

Document: Wijzigingsplan Maasstraat 64 te Kessel

Status: Ontwerp

Datum: 02 november 2016

Aanvrager: De heer T. Gruijters

Auteur: De heer L.M. Heesen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur.....	7
2.3 Functionele structuur.....	7
3 BELEID	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid.....	10
3.4 Regionaal beleid.....	12
3.5 Gemeentelijk beleid.....	13
3.6 Conclusie	14
4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	15
4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	15
4.3 Landschappelijke inpassing	15
4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	15
5 SECTORALE ASPECTEN.....	18
5.1 Inleiding.....	18
5.2 Milieuaspecten	18
5.3 Waterparagraaf	25
5.4 Kabels en leidingen	25
5.5 Natuurbeschermingswet.....	25
5.6 Flora en fauna.....	25
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.8 Verkeer en parkeren	26
6 UITVOERBAARHEID.....	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3 Procedure	27
7 JURIDISCHE TOELICHTING	28
7.1 Planstukken.....	28
7.2 Toelichting op de verbeelding	28
7.3 Toelichting op de planregels	28

BIJLAGEN

- 1: Landschappelijk inpassingsplan
- 2: Verkennend bodemonderzoek
- 3: Berekeningen V-stacks vergunning en V-stacks gebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Aan de Maasstraat 64 te Kessel-Eik is de woning gelegen van dhr. T. Gruijters. Deze woning is bestemd als "Agrarisch - grondgebonden". Ter plaatse is al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. De bewoning van het pand is daarmee feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.

Dhr. Gruijters is voornemens om de woning te verkopen. Bij verkoop blijkt dat banken alleen financieren op het moment dat het gebruik overeenkomstig de bestemming is. In dit geval is dat dus niet zo. Middels vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar "Wonen" en is het pand beter financierbaar en daarmee verkoopbaar.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omcirkeld)

In artikel 56.5 van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Peel en Maas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch- Grondgebonden" om te zetten naar de bestemming "Wonen". Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit wijzigingsplan wordt aan het agrarische bouwvlak (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Maasstraat 64 te Kessel-Eik. De locatie is kadastraal bekend gemeente Kessel, sectie K, nummer 595 en heeft een oppervlak van 2.511 m². Ten noorden van de locatie ligt een agrarisch bedrijf, ten zuiden en zuidwesten ligt een recreatieve voorziening. Aan de overzijde van de openbare weg ligt het bedrijf van Kuypers Kessel B.V.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als "Agrarisch grondgebonden". Het perceel beschikt over een bouwvlak dat het volledige eigendom omvat.

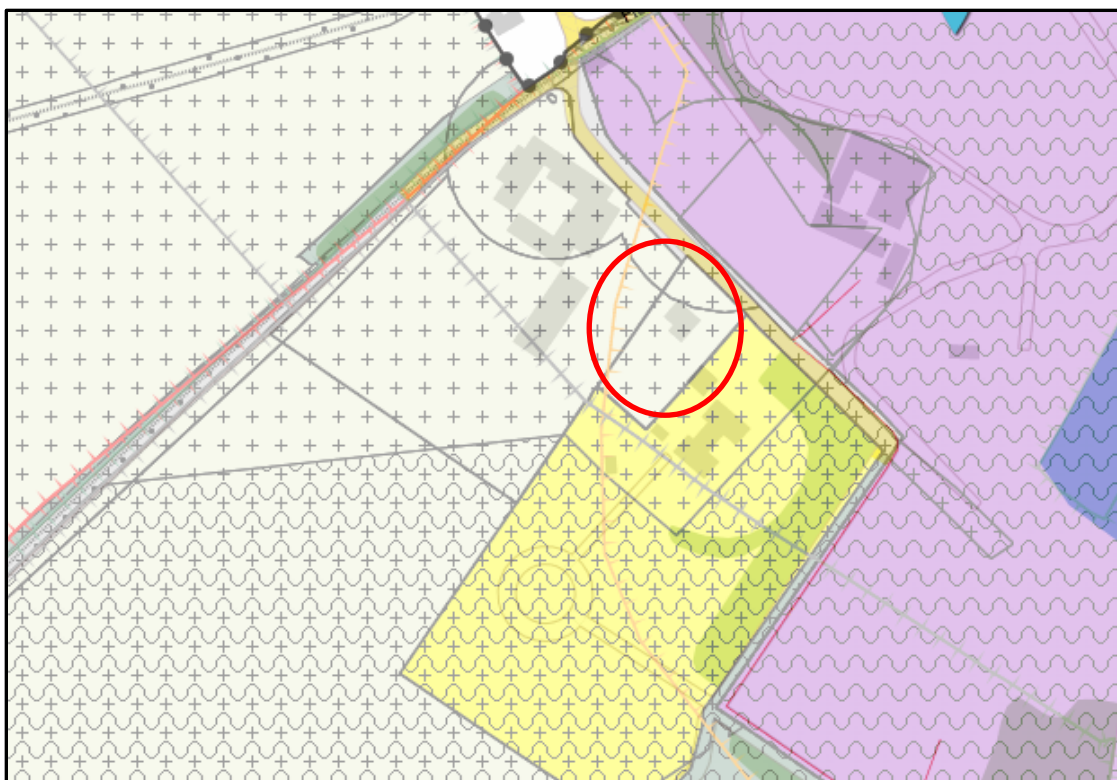
De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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;

met daaraan ondergeschikt:

