

Toelichting Bestemmingsplan

LOCATIE NEERSEWEG 60 & 62 TE HELDEN

Datum: Juni 2019
Contactpersoon: Mieke Bouten

Beknopte inhoud: Een verzoek voor het toekennen van bestemming wonen aan de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen op de genoemde locaties; Neerseweg 60 en 62 te Helden.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Toelichting locatie en verzoek	3
1.2 Ligging van het plangebied en locatieoverzicht	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie & het initiatief	6
Perceel Neerseweg 60	6
Perceel Neerseweg 62	6
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke structuur	7
3.1 Historie Omschrijving	7
3.2 Ruimtelijke structuur	7
Hoofdstuk 4 Beleid	9
4.1 Provinciaal beleid	9
4.2 Regionaal beleid	9
Betekenis voor het plangebied	10
4.3 Gemeentelijk beleid	10
Betekenis voor het plangebied	12
4.4 Structuurvisie buitengebied gemeente Peel en Maas	12
Betekenis voor het plangebied	13
4.5 Aanpassing bebouwing	13
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	14
5. 1 Milieuaspecten	14
Bodem	14
Betekenis voor het plangebied	14
Geluid	14
Betekenis voor het plangebied	14
Geur	14
Betekenis voor het plangebied	14
Luchtkwaliteit	15
Betekenis voor het plangebied	15
Bedrijven en milieuzonering	15
Betekenis voor het plangebied	16
Flora en fauna	16
Archeologie	16
Water	16
Verkeer en parkeren	16
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	17

6. 1 Economische haalbaarheid	17
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	17
Hoofdstuk 7 Mantelzorg	18
7.1 Wat is een mantelzorgwoning?.....	18
7.2 Regeling gemeente Peel en Maas betreffende mantelzorgwoning:.....	18
7.3 Betekenis & conclusie	19
7.4 Tekening mantelzorg gedeelte.....	19
Hoofdstuk 8 Juridische aspecten	21
8.1 Algemeen	21
8.2 Toelichting op de verbeelding.....	21
8.3 Toelichting op de regels	21
Hoofdstuk 9 Procedure	22
9. 1 Te volgen procedure	22
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	0

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Toelichting locatie en verzoek

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – (niet) grondgebonden' naar de bestemming Wonen voor de locaties Neerseweg 60 en Neerseweg 62 te Helden in de gemeente Peel en Maas. Locatie Neerseweg 60 ligt in het eerste reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas. Locatie Neerseweg 62 ligt in het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is in artikel 56.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Zoals wij nu kunnen overzien voldoen beide locaties aan de voorwaarden die gesteld zijn in de wijzigingsbevoegdheid. Meer informatie en beargumentering over deze gestelde voorwaarden kunt u teruglezen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Omdat beide locaties in een ander bestemmingsplan liggen, dient er een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld moet worden.

1.2 Ligging van het plangebied en locatieoverzicht

Helden is gelegen in Limburg, in de gemeente Peel en Maas. Helden is één van de elf kerndorpen die deze gemeente bezit. Het perceel is gelegen aan de rand van Helden, een bosrijke omgeving aan een verharde weg.



plangebied in de kaders weergegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel Neerseweg 62 geldt de bestemming 'Agrarisch – niet grondgebonden' van het Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

De voor 'Agrarisch - Niet grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een niet-grondgebonden bedrijf, al dan niet als nevenactiviteit:
 1. een grondgebonden bedrijfstak;
- b. wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting tijdelijke arbeidskrachten', tevens voor het exploiteren van een logiesgebouw voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten';
- d. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van aanduiding 'zorgboerderij';

- e. een intensieve kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij';
- f. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel [7.4.3](#);
- g. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel [7.4.4](#);
- h. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- i. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [7.4.2](#);
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op het perceel Neerseweg 60 geldt de bestemming 'Agrarisch – grondgebonden' van het Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

De voor '[Agrarisch - Grondgebonden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit;
 - 1. een niet-grondgebonden bedrijfstak;
 - 2. een bestaande intensieve veehouderij, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan;
 - 3. een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een bestaande productiegebonden paardenhouderij, met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een grondgebonden bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - b. wonen in een bedrijfswoning;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1', een wijngaard met daaraan ondergeschikte horeca, een proeflokaal en verkoop van zelfvervaardigde producten met een oppervlakte van maximaal 100 m² ten behoeve van een wijnbouwbedrijf;
 - d. een groot- en detailhandel in diervoeders, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 51';
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 3' de landschappelijke inpassing van de accommodatie ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage [5](#) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.4](#);
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 6' de landschappelijke inpassing van het grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage [8](#) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.5](#);
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 9' de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van een melkveehouderij (nieuwbouw koeienstal en sleufsilos), in de vorm van groenvoorzieningen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage [17](#) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.6](#);
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 10' de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van de kas inclusief een teelt en werkruimte, in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage [11](#) bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.7](#);
 - i. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- met daaraan ondergeschikt:
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten', tevens voor het exploiteren van een logiesgebouw voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf, met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten';

- k. kleinschalig kamperen, bestaande uit maximaal 25 kampeermiddelen met de daarbij behorende (sanitaire) voorzieningen, met uitzondering van stacaravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1';
- l. een naaiatelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- m. mestverwerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf;
- n. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- o. caravanstalling;
- p. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.3](#);
- q. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.8](#);
- r. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.5.2](#);
- s. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- t. tuinen, erven en terreinen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- w. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie & het initiatief

Perceel Neerseweg 60

Het perceel Neerseweg 60 was in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' bestemd als 'Wonen – plattelandswoning'. Tegen het bestemmingsplan zijn bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een aantal beroepschriften ingediend. De Raad van State heeft op 24 december 2014 uitspraak gedaan en het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is daarmee gedeeltelijk onherroepelijk. In dit besluit is de locatie Neerseweg 60 vernietigd. Na deze uitspraak heeft de gemeente nogmaals bekeken of deze locatie gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'. Echter de locatie voldeed niet aan de richtafstand van 100 meter ten opzichte van het naastgelegen agrarisch bedrijf (Neerseweg 62). Zodoende heeft de locatie Neerseweg 60 in de '1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' de bestemming 'Agrarisch – grondgebonden' gekregen. Nu het bedrijf op Neerseweg 62 de bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd kan de bestemming van Neerseweg 60 wel gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'.

