op de beschermde natuurwaarden van deze gebieden. De Wnb vormt hiermee t.a.v. de gebiedsbescherming geen belemmering voor het initiatief.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd.

Doordat slechts de functie wijzigt, het feitelijk gebruik hetzelfde blijft en geen nieuwe bouw mogelijkheden worden toegevoegd, kan gesteld worden dat het initiatief geen significante negatieve invloed heeft op de beschermde soorten. Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie als bedrijfswoning is tevens de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Gezien de aard van de ontwikkelingen zal de externe invloed op de omliggende natuur niet significant zijn.

5.8 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt door de bestemmingswijziging niet toe of af ten opzichte van de huidige situatie. De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk nog steeds bewoond. Dit heeft nooit tot negatieve situaties geleid in het verkeer.

Qua parkeren is de basis dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Voor de woning zal gelden dat parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein, zoals ook in de vigerende situatie het geval is. Hiervoor is op het bestaande erf voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2010. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000

Regels

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het vigerend bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de regels opgenomen die betrekking hebben op de bestemming in het plangebied.

7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

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

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

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

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

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

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet

toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Peel en Maas. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het

kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8 UITVOERBAARHEID

8.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het initiatief betreft geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoewel het niet is te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling, heeft de initiatiefneemster een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente. Eventuele planschade komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

9 COMMUNICATIEPARAGRAAF

9.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan besluiten tot het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er dan als volgt uit:

- Overleg met andere overheidsorganen (o.a. de Provincie);
- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door college;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- 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 na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 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 voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen reeds in persoonlijke gespreken aan de omliggende buurtbewoners (Rootsdijk 4, Hub 17a Hondsheuvelstraat 3) voorgelegd waarbij aangegeven is dat vanuit hun standpunt uit geen bezwaren verwacht worden.