



Ontwerp bestemmingsplan

“Woning Molenheg 3 in Egchel”

NL.IMRO.1894.BPL0212 –ON01



Ontwerp bestemmingsplan
“Woning Molenheg 3 in Egchel”
Gemeente Peel en Maas



Opdrachtgever:	: Gommans
Locatie	: Molenheg 3 Egchel
Opdrachtnemer / Gemachtigde	
Opgesteld door	: Arvalis
Naam en voorletters	: K.V. Bartels
Adres	: St. Jansweg 20d
Postcode en woonplaats	: 5928 RC Venlo
Telefoon	: 06-51950094
E-mailadres	: kbartels@arvalis.nl
Venlo	: 17 januari 2020

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding en doel planherziening	8
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied	8
1.3 Ligging en begrenzing locatie	10
1.4 Vigerend bestemmingsplan(nen)	11
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2. Gebiedsbeschrijving	12
2.1 Gebiedsprofiel	12
2.2 Projectprofiel, stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	12
Hoofdstuk 3. Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	13
3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (BARRO)	13
3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014)	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	16
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	17
3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	17
Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Milieuaspecten	19
4.2.1 Milieuzonering	19
4.2.2 Bodem en grondwater	19
4.2.3 Luchtkwaliteit	19
4.2.4 Geluid en trillingen	20
4.3 Externe veiligheid	21
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Archeologie	22
4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden	23
4.6.1 Flora en fauna	23
4.6.2 Natura2000	23
4.7 Kabels en leidingen	23
4.8 Verkeer en infrastructuur	24
Hoofdstuk 5. Juridische planopzet	25
5.1 planstukken	25
5.2 Toelichting op de verbeelding	25
5.3 Toelichting op de regels	25
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	26
6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	26

Hoofdstuk 7.	Handhavingsparagraaf	27
Hoofdstuk 8.	Communicatieparagraaf	28
8.1	Procedure	28
Bijlagen	29	

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Vanwege de wens van de initiatienemer om een bestaande, oude stal te slopen en daar een kleiner gebouw voor terug te bouwen, heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas met het verzoek om hier medewerking aan te verlenen. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie de bestaande stal (voormalige varkensstal) van circa 450 m² te slopen en een kleiner gebouw (een garage/loods van circa 13 bij 20 meter te weten 260 m²) voor terug te bouwen. Deze garage/loods zal gesitueerd worden bij de nieuw te bouwen woning van initiatiefnemer en onderdeel zijn van de woonfunctie.

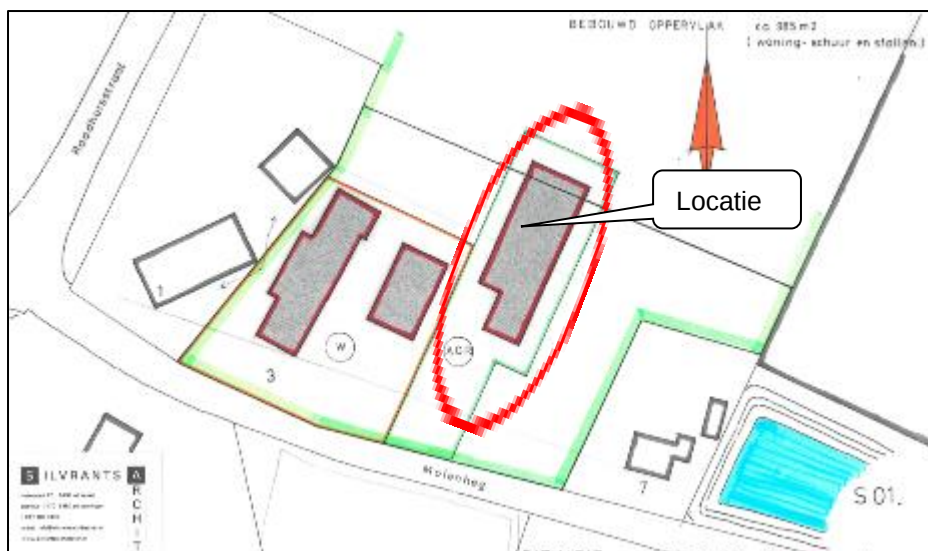
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De planlocatie betreft het adres Molenheg 3 te Egchel. Het betreft een deel van perceel kadastraal bekend bij gemeente Peel en Maas:

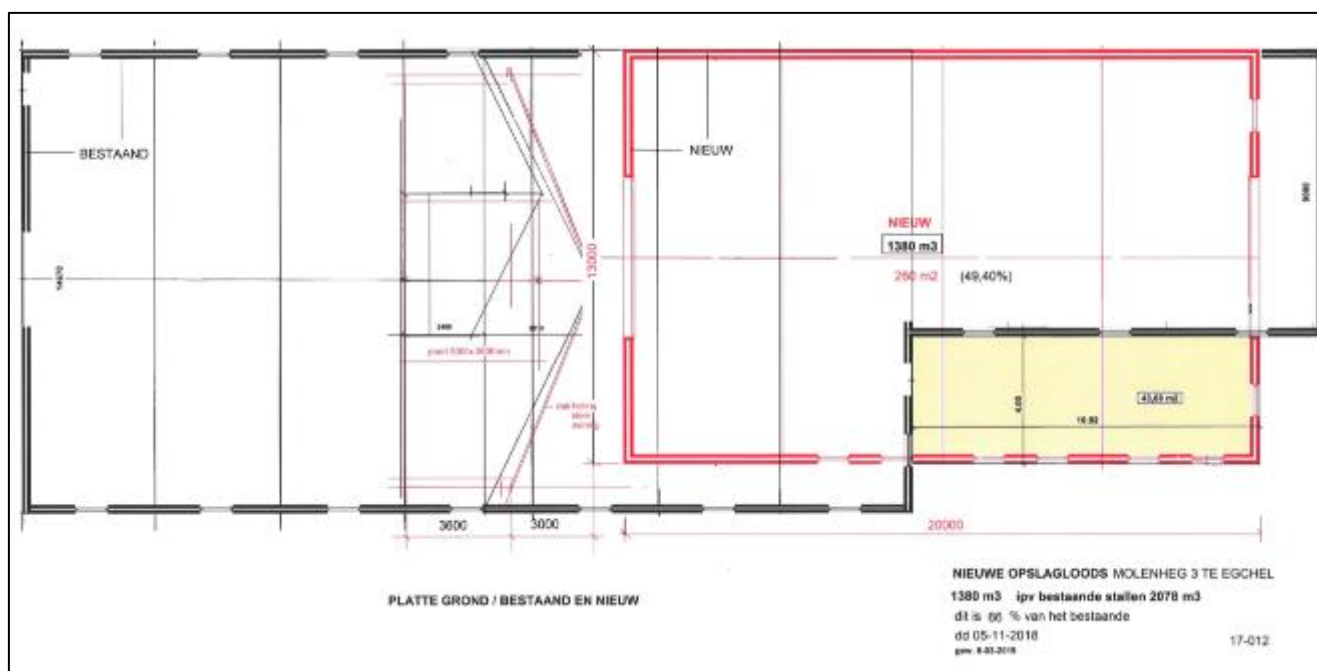
- sectie G, nummer 6012, oppervlakte 5.227 m², ter plaatse bekend als 'Molenheg 3 in Egchel'.



Afbeelding 1: Kadastraal perceel met opstallen, waaronder de te slopen bebouwing ten behoeve van nieuwbouw.



Afbeelding 2: Schematisch overzicht van de bestaande bebouwing op de locatie.



Afbeelding 3: Schematische weergave van de oude opstallen en de nieuw te bouwen garage/loods.

De bestaande stal heeft een oppervlakte van circa 450 m². Deze stal wordt gesloopt en op deze plek wordt een nieuwe garage/loods gebouwd met een oppervlakte van circa 260 m².

Het perceel heeft momenteel de enkelbestemming 'agrarisch'. De inhoud van de bestaande stal is circa 2.078 m³. In de nieuwe situatie blijft hier circa 1.380 m³ van over (dit is circa 66% van de bestaande inhoud). In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de sloop-bonus regeling.

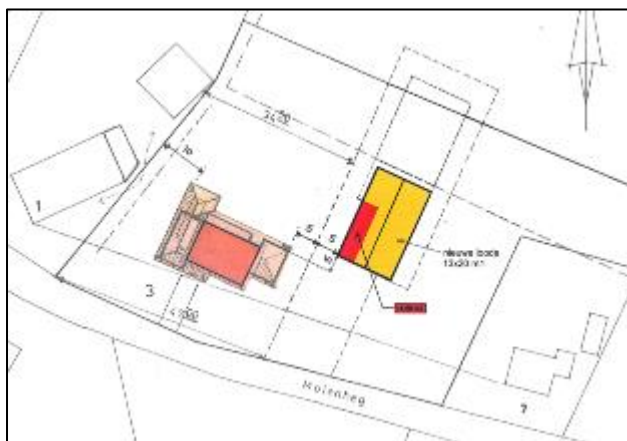
De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, en dat voldaan wordt aan voorwaarden als gesteld in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Medewerking is uitsluitend mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en begrenzing locatie



Afbeelding 4: Locatie op luchtfoto's (rode cirkel)



Afbeelding 5: Perceel met contouren van de oude stal en de toekomstige garage/loods (geel). De toekomstige garage/loods valt een klein gedeelte buiten het bestaande bebouwde gedeelte (rood).