Perceel Neerseweg 62

Zoals aangegeven zijn de bedrijfsactiviteiten op de locatie Neerseweg 62 beëindigd. Deze locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' de bestemming 'Agrarisch - Niet grondgebonden'. Nu de bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en alleen de bedrijfswoning in gebruik is als woning dient de bestemming gewijzigd te worden naar de passende bestemming 'Wonen'.



Luchtfoto met het plangebied in het rood

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke structuur

3.1 Historie Omschrijving

Neersweg 60 en 62 zijn gelegen in Helden. In de volksmond wordt het Helje-Dörp genoemd. Helden ligt tegen een groot bosgebied aan, het bosgebied gaat van Helden tot aan Kessel en Baarlo. De Heldense Bossen met zijn stuifzandheuvels, zijn een bijzonder stukje natuur. Oorspronkelijk was het een woest, ontgonnen gebied, dat enkel voor het begrazen van schapen van Helden en Kessel benut werd. Het was één groot heidegebied, gestoffeerd met talloze vennetje en groepjes berken. De Maasduinen maakten van dit gebied een bijzonder heuvel landschap. De dennen op de heuvels waren aanvankelijk gepland om te gebruiken in de mijnbouw voor de steenkoolmijnen in de buurt van Luik. Via het Afwateringskanaal werd het dennenhout naar Luik verscheept. Helden is onderdeel van gemeente Peel en Maas.

Gemeente Peel en Maas is een Nederlandse gemeente gelegen in de regio Noord-Limburg. Ze is op 1 januari 2010 ontstaan uit een fusie van de vroegere gemeenten Helden, Kessel, Meijel en Maasbree.

De gemeente Peel en Maas is een nuchtere, no-nonsense gemeente in het landschappelijk gebied tussen de Peel en de Maas. Een gemeente van ruim 43.000 doeners, die innovatief en trots op hun regio zijn. Peel en Maas telt maar liefst elf kernen met ieder een eigen identiteit. De gemeente Peel en Maas omvat de dorpen Baarlo, Beringe, Egchel, Grashoek, Helden, Kessel, Kessel-Eik, Koningslust, Maasbree, Meijel en Panningen. De gemeente wordt begrensd door nationaal park De Groote Peel en de rivier de Maas. Hierdoor is er een grote diversiteit aan landschappen en kernen.

De gemeente heeft drie kernwaarden benoemd: zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Met zelfsturing bedoelt de gemeente dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun gemeenschap en omgeving. Hierdoor wordt de leefbaarheid en kwaliteit van de elf kernen bepaald.

De regio heeft alles: gevarieerde landschappen, kernen met elk hun eigen karakter en veel verschillende bedrijvigheden. Die diversiteit wil Peel en Maas behouden, want het maakt Peel en Maas tot wat het is: een aantrekkelijke en economisch gezonde regio waar het prettig leven en werken is.

Duurzaamheid is in de gemeente geen modewoord, maar staat daadwerkelijk centraal in het beleid. Er wordt op allerlei terreinen nu al rekening gehouden met de generaties die na ons komen.

Met deze drie kernwaarden onderscheidt Peel en Maas zich en vormen ze een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente. (bron www.peelenmaas.nl/kavelwinkel/kernen)

3.2 Ruimtelijke structuur

De bedrijvigheden op de locaties Neersweg 60 en 62 heeft voorheen bestaan uit een witlofkwekerij, een wormenkwekerij en akkerbouw.

Locatie Neersweg 62;

De witlofkwekerij heeft een lange historie. Ruim 40 jaar geleden werd hier gestart met een witlofkwekerij. In de beginjaren werd witlof alleen in de wintermaanden en in de volle grond geteeld. In 1985 vond er een grote innovatie plaats. De witlof werd vanaf dat moment niet meer geteeld in de volle grond maar op hydrocultuur. De witlofpennen werden opgezet in bakken met water waar voedingsstoffen aan toegevoegd worden. Deze bakken werden geplaatst in een donkere cel waar vervolgens de witlofkrop op de pen gaat groeien. Op deze manier was het mogelijk om jaarrond witlof te telen.

Nederland kent sinds de jaren tachtig een nieuwe agrarische bedrijfstak, waarbij wormen op professionele wijze worden gekweekt voor de visserij. In 2000 heeft dhr. Van der Zanden het bedrijf overgenomen en is op

deze locatie gestart met een wormenkwekerij. Sinds een jaar zijn de huidige eigenaren gestopt met deze activiteiten.

Locatie Neerseweg 60;

De activiteiten betreffende de akkerbouw zijn al geruime tijd gestopt. Akkerbouw is een vorm van landbouw: het is het geheel van economische activiteiten waarbij het natuurlijke milieu wordt aangepast ten behoeve van de productie van planten voor menselijk gebruik.

Hoofdstuk 4 Beleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient een toets aan het vigerend beleid plaats te vinden. In dit geval is er geen sprake van bouwactiviteiten, maar uitsluitend van een functieverandering. Hierna wordt dan ook uitsluitend ingegaan op het recente beleid dat relevant is voor de ontwikkeling.

4.1 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen zijn er verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarin de provincie een rol heeft of wil vervullen. Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'buitengebied', als onderdeel van de hoofdcategorie 'landelijk gebied'. Het 'landelijk gebied' kenmerkt zich door een overwegend agrarisch karakter waarbinnen ruimte is voor dóórontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw
- Kwaliteit en functioneren ondergrond

In deze situatie gaat het om een wijziging van bedrijfswoning naar de bestemming Wonen, waarbij er niets verandert aan de fysieke woningvoorraad en waarbij er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. (m.u.v. het slopen van ca 130 m2 overtollige bebouwing.) Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het POL 2014.

4.2 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In juni 2015 hebben de Noord-Limburgse gemeenten afspraken gemaakt aan welke thema's, naast het wonen, ze verder regionaal uitwerking willen geven (als uitwerking van het POL). Het gaat om thema's als energie, landelijk gebied, vrijetijdseconomie, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel.

In de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg geven de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing aan de regionale woningmarkt. Deze visie creëert de goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen. Het motto binnen deze visie is: eigenaarschap creëren en allianties smeden.

De volgende vijf inhoudelijk pijlers vormen de kern van deze visie:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
2. De juiste woning op de juiste pieken dynamisch voorraadbeheer
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor huisvesting van arbeidsmigranten, midstay en studenten
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

De regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het actieprogramma stelt onder andere dat:

- ✓ De regionale plancapaciteit in 2030 niet meer mag zijn dan de regionale huishoudensgroei;

- ✓ Nieuwe initiatieven/plannen van meer dan tien woningen regionaal afgestemd moeten worden.

Met betrekking tot woningbouw zijn als beleidsuitgangspunten geformuleerd dat de woningbouw primair plaatsvindt in de kernen. Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. Inleef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk. De regionale woonvisie zal verder uitgewerkt worden in een lokale woonvisie voor de gemeente Peel en Maas.

Betekenis voor het plangebied

Zoals reeds eerder vermeld voorziet onderhavig planvoornemen in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – (niet-) Grondgebonden' naar de bestemming 'Wonen' en voldoet aan alle genoemde pijlers. Feitelijk betreft het een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er verandert niets aan de fysieke woningvoorraad en er vindt geen ruimtelijke ingrijpen plaats. Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten binnen de Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomst in beeld: Perspectieven voor Peel en Maas

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is de gezamenlijke perspectievennota: 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' opgesteld. In deze nota profileert de gemeente Peel en Maas zich als een bepalende economische speler die profiteert van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu. In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van de gemeente Peel en Maas en tevens de strategische kaders (zie tabel) voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven de gemeente Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Groote Peel en Maas dal dat uniek is in Nederland;
- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

	Wonen	Leven	Werken
Diversiteit	Ruimte voor ontwikkeling gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.	De verscheidenheid van leefmilieus in de kernen is leidend. Culturele diversiteit geldt als kernkwaliteit. Er is ruimte voor nieuwkomers.	De economische structuur wordt breed ontwikkeld, in het bijzonder agribusiness, MKB, recreatie, toerisme en dienstverlening. Verbindingen tussen sectoren worden actief gestimuleerd.
Duurzaamheid	Een evenwichtige bevolkingsopbouw is leidend. Versterking woon- en leefklimaat door	Het sociaal beleid is gericht op maximalisatie van participatiemogelijkheden en maximalisatie van zelfredzaamheid.	Er is sprake van een stevige ontwikkeling van samenhangend pakket aan passende vormen van recreatie en toerisme.

	toepassing van duurzaamheid bouwen en duurzame energie (warmte- koude opslag en zonne-energie).	De gemeente stimuleert actief verbindingen tussen kennisinstellingen en bedrijven.	
Zelfsturing	Burgers bepalen zelf (mede) de inrichting van hun directe leefomgeving. Ruimtelijke plannen creëren ruimte voor maatschappelijke dynamiek.	Burgers geven invulling aan voorzieningenniveau. Er is keuzevrijheid op het gebied van wonen, welzijn en zorg.	De gemeente is een bepalende economische speler in de regio. De gemeente schept ruimte voor bedrijven om te kunnen ondernemen.

Tabel Strategische kaders voor beleid; bron perspectieven nota

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het herindelingsontwerp en het plan van aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- Combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van 'Cradle to Cradle' voor een hoogwaardige ontwikkeling;
- Ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zo veel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land.

Het kader voor het ruimtelijk beleid is als volgt:

Diversiteit	Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering; Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.
Duurzaamheid	Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: ▪ Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen; ▪ Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn; ▪ Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsimpuls; ▪ Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken. Versterking woon- en leef kwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).
Zelfsturing	Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting; Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

Tabel Kader ruimtelijk beleid

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – (niet-)Grondgebonden' naar de bestemming 'Wonen'. Feitelijk betreft het een omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In feite betreft het hier een administratieve correctie, waardoor er niets verandert aan de fysieke woningvoorraad en waardoor er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Het planvoornemen past binnen de visie op wonen binnen de perspectievennota.

4.4 Structuurvisie buitengebied gemeente Peel en Maas

In december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, kwaliteitskader, VAB beleid, 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 op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, zoals bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing (Hierna VAB) 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 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) streefkwaliteiten voor geur, die de balans tussen de ontwikkeling van intensieve veehouderij en een goed woon- en leefklimaat moeten bewaken 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.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd, in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren. Daarbij wordt de zogenaamde 'drietrapsraket' gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is op de locatie van de aanvrager (1), dan wel op een alternatieve locatie (2) kan een bijdrage gestort worden in het 'Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling'. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om zelf compenserende maatregelen uit te voeren in bepaalde projecten welke in de Structuurvisie genoemd zijn. De uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bijdrage in het fonds te kunnen vragen.

Betekenis voor het plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – (niet-)Grondgebonden' naar de bestemming 'Wonen'. Feitelijk betreft het een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, echter zullen er ook aanpassingen plaatsvinden om het landschap aantrekkelijker te maken. Zo wordt het overtollige gedeelte van de loods (zie paragraaf aanpassing bebouwing) gesloopt en vind rondom het perceel verder landschappelijke aanpassingen plaats. In bijlage 1 vindt u het landschappelijk inpassingsplan.

4.5 Aanpassing bebouwing

Op de locatie Neerseweg 62 bevindt zich momenteel een loods. Het voornemen is om het overtollige niet-functionele gedeelte van de bebouwing af te breken. Dit betreft het hoge gedeelte waar voorheen de koelcel in stond. Daarnaast wordt het buitenaanzicht van de loods te verbeteren. Hiermee wordt het landschap aanzienlijk aantrekkelijker. Het overige gedeelte zal blijven bestaan en dient als garage/hobbyruimte voor de woning. Deze garage/hobbyruimte wordt gebruikt voor de stalling van eigen auto's en werkbus vanwege het ontbreken van een carport aan de woning. Daarnaast worden ook de (bak-) fietsen, boot, scooter, crossmotor, solex en motoren van de eigenaren hier gestald. Verder wordt deze ruimte ook gebruikt voor hobbymatig gebruik van muziekruimte en opslag van materialen (gereedschap e.d.) ten behoeve van eigen gebruik. Er wordt 125 m² gesloopt waardoor er 564 m² blijft staan. De asbesthoudende platen op het dak op de overgebleven loods zal, wanneer dit verplicht wordt gesteld door de overheid, worden vervangen. Het hoge gedeelte zal worden gesloopt en worden vervangen door een muur. Er verandert niets aan de constructie van de loods. Het vooraanzicht van de loods zal worden bewerkt met houten panelen waardoor het fris en modern oogt. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en is als onderdeel in het inpassingsplan (bijlage) opgenomen omdat dit een kwaliteitsverbeterende maatregel is.

Deze aanpassing zal binnen maximaal 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.