De locatie ligt ten noorden van de kern Egchel in het buitengebied tussen Egchel en de kern Helden-Panningen in. De Molenheg loopt tussen de Roggelseweg en de Raadhuisstraat. De voorliggende locatie ligt nabij de kruising tussen de Raadhuisstraat en de Molenheg. Op de locatie Molenheg 3 is een reguliere burgerwoning bestemd. De locatie van de nieuw te realiseren garage/loods ligt aan de rand van het glastuinbouwconcentratiegebied. Op dit moment staat op de locatie een oude, vervallen stal.

Aan de oostzijde van het plangebied, op een afstand van circa 40 meter, is de dichtstbijzijnde glastuinbouwkas gelegen. Aan de oostzijde, op een afstand van circa 25 meter is een burgerwoning gelegen. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn eveneens burgerwoningen gelegen. Aan de noordzijde bevinden zich percelen welke agrarisch in gebruik zijn door initiatiefnemer.

1.4 Vigerend bestemmingsplan(nen)

Het perceel ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan "1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas" en gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de enkelbestemmingen "wonen", "agrarisch", zonder bouwvlak en voor een beperkt deel "Natuur". Daarnaast zijn de navolgende dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- dubbelbestemming: waarde archeologie 3/5;
- gebiedsaanduiding: kernrandzone;
- gebiedsaanduiding: overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 2;
- gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verweingsgebied;
- gebiedsaanduiding: wetgevingzone – wijzigingsbeleid 1 ob;

De aanwezige bebouwing ter plaatse van de gewenste nieuwe garage/loods is gezien het feit dat deze is gelegen binnen de enkelbestemming agrarisch zonder bouwvlak daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Echter, uit documenten van het gemeentelijk archief blijkt dat de stal ter plaatse van de bestemming "Agrarisch" met vergunning gebouwd is. Daarmee is eerder ten onrechte geen bouwvlak opgenomen.

Er wordt nu om sloop van de bestaande opstal verzocht. De opstal kan worden ingezet als compensatie inzake het bouwen boven de referentiemaat in het buitengebied.

Vanuit de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas volgt dat:

- bijgebouwen bij burgerwoningen beperkt van omvang dienen te zijn;
- qua functie dienen te passen bij de bestemming;
- en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd dienen te worden.

De gemeente geeft aan dat medewerking uitsluitend mogelijk is middels een wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Een voorwaarde is wel dat de grens van het glastuinbouwconcentratiegebied in noord- en oostelijke richting opgeschoven wordt.

1.5 Leeswijzer

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

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handhavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 8

Hoofdstuk 2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten noorden in de kern van de kern Egchel. In het gebied komen zowel agrarische bedrijven als (burger)woningen voor. In voorliggend plan is sprake van de sloop van een oude stal. Door de sloop van deze oude stal en de nieuw te bouwen garage/loods treedt geen wijziging op van het karakter van het gebied. De sloop betreft een meerwaarde voor het gebied doordat een netter geheel ontstaat.

2.2 Projectprofiel, stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie de bestaande stal (voormalige varkensstal) van circa 450 m² te slopen en een kleiner gebouw (een garage/loods van circa 13 bij 20 meter te weten 260 m² voor terug te bouwen. Deze garage/loods zal gesitueerd worden bij de nieuw te bouwen woning van initiatiefnemer en onderdeel uitmaken van de woonfunctie. De garage/loods zal gebruikt worden voor o.a. stalling van caravan, grasmaaier e.d..

De sloop van de stal en de nieuw te bouwen garage/loods vormt een versterking bij de toekomstig te bouwen woning. Door de sloop van de vervallen stal en het geclusterd realiseren van de nieuwe garage/loods (bij de nieuw te bouwen woning), wordt ter plaatse een stedenbouwkundige meerwaarde gecreëerd.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

Hierna wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid voor zover dat voor dit project van belang is.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

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

Voor de drie Rijksdoelen zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend plan.