Loods, gelegen aan de Neerseweg 62, zoals deze momenteel eruit ziet & na renovatie.

Op de locatie Neerseweg 60 is geen overtollige bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing is al aangepast en ingericht aan het huidige landschap.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5. 1 Milieuaspecten

Bij een ruimtelijke ontwikkeling zoals de voorliggende, zijn er mogelijk een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning of het vaststellen van een bestemmingsplan sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierop wordt in deze paragraaf ingegaan.

Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van (incidentele) bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bekend is dat de strook bodem, grenzend aan de Neerseweg, sprake is van bodemverontreiniging (sterk verhoogde gehalten met zink en koper), waardoor hier een graafverbod geldt totdat deze strook is gesaneerd. Er bestaat geen noodzaak om de bodemverontreiniging met zware metalen met spoed te saneren. Er geldt geen termijn voor een saneringsplicht en de verontreiniging mag theoretisch gezien blijven liggen, mits hierin niet gegraven wordt.

In dit geval is geen sprake van realisering van milieugevoelige functies. Nader onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater is derhalve niet noodzakelijk.

Betekenis voor het plangebied

De kwaliteit van bodem en grondwater vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan, hoeven er geen graafwerkzaamheden te worden verricht. Onderhavig planvoornemen voorziet al in een gevoelige functie (woonfunctie), waarbij het gebruik feitelijk niet verandert, slechts de planologische status van de woning. Er hoeft daarom geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van dit planvoornemen.

Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen; wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart, op basis van zonering.

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid grote 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. In de onderhavige situatie is er sprake van bestaande woningen en hoeft derhalve niet getoetst te worden.

Betekenis voor het plangebied

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

Geur

De Wgv dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen de gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. In de omgeving zijn verder geen bedrijven (zoals veehouderijen) gelegen die belemmerd werken voor de nieuwe situatie. Daarnaast worden als gevolg van de nieuwe bestemming geen omliggende bedrijven (en in hun uitbreidingsmogelijkheden) geschaad aangezien deze zich niet binnen de afstandscirkel bevinden.

Betekenis voor het plangebied

Ter plaatse is dan ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. De veehouderijen liggen namelijk op meer dan 900 meter afstand. De geurbelasting is door deze afstand op de woningen zo laag dat er sprake is van een aanvaardbaar woon-leefklimaat (goed-zeer goed) terwijl voor het buitengebied "matig" als acceptabel wordt geacht. Tegenwoordig spreken we van

geurcontouren voor IV bedrijven en gelden voor dieren zonder emissiefactoren minimale afstanden buiten de bebouwde kom van 50 meter. Ook hier wordt aan voldaan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Betekenis voor het plangebied

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. Volgens de kaarten (<http://geodata.rivm.nl/gcn/>) bedroeg in 2020 (gegevens 2018) de concentratie fijnstof PM₁₀, ter plaatse 17.42 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} 10.71 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Volgens de kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse daarom voldoende. Dit betekent dat op basis van het besluit luchtkwaliteit het planvoornemen niet bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. Het is dan ook niet noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar de gevolgen van het planvoornemen ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven liggen die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf een (nadelige) invloed hebben op de omgeving.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. (Uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten VNG in 2009) Deze lijst biedt voor een scala aan type bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor

verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrans van de inrichting tot aan het bouwvlak van de milieugevoelige functie.

Neerseweg 60		
	Boskesveld 1	Boskesveld 17
Richtafstand (grootste afstand)	30 meter	30 meter
Werkelijke afstand	30 meter	44 meter
Neerseweg 62		
	Neerseweg 60	Boskesveld 17
Richtafstand (grootste afstand)	30 meter	30 meter
Werkelijke afstand	50 meter	175 meter

Betekenis voor het plangebied

Het betreft bestaande woningen waarvan het gebruik als bedrijfswoning wijzigt naar burgerwoning. De woningen worden in de nieuwe situatie niet gevoeliger in het kader van milieu. De aan te houden afstand tussen een gevoelige en hinder veroorzakende activiteiten veranderd niet als gevolg van deze ontwikkeling. Het initiatief heeft geen effecten die mogelijk nadelig kunnen zijn bij de ontwikkeling van omliggende bedrijven. Nabijgelegen bedrijven (boskesveld 1 en 17, beide (glas)tuinbouw worden derhalve niet belemmerd door de wijziging.

Flora en fauna

De bestemmingswijziging betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en heeft derhalve geen negatieve invloed op de flora en fauna en eventueel beschermde bos- en natuurgebieden. De uitvoering van het inpassingsplan (zie blz. 13) levert een meerwaarde op voor de flora en fauna.

Archeologie

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 geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Water

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Het initiatief betreft slechts een functieverandering van bestaande bedrijfswoningen, binnen het bestaande ruimtebeslag. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Het initiatief heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

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.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

Naast het toetsen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden getoetst. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische haalbaarheid

De gemeente is verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

De bestemmingswijziging binnen dit planvoornemen gaat uit van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – (niet-) Grondgebonden' naar 'Wonen'. Daarmee wordt voorzien in de mogelijkheid de voormalige bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning. Er is dus geen sprake van een bouwplan, dan wel fysieke ingreep, en derhalve dus geen verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. Daarnaast zijn er voor de gemeente Peel en Maas aan het planvoornemen dan ook geen kosten verbonden anders dan de kosten van de planprocedure, welke kosten volledig worden gedekt door de daarvoor te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding. Daarnaast wordt voor beide locaties een planschade overeenkomst opgesteld om eventuele planschade te verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Binnen het planvoornemen vinden geen fysieke ruimtelijke ingrepen plaats. Ook het gebruik van de betreffende woning verandert niet. Daarnaast wordt er middels dit planvoornemen getracht de bestemming te wijzigen zodat de woning in de toekomst ook geschikt blijft voor bewoning. Aangenomen mag worden dat tegen dit planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

De directe buurtgenoten zijn mondeling geïnformeerd over de wijziging in het bestemmingplan. Hierop zijn positieve reacties ontvangen en voorziet men geen problemen.