3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (BARRO)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer Rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie op de locatie Molenheg 3 te Egchel is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, middels de bestemmingswijziging naar wonen wordt een te slopen grotere stal vervangen door een kleinere garage/loods.

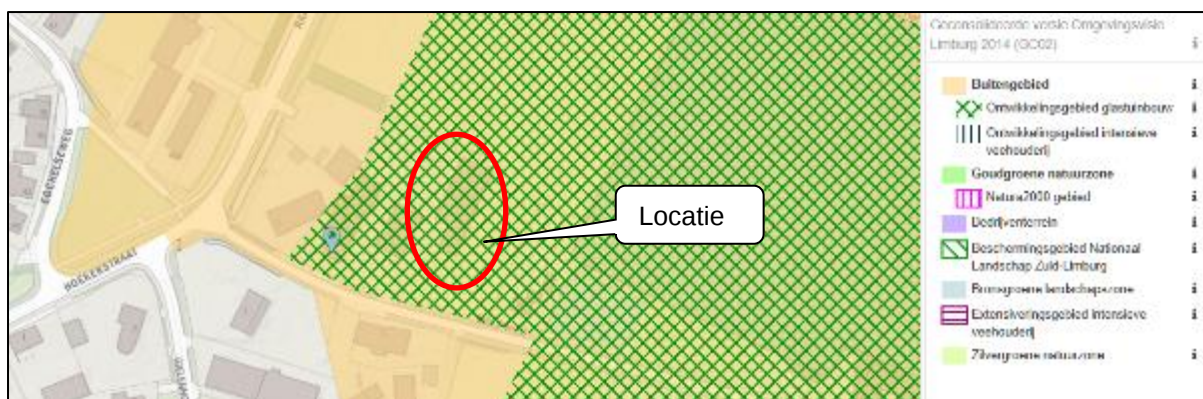
Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 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.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



Afbeelding 6: Zonering Limburg POL 2014

Het buitengebied is in het POL2014 verdeeld in 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroeene natuurzone', 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'. De locatie aan de locatie Molenheg 3 te Egchel is aangewezen als 'Buitengebied'. Dit betreft een gemengd gebied met (agrarische) bedrijven, onbebouwde agrarische productiegronden en andere functies, zoals burgerwoningen. Voor het gebied wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Daarnaast is het provinciale beleid er in dit gebied op gericht om:

- als onderdeel van duurzame productie de emissies naar lucht, water en bodem, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijn stof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen, terug te dringen;
- ruimte te bieden aan doorgroei van bestaande land- en tuinbouwbedrijven, in een goede balans met omgevingswaarden;
- ruimte te bieden voor de vestiging van nieuwe bedrijven; bij intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven wordt daarbij gefocust op (een beperkt aantal) daarvoor geschikte locaties in het landelijk gebied;
- een perspectief te bieden voor de ontwikkeling van agglomeratielandbouw op daarvoor geschikte locaties.
- een kwaliteitsslag in het landelijk gebied te realiseren door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing indien er geen passend alternatief voor aanwezig is.

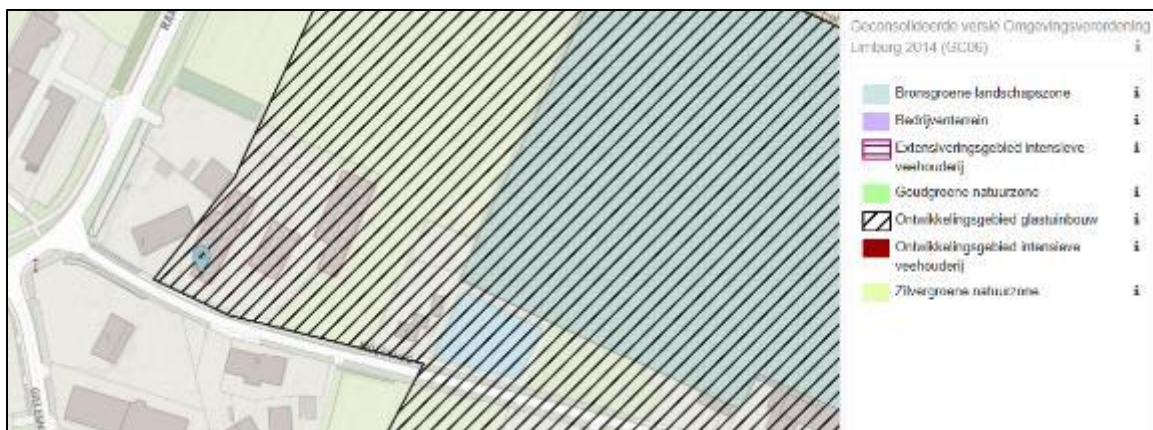
Tevens is de locatie gelegen aan de rand van het "Ontwikkelingsgebied glastuinbouw". Gezien het gebied, de aanduiding en de gevraagde ontwikkeling past het initiatief binnen de provinciale beleidsdoelen en binnen het POL 2014.

Hierdoor wijzigt de bestemming ter plaatse van de te slopen stal gedeeltelijk in "wonen". De overige gronden (na de sloop van de oude stal) behouden de bestemming "agrarisch".

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de omgevingsverordening (Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld 12 december 2014, laatste herziening 23 februari 2018 (GC 05)) zijn de beleidslijnen uit het POL doorvertaald in specifieke regels. Deze regels zijn bindend voor lagere overheden en dienen ook doorvertaald te worden in ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

Zoals uit onderstaande uitsnede van een van de kaarten van de omgevingsverordening blijkt, is de locatie niet gelegen in een gebied met een specifieke aanduiding welke zich tegen de gewenste ontwikkeling verzet.



Afbeelding 7: Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014

De locatie is conform de Omgevingsverordening Limburg gelegen aan de rand van een ontwikkelingsgebied glastuinbouw. In het vigerende bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding: “overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 2” reeds beperkter opgenomen dan de begrenzing vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het vertalen van de grenzen uit de Omgevingsverordening Limburg naar het bestemmingsplan is daarbij altijd maatwerk. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de gebiedsaanduiding: “overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 2” voor een beperkt deel weg bestemd ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Met andere woorden wordt de grens van het glastuinbouwconcentratiegebied in noord- en oostelijke richting opgeschoven. Voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, waarvan initiatiefnemer overigens aandeelhouder van is, levert dit ook geen belemmeringen op.

Uit de plannen blijkt geen strijdigheid voor de gewenste aanpassing van het bestemmingsplan in relatie tot het POL en de Omgevingsverordening Limburg. Middels dit bestemmingsplan wordt de sloop van de oude stal en het realiseren nieuwe kleinere garage/loods mogelijk gemaakt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Het perceel ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas” en gedeeltelijk in het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en heeft daarin de enkelbestemmingen “wonen”, “agrarisch”, zonder bouwvlak en voor een beperkt deel “Natuur”. Daarnaast zijn de navolgende dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- dubbelbestemming: waarde archeologie 3/5;
- gebiedsaanduiding: kernrandzone;
- gebiedsaanduiding: overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 2;
- gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- gebiedsaanduiding: wetgevingzone – wijzigingsbeleid 1 ob;

De aanwezige bebouwing ter plaatse van de gewenste nieuwe garage/loods is gezien het feit dat deze is gelegen binnen de enkelbestemming agrarisch zonder bouwvlak daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Echter, uit documenten van het gemeentelijk archief blijkt dat de stal ter plaatse van de bestemming “Agrarisch” met vergunning gebouwd is. Daarmee is eerder ten onrechte geen bouwvlak opgenomen.

De locatie is gelegen aan de rand van een glastuinbouwgebied. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de gebiedsaanduiding: “overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 2” voor een beperkt deel weg bestemd ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Met andere woorden wordt de grens van het glastuinbouwconcentratiegebied in noord- en oostelijke richting opgeschoven. Op de verbeelding in bijlage 3 is de huidige en nieuwe grens van het

concentratiegebied glastuinbouw weergegeven ter verduidelijking. Voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf, waarvan initiatiefnemer overigens aandeelhouder van is, levert dit ook geen belemmeringen op.

Er wordt nu om sloop van de bestaande stal verzocht. De te slopen stal kan worden ingezet als compensatie inzake het bouwen boven de referentiemaat in het buitengebied. Er wordt maximaal 2/3 van de te slopen m³ nieuw gebouwd. Er is op de locatie reeds 1.238 m³ vergund voor de woning middels de sloop-bonus regeling. Op de locatie zijn een drietal (te slopen) bouwwerken aanwezig te weten: boerderij (2.135 m³) reeds ingezet voor sloopbonus, stal midden (640 m³), stal oost (2.078 m³) ter plaatse van de nieuwe garage/loods. In totaal is op de locatie 4.853 m³ te slopen bebouwing aanwezig. Voor 2.718 m³ (stal midden en stal oost) mag nog 2/3 worden teruggebracht hetgeen 1.812 m³ betreft. Hiermede komen de maximaal te realiseren m³ uit op 3.050 m³ hetgeen is opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