Hoofdstuk 7 Mantelzorg

Motivatatie mantelzorg – Neerseweg 62 te Helden

Onze samenleving vergrijst in rap tempo. Ons huidige zorgstelsel is daar niet goed op ingericht danwel voorbereid. Zo is er een tekort aan zorgpersoneel, zitten de verpleeg- en verzorgingstehuizen overvol en door de vele bezuinigingen neemt de kwaliteit van zorg ook nog eens af. De overheid stimuleert ouderen dan ook om langer zelfstandig te blijven wonen. Een mantelzorgwoning kan hiervoor een goede oplossing zijn; Als dochter, kan ik zodoende dichtbij mijn ouders zijn om hun (dagelijks) te ondersteunen en/of te verzorgen, terwijl tegelijkertijd een ieder eigen ruimte heeft en zo voldoende privacy heeft.

7.1 Wat is een mantelzorgwoning?

Van een mantelzorgwoning spreken we als een zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de mantelzorger geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woning of woonunit op het erf van de mantelzorger wordt gerealiseerd. Het Besluit omgevingsrecht gaat ervan uit dat een mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon zorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

7.2 Regeling gemeente Peel en Maas betreffende mantelzorgwoning:

45.9 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van mantelzorg en inwoning in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. mantelzorg en inwoning slechts is toegestaan voor maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg en inwoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts is toegestaan indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk betreft welke gelegen is op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw en de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedraagt; **Hieraan wordt voldaan omdat de mantelzorg bestemd is voor maximaal twee personen; Jac en Carla Bouten.**
- b. er geen tweede woning ontstaat; **Er is geen sprake van een tweede woning. De woning heeft 1 voordeur, 1 huisnummer, 1 brievenbus en zowel de begane grond, de eerste etage als de zolder is met elkaar verbonden.**
- c. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat; **De mantelzorg bedraagt voor zolang mijn ouders leven. Deze tijdelijkheid wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.**
- d. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen; **Er worden geen aparte aansluitingen op de nutsvoorziening getroffen. De woning maakt gebruik van 1 nutsvoorziening.**
- e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein; **Er is voldoende parkeergelegenheid bij de woning.**
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving; **De mantelzorg lever geen hinder op voor het woonmilieu en doet geen afbreuk aan het woonkarakter.**
- g. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden; **De mantelzorg heeft geen negatieve effecten op de aanwezige Natura – 2000 gebieden.**
- h. geen aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid; **De mantelzorg heeft geen negatieve gevolgen hierop.**
 2. het woon- en leefklimaat; **De mantelzorg heeft geen negatieve gevolgen hierop.**
 3. de milieusituatie; **De mantelzorg heeft geen negatieve gevolgen hierop.**

4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven; De mantelzorg heeft geen negatieve gevolgen hierop.

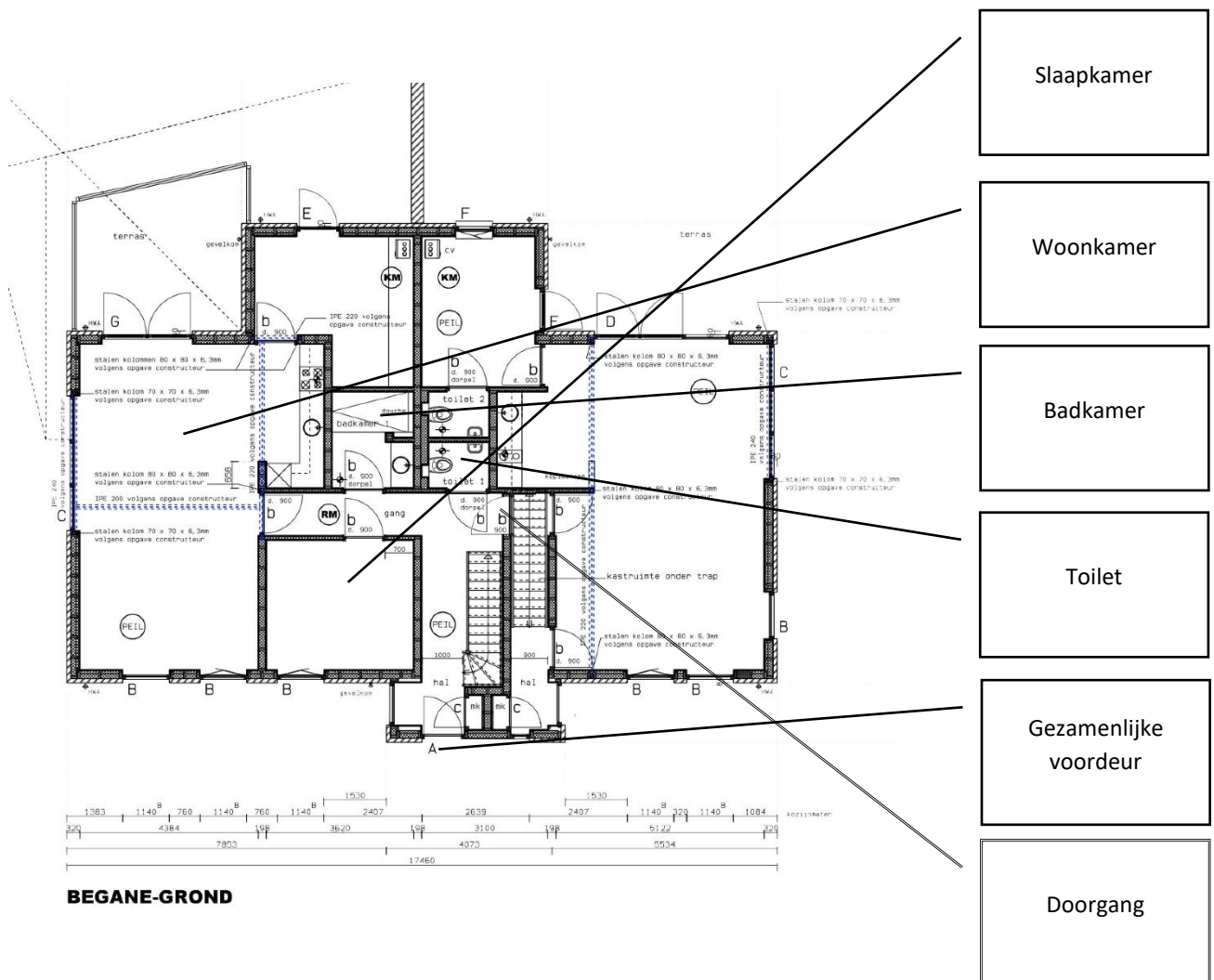
i. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg. Wanneer de mantelzorgfunctie verdwijnt, zullen wij als huidige bewoners dat gedeelte weer gaan gebruiken als eigen woongelegenhheid.