Vanuit de gemeentelijke zijde is aangegeven dat men de bereidheid heeft om medewerking te verlenen aan de betreffende bestemmingswijziging mits ook de grens van de gebiedsaanduiding "overige zone -concentratiegebied glastuinbouw 2" wordt opgeschoven in noordelijke en oostelijke richting. In dit bestemmingsplan is deze gebiedsbestemming binnen het plangebied niet opgenomen en wordt hiermede deze grens opgeschoven. Daarnaast ligt op een zeer beperkt deel van het plangebied de enkelbestemming "Natuur". Ter plaatse is echter geen natuur aanwezig. Uit navraag bij de gemeente blijkt dat deze bestemming niet voort komt uit een compensatieverplichting. Tevens zijn geen andere waarden bekend aangezien het gedeelte gras betreft. Gezien dit feit is de enkelbestemming omgezet naar de enkelbestemming "Agrarisch" (zonder bouwvlak).

Vanuit de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas volgt dat:

- bijgebouwen bij burgerwoningen beperkt van omvang dienen te zijn;
- qua functie dienen te passen bij de bestemming;
- en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd dienen te worden.

De gemeente geeft aan dat medewerking uitsluitend mogelijk is middels een wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2015 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Het betreft voor een groot deel bestaand beleid dat deels is aangevuld en deels nader is uitgewerkt. De structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie. In de structuurvisie buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan buitengebied
- Structuurvisie IV en glas
- Streefkwaliteiten Geur
- Kwaliteitskader
- Archeologiebeleid

Middels onderhavig initiatief wordt geen nieuwe woonmogelijkheid toegevoegd. Enkel wordt een grotere stal vervangen door een garage/loods van een beperktere omvang. Van strijdigheid met de structuurvisie kan dan ook geen sprake zijn.

3.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

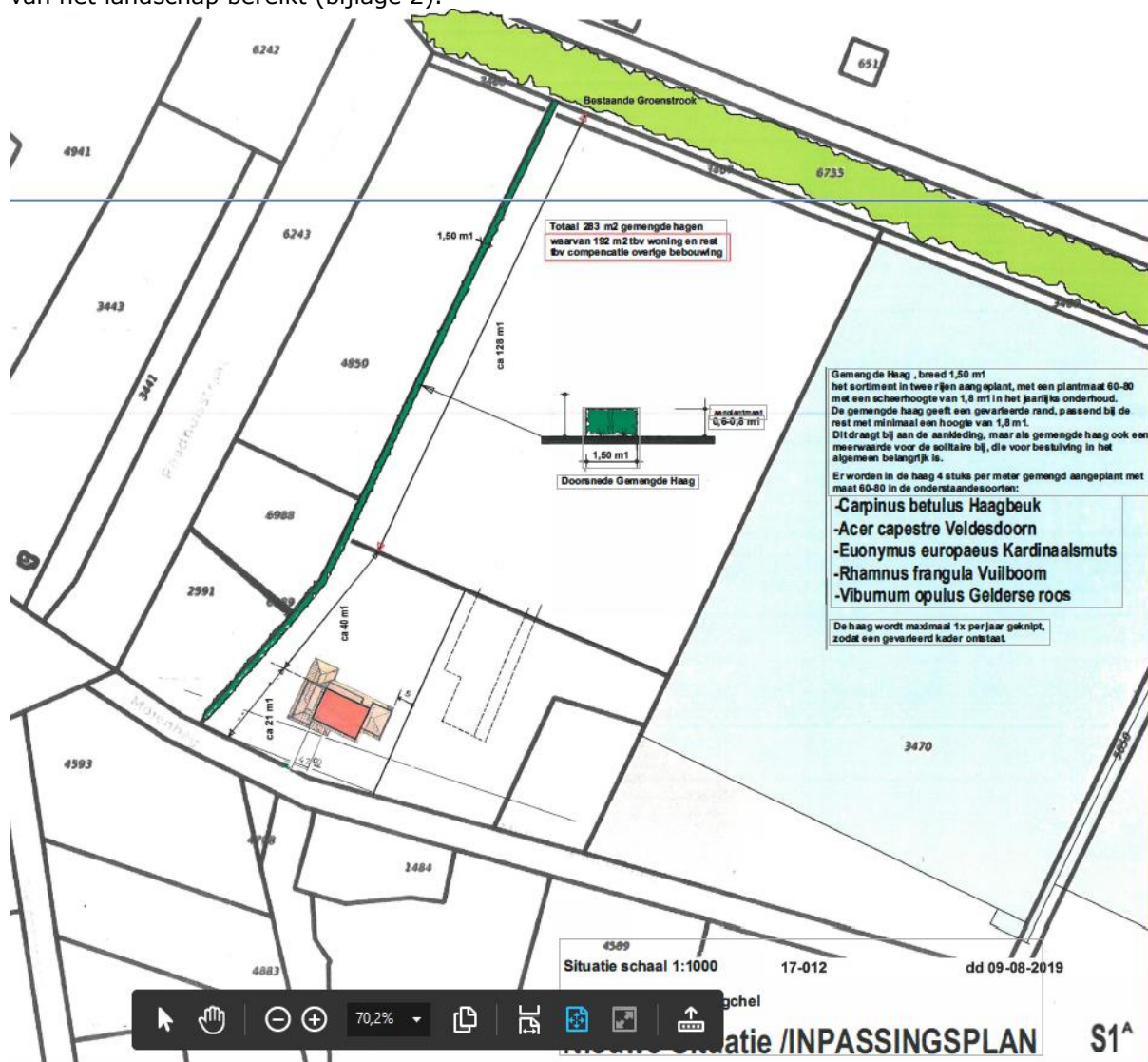
Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