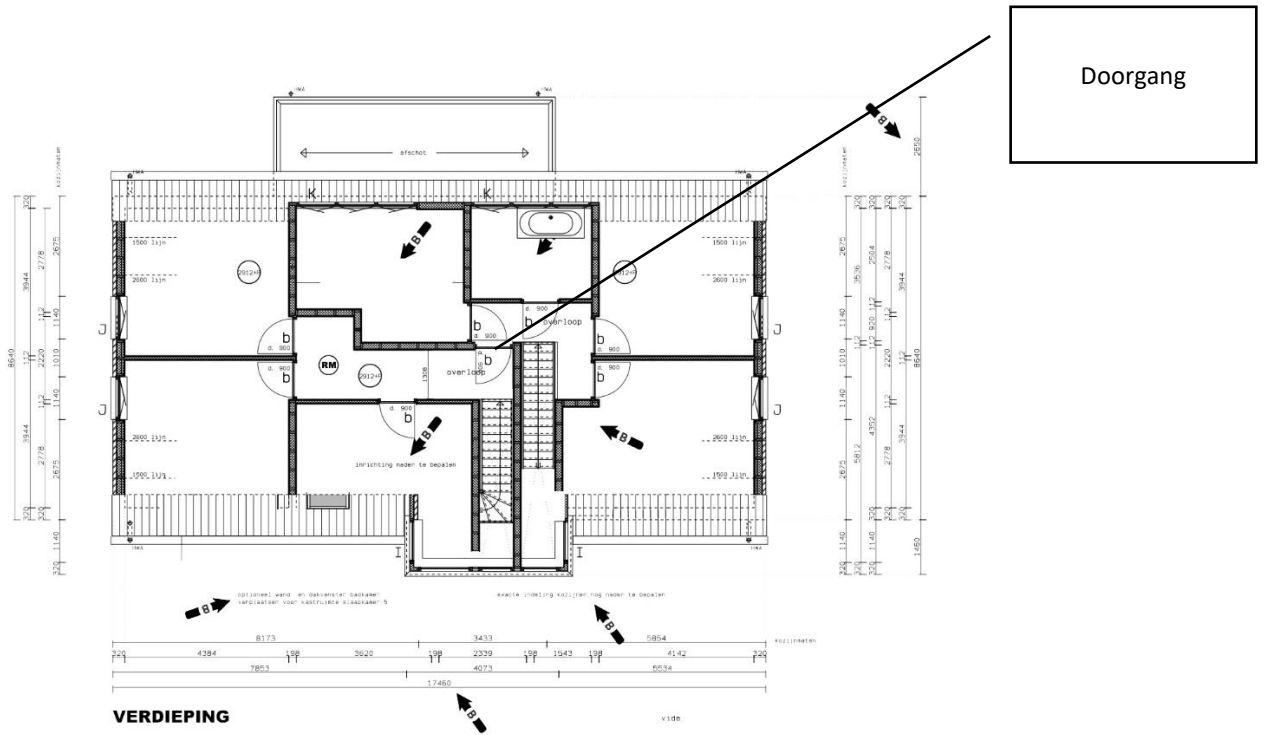
7.3 Betekenis & conclusie

Voor de mantelzorg die ik ga bieden hebben we een gedeelte van de woning geschikt gemaakt als mantelzorgwoning. Onze woning is hier uitermate geschikt voor. Daarnaast voldoen we aan de gestelde voorwaarden.

De mantelzorg is nodig vanwege de gezondheidssituatie van mijn moeder. De verwachting is dat haar situatie niet zal verbeteren, eerder verslechteren. Gezamenlijke bewoning van ons huis biedt de mogelijkheid om goed voor haar te kunnen zorgen. Er wordt aan alle voorwaarden voldaan die de gemeente stelt betreffende mantelzorg. Deze mantelzorgsituatie zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

7.4 Tekening mantelzorg gedeelte





Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in de bestemmingsplan juridisch is vertaald.

In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie Neerseweg 62 de bestemming 'Agrarisch - Niet grondgebonden' en locatie Neerseweg 60 de bestemming 'Agrarisch - grondgebonden'. Middels onderhavig plan wordt aan de bedrijfswoningen Neerseweg 60 en 62 de bestemming gewijzigd in Wonen. Hiermee wordt het bestaande en tevens beoogde gebruik mogelijk gemaakt.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de uitbreiding.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak weergegeven met de gewijzigde bestemming Wonen. Verder vinden er geen wijzigingen plaats.

8.3 Toelichting op de regels

Aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas wordt voor deze locatie de bestemming gewijzigd in Wonen. De regels voor de bestemming Wonen van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas worden voor dit plan overgenomen.

Hoofstuk 9 Procedure

9. 1 Te volgen procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Bijlage 1

Landschappelijk inpassingsplan



Adres: Neerseweg 60 / Neerseweg 62 Helden
Initiatiefnemer: Neerseweg 62 Helden
Datum: 19 febr. 2019
PrimaPlant te Kessel

Inhoudsopgave

Inleiding
Kwaliteitskader Peel en Maas
Locatie Neerseweg 60 & 62
Landschappelijk inpassingsplan
Waterparagraaf
Beheer & instandhouding

Bladzijde 1
Bladzijde 1
Bladzijde 1
Bladzijde 2
Bladzijde 5
Bladzijde 5

Inleiding

Onderstaande landschappelijke inpassing is onderdeel van het verzoek voor het toekennen van bestemming wonen aan de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen op de genoemde locaties; Neerseweg 60 en 62 te Helden. In het kader van Rijks- en provinciaal beleid dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van beide bedrijven op beide locaties. De gemeente Peel & Maas heeft deze beleidsinzichten vastgelegd in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas, als onderdeel van de Structuurvisie Peel en Maas.

Kwaliteitskader Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader buitengebied Peel & 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) en daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw is er sprake van Basiskwaliteit. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Basiskwaliteit plus wil zeggen dat 10% van het gehele bouwvlak ingepast dient te worden.