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 binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil dus zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast.

In de onderhavige situatie wordt een stal gesloopt en een nieuwe garage/loods gebouwd. In deze casus is Basiskwaliteit plus van toepassing alsmede aanvullende kwaliteit. De toepassing staat verder beschreven in de Handreiking kwaliteitsbijdrage buitengebied.

Bij onderhavig plan is reeds, voor de woning en het onderliggende bestemmingsvlak, 193 m² landschappelijke inpassing geleverd in een eerder landschapsplan. In bijgaand aangevuld landschappelijk inpassingsplan wordt in totaal 283 m² aan landschappelijke inpassing geleverd zijnde 10% van het bestemmingsvlak "Wonen" ter grootte van 2.827 m².

Op de voorliggende locatie wordt gebiedseigen beplanting toegepast in combinatie met maatregelen die aanvullende kwaliteit inhouden. Daarmee wordt een versterking en verfraaiing van het landschap bereikt (bijlage 2).



Afbeelding 8: Schematische weergave van de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 4. Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op een aantal milieuaspecten voor zover relevant voor het project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van gevaar en hinder. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, kan dit worden gerealiseerd. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruikt gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele glastuinbouwbedrijven gelegen.

Voor **glastuinbouw** geldt een maximale afstand voor geluid van 30 m. De afstand tussen het bestemmingsvlak van de planlocatie en het bestemmingsvlak van het dichtstbij gelegen glastuinbouwbedrijf (Molenheg 13) bedraagt circa 50 m en hiermee voldoet onderhavige situatie ruimschoots aan de benodigde afstand.

4.2.2 Bodem en grondwater

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

Ten behoeve van deze procedure heeft er verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden door HMB Groep (opgenomen als bijlage 1).

Hierin is geconcludeerd dat op basis van de resultaten van het uitgevoerde dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat eventueel bij de bouw vrijkomende grond niet overal toepasbaar is.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Voor onderhavige bestemmingswijziging is er hiermede geen belemmering. Do

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

NIBM

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling 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. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM grens voor woningbouwlocaties wordt niet overschreden bij 1.500 woningen (of minder) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij 3.000 woningen (of minder) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In dit geval is er sprake van een uitbreiding van het bestemmingsvlak woondoeleinden waarbij geen aanvullende woonfunctie wordt toegekend maar enkele ruimere bouwmogelijkheden voor de realisatie van een nieuwe garage/loods.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. En luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

4.2.4 Geluid en trillingen

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Omdat in de onderhavige situatie sprake is van een bestaande stal die vervangen wordt door een kleinere garage/loods en er geen geluidsgevoelig object wordt toegevoegd, behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Tevens zal de nieuwe garage/loods qua geluid geen

grotere impact op de omgeving hebben als de bestaande stal die vervangen wordt daar de bedrijfsmatige activiteiten behorende bij de stal komen te vervallen.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Volgens de Risicokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10⁻⁶-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes. Gezien dit feit, vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Vanwege het feit dat de routes zijn gelegen op ruim grotere afstand dan de gestelde 200 meter en gezien de aard van het planvoornemen vormen de transportroutes geen belemmering voor het planvoornemen.