Locatie Neerseweg 60 & 62



Locatie Neerseweg 60

Locatie Neerseweg 62

Neerseweg 60 en 62 zijn gelegen in Helden. In de volksmond wordt het Helje-Dörp genoemd. Helden ligt tegen een groot bosgebied aan, het bosgebied gaat van Helden tot aan Kessel en Baarlo. De Heldense Bossen met zijn stuifzandheuvelds, zijn een bijzonder stukje natuur. Oorspronkelijk was het een woest, ontgonnen gebied, dat enkel voor het begrazen van schapen van Helden en Kessel benut werd. Het was één groot heidegebied, gestoffeerd met talloze vennetjes en groepjes berken. De Maasduinen maakten van dit gebied een bijzonder heuvel landschap. De dennen op de heuvels waren aanvankelijk gepland om te gebruiken in de mijnbouw voor de steenkoolmijnen in de buurt van Luik. Via het Afwateringskanaal werd het dennenhout naar Luik verscheept. Helden is onderdeel van gemeente Peel en Maas.



Luchtfoto met het plangebied in het rood

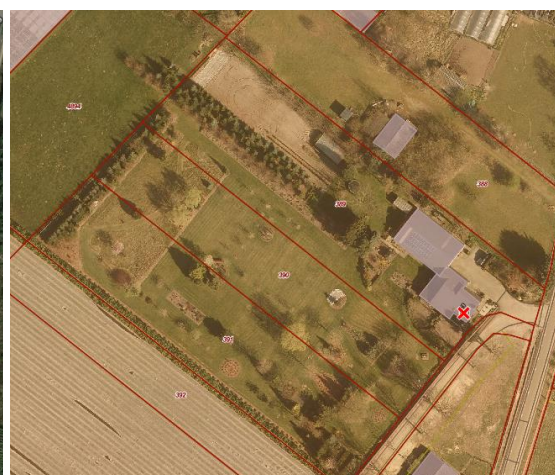
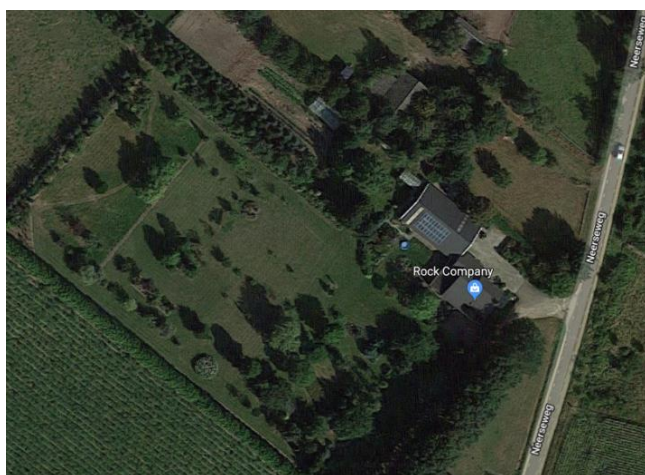


Landschappelijk inpassingsplan

Gezien het bij beide bouwvlakken hier gaat om een functiewijziging is 10 % van het bouwvlak bestemd voor groenvoorzieningen voldoende.

Bouwvlak Neerseweg 60

Bouwvlak bestaat uit de kadastrale percelen G 389, G 390 en G 391. Gezamenlijke oppervlakte van deze drie percelen bedraagt 12.000 m². Op het bouwvlak bevindt zich een bedrijfswoning en een loods. Sinds circa 1984 is de eigenaar gestopt met de agrarische activiteiten en heeft dit bouwvlak grotendeels ingevuld met bestaande groenelementen. De totale oppervlakte van de landschappelijke aanpassing is meer dan 10% van de oppervlakte van de verharding en bebouwing op de locatie. Zoals op de afbeeldingen te zien is, is er grotendeels inheemse beplanting toegepast.





Sortimentslijst

	Streekeigen karakter
	Overig groen

Nr.	Nederlandse namen	Latijnse naam	Aantal (stuks)	Oppervlakte(m ²)
1.	conniferen	Coniferae thuja	130	65
2.	lijsterbesboom	Sorbus aucuparia	2	4
3.	spar	Abies picea	2	4
4.	hazelnoot	Corylus avellana	3	6
5.	moerboom	Morus alba	3	6
6.	eik	Quercus petraea	4	8
7.	haagbeuk	Carpinus betules	800	400
8.	berk	Betul ermanii	1	2
9.	Kersen/peren laan	Prunus/males	50	100
10.	dennen	Pinus sylvestris	1	2
11.	vlienderstruik	Buddleja davidi	1	2
12.	treurwilg	Salix babylonca	1	2
13.	appelboom	Malus sylvestris	6	12
14.	perenboom	Pyrus communis	6	12
15.	lariks	Larix decidua	4	8
16.	trompetboom	Catalpa speciosa	1	2
17.	kerstdennen	pinus	10	20
18.	notenboom	Juglans regia	3	6
19.	kastanjeboom	Castanea sativa	3	6
20.	iep	Ulmus glabra	1	2
21.	vlier	Sambucus nigra	4	8
22.	Kersenboom - hoogstam	Prunus cerasifera	4	8
23.	Kwee-appel	Cydonia malus	4	8

24.	Kwee-peer	Cydonia perus	4	8
25.	Kruidentuin	Diverse	1	700

Streekeigen karakter	1306 m2
Overig groen	95 m2

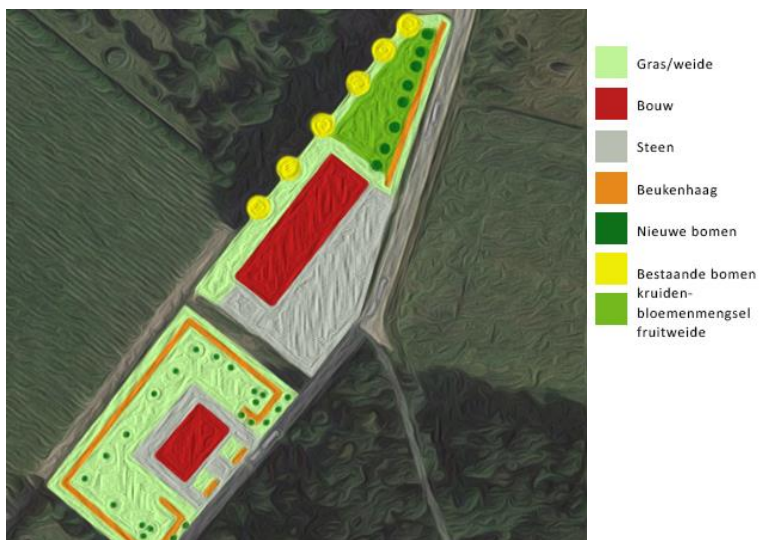
Bouwvlak Neerseweg 62

Bouwvlak bestaat uit de kadastrale percelen G 406, G 7287 en G 7288. De totale oppervlakte van deze drie percelen bedraagt 6590 m². Hiervan moet minimaal 10 % (659 m²) beschikbaar gesteld worden voor groenvoorzieningen.

Op de locatie Neerseweg 62 bevindt zich momenteel een loods. Het voornemen is om het overtollige niet-functionele gedeelte van de bebouwing af te breken. Dit betreft het hoge gedeelte waar voorheen de koelcel in stond. Daarnaast wordt het buitenaanzicht van de loods te verbeteren. Hiermee wordt het landschap aanzienlijk aantrekkelijker. Het overige gedeelte zal blijven bestaan en dient als garage/hobbyruimte voor de woning. Deze garage/hobbyruimte wordt gebruikt voor de stalling van eigen auto's en werkbus vanwege het ontbreken van een carport aan de woning. Daarnaast worden ook de (bak-) fietsen, boot, scooter, crossmotor, solex en motoren van de eigenaren hier gestald. Verder wordt deze ruimte ook gebruikt voor hobbymatig gebruik van muziekruimte en opslag van materialen (gereedschap e.d.) ten behoeve van eigen gebruik. Er wordt 125 m² gesloopt waardoor er 564 m² blijft staan. De asbesthoudende platen op het dak op de overgebleven loods zal, wanneer dit verplicht wordt gesteld door de overheid, worden vervangen. Het hoge gedeelte zal worden gesloopt en worden vervangen door een muur. Er verandert niets aan de constructie van de loods. Het vooraanzicht van de loods zal worden verfraaid waardoor het fris en modern oogt. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan en is als onderdeel in het inpassingsplan (bijlage) opgenomen omdat dit een kwaliteitsverbeterende maatregel is.

Deze aanpassing zal binnen maximaal 1 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Om aan de 10%-regel te voldoen zullen 40 st nieuwe bomen (opp = 80 m²) , 300 m1 haagbeuken (opp = 150 m²) en een kruiden/bloemenmengsel/fruitweide (opp = 616 m²) aangelegd worden. De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing bedraagt circa 846 m² en is meer dan 10% van de oppervlakte van de verharding en bebouwing op de locatie waardoor we voldoen aan deze voorwaarde.



Sortimentslijst

Geheel streekeigen karakter

Nr.	Nederlandse naam	Latijnse naam	Aantal (stuks)	Plantmaat	Oppervlakte(m ²)
1	perenboom	Concorde	3	14-16	6
2	kersenboom	Kordia	4	16-18	8
3	lindeboom	Tilia cordata	13	12-14	26
4	elsenboom	Alnus glutinosa	6	16-18	12
5	Appelboom	Topaz	3	14-16	6
6	kastanjeboom	Castanea sativa	1	16-18	2
7	Haagbeuk	Fagus sylvatica	1500	80-100	150
8	eikenboom	Quercus robur	10	16-18	20
9	Kruiden/bloemen/fruitheester	div			616
				totaal	846 m2

Aanpassing bebouwing

Op de locatie Neerseweg 62 bevindt zich momenteel een loods. Het voornemen is om het overtollige niet-functionele gedeelte van de bebouwing af te breken. Dit betreft het hoge gedeelte waar voorheen de koelcel in stond. Daarnaast wordt het buitenaanzicht van de loods te verbeteren. Hiermee wordt het landschap aanzienlijk aantrekkelijker. Er wordt 125 m2 gesloopt waardoor er 564 m2 blijft staan. Het hoge gedeelte zal worden gesloopt en worden vervangen door een muur. Er verandert niets aan de constructie van de loods. Het vooraanzicht van de loods zal worden bewerkt met houten panelen waardoor het fris en modern oogt.



Loods, gelegen aan de Neerseweg 62, zoals deze momenteel eruit ziet & na renovatie.

Waterparagraaf

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling. Er is echter geen sprake van de realisatie van nieuwe verharde oppervlakten (bestemmingswijziging betekent uitsluitend een functiewijziging). Het initiatief heeft derhalve geen nadelige waterhuishoudkundige consequenties.

Beheer en instandhouding

Beide locaties zijn reeds geheel landschappelijk ingepast. Locatie Neerseweg 62 is in 2017/2018 landschappelijk ingericht. Er heeft een authentieke en streekeigen verfraaiing van het erf en landschap plaats gevonden met meer belevingswaarden. Een mooi evenwicht tussen mens en natuur en tevens behoud van het streekeigen karakter waardoor het aansluit bij de omgeving. Locatie 60 is ook al aangepast en ingericht aan het huidige landschap jaren geleden.

Beheer van groenvoorzieningen:

Haagbeuken

De hagen worden ten minste 1 maal per jaar gesnoeid (bij voorkeur 2 maal per jaar) om een rechte haag te krijgen. Tevens stimuleert het snoeien de groei en zorgt voor een mooie dichte vertakking. De hoogtes zijn verschillend en zullen blijven variëren tussen de 1 tot 2 m.

Inheems bloemenmengsel

Dit is een extensief mengsel dus de benodigde onderhoudswerkzaamheden zijn zeer beperkt. Één of twee keer per jaar (juni-juli en oktober-november) dient de gehele vegetatie tot 5 cm boven maaiveld te worden afgemaaid en afgevoerd. Wanneer de vegetatie gemaaid wordt, is het wenselijk het maaiafval één of twee dagen blijft liggen. Dit zorgt ervoor dat de zaden op locatie achterblijven en zich opnieuw uitzaaien. Vervolgens dient het maaisel afgevoerd te worden waardoor de bodem schraal blijft.

Bomen/fruitheesters

De bomen zullen 1 maal per 3 jaar gesnoeid worden. Deze begeleidende snoei zorgt ervoor dat de bomen en fruitheesters begeleid worden naar een goed eindbeeld en dat bomen zich tot gezonde en structureel sterke bomen kunnen ontwikkelen met een lange levensduur. Verder zal wildopslag onderaan de stam worden verwijderd. De boomspiegel zal onkruidvrij gehouden worden.

Watervoorzieningen:

Het geven van water is maatwerk en ligt aan de omstandigheden. Een vaste hoeveelheid en frequentie zijn dan ook niet te geven. De frequentie en de hoeveelheid moeten worden aangepast aan de omstandigheden. Het water geven gebeurt via een sproei installatie.