Transportleidingen

De AMvB Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Gezien dit feit en de aard van de ontwikkeling vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

4.4 Waterparagraaf

Alle ruimtelijke plannen dienen een watertoets te doorlopen. Tot 2.000 m² wordt de watertoets door de gemeente uitgevoerd en hoeven de stukken niet voor advies aan het waterschap te worden voorgelegd. Boven de 2.000 m² wordt de watertoets na een eerste gemeentelijke toetsing aan het gemeentelijk beleid voor advies aan het waterschap voorgelegd.

De geplande ontwikkeling voorziet in afname van het verharde oppervlak waarbij het hemelwater op locatie geïnfiltreerd zal worden. Er zal waterneutraal gebouwd worden waarbij het hemelwater infiltreert (84 mm/m² verharding). Bij het beoogde bouwplan (garage/loods van 260 m²) betreft dit hiermede een bergings-/infiltratieopgave van circa 22 m³.

4.5 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. De locatie ligt voor wat betreft het gedeelte waar de enkelbestemming "Wonen" in het bestemmingsplan is opgenomen in een gebied met de "Waarde – Archeologie 3". Dit beleid van de gemeente is opgenomen in regels bij dit bestemmingsplan. Voor het overige deel waar de bestemming Agrarisch is opgenomen, en waar geen ontwikkelingen zijn, is sprake van de "Waarde – Archeologie 5".

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

1. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m²;
2. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
3. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Concluderend: gezien het feit dat bovengenoemde Waarde-Archeologie 3 wordt overgenomen vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging. Met het huidige nieuwbouwplan kan voldaan te worden aan bovengenoemde archeologische voorwaarden. Indien blijkt dat er niet aan bovengenoemde voorwaarden voldaan kan worden zal een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.

4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden

De natuurwaarde zijn beoordeeld op basis van de provinciale uitgangspunten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de bestaande gegevens betreffende de flora en fauna.

Onderhavig plangebied is, blijkens onderstaande uitsnede uit de POL 2014 kaart, niet gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de goudgroene- of zilvergroene natuurzone. Het onderhavige initiatief vormt dan ook geen belemmering voor beschermde natuurgebieden.

4.6.1 Flora en fauna

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd te opzichte van de "oude wetgeving". Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

1: strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en 2: andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen of ingrepen plaats welke nadelig zijn voor beschermde dieren of planten.

Voorafgaand aan de sloop van de aanwezige bebouwing zal nog een FF-inventarisatie plaatsvinden voor wat betreft zich in tussentijd nog vestigende Flora- en Fauna.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

4.6.2 Natura2000

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden liggen op een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied. Gezien de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

Gezien het voorgaande vormt natuur en landschap geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.7 Kabels en leidingen

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

4.8 Verkeer en infrastructuur

Ten opzichte van de huidige situatie zal in de nieuwe situatie niet meer of minder verkeer plaatsvinden van en naar de locatie. De ontsluiting van de locatie is voor het beoogde doel ruimschoots voldoende. Op het eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Blijkens de "Nota parkeernormen Peel en Maas 2018" dienen bij een woning in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tenminste 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de onderhavige locatie is voldoende ruimte aanwezig voor deze 2 parkeerplaatsen.

Verkeer en infrastructuur vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

Hoofdstuk 5. Juridische planopzet

5.1 planstukken

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.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Bij dit bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas onverminderd van toepassing.

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. Binnen dit bestemmingsplan is de bestemming "Wonen" en tevens de bestemming "Agrarisch" opgenomen.
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.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 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. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. 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. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming agrarisch ter plaatse van een voormalige stal gewijzigd in de bestemming wonen.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 8. Communicatieparagraaf

8.1 Procedure

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het bestemmingsplan doorloopt daarmee stapsgewijs de volgende procedure:

- | | |
|----------------------|--|
| a. Voorbereiding: | informeel vooroverleg met provincie |
| b. Ontwerp: | publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro gedurende zes weken. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. |
| c. Vaststelling: | vaststelling door de gemeenteraad mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn |
| d. Inwerkingtreding: | na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan) |
| e. Beroep: | Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State |

Het besluit tot vaststelling van een wijziging van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen

1. Bodemonderzoek;
2. Landschapsplan;
3. Verbeelding met huidige en nieuwe grens concentratiegebied glastuinbouw.