- c. mestverwerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf;
- d. caravanstalling;
- e. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- f. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten;
- g. evenementen;
- h. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; alsmede het beschermen en verder ontwikkelen van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (locatie rood omcirkeld)

In het bestemmingsplan is onder artikel 56.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het initiatief zelf en de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief getoetst aan de diverse sectorale aspecten. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de uitvoerbaarheid en de planstukken en het vooroverleg aan de orde.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt aan de Maasstraat 64 te Kessel-Eik, tussen de kern Kessel-Eik en de Maas. Het plangebied met een omvang van circa 2.511 m² staat kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie G, nummer 595. Het ligt op een afstand van ongeveer 160 meter van het dorp Kessel-Eik.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

Op de locatie is de bestaande woning aanwezig. Het betreft een ruime uitgebouwde bungalow. Met afbeeldingen 4 en 5 wordt een impressie gegeven van de woning. Verder is de locatie op dit moment onbebouwd. Het resterende deel is in gebruik als tuin bij de woning.



Afbeelding 4 en 5. Bestaande situatie woning Maasstraat 64

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in groter perspectief tussen de “Napoleonsbaan –N277”, de Maas, de Weerdbeemden en de grindwinning aan de noordzijde. Aan de zuidwestelijke zijde is sprake van een agrarisch grondgebruik, aan de noordoostelijke zijde is sprake van meer bebouwing in de vorm van zowel woonfuncties als bedrijfsmatige functies.

In kleiner perspectief gezien ligt de locatie ingesloten tussen een agrarisch bedrijf aan de noordzijde, een recreatief object aan de zuidwestzijde en het bedrijf van Kuijpers Kessel BV aan de oostzijde.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is te beschrijven als een ruime woonlocatie op korte afstand van de kern Kessel-Eik. Op geen enkele wijze is te zien dat er hier ooit sprake geweest is van een agrarische bedrijfsvoering.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

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

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de bestemmingswijziging (zie hoofdstuk 5). Uit de

beoordeling blijkt dat de functiewijziging tot burgerwoning geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit wijzigingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging tot burgerwoning is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voordat toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking plaatsvindt, is het van belang te beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging, waarbij een agrarische bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning. Daar de bestemmingswijziging plaatsvindt op een reeds bebouwd perceel en het aantal woningen niet toeneemt, is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De functie als burgerwoning is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de

Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op het plangebied zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie hierna) en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

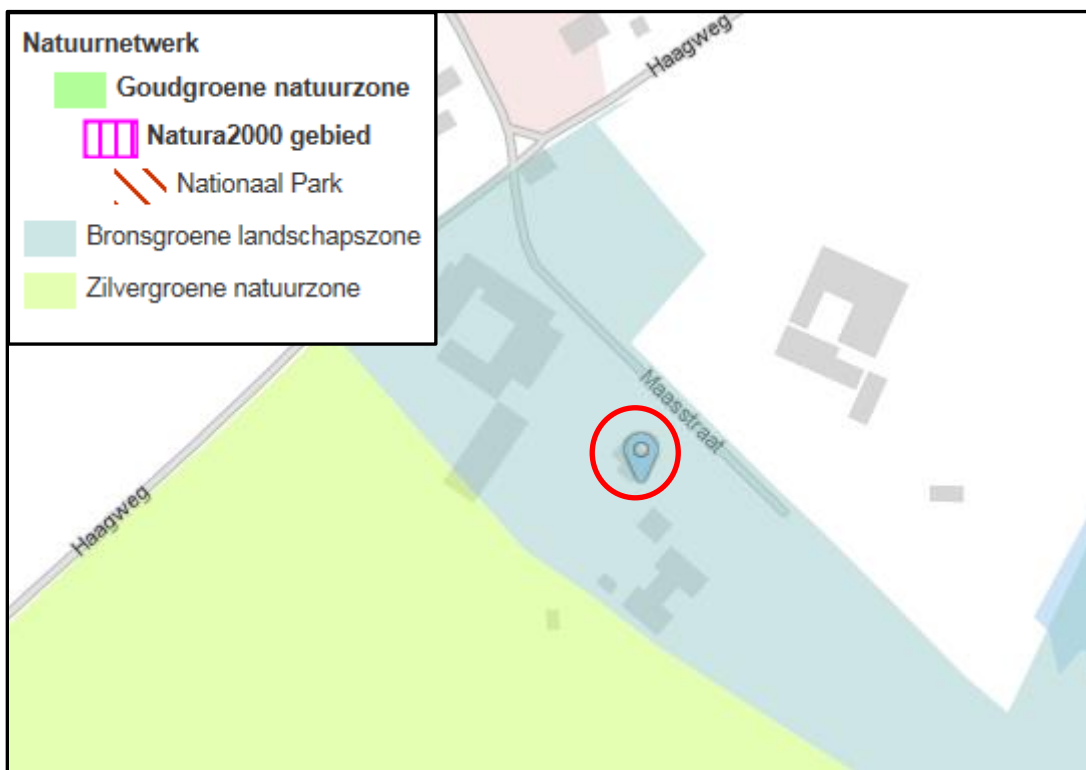
Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart 'Zonering Limburg'

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'bronsgroene landschapszone'.

Deze zone betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgse landschap. Het omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten liggen op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie.

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

De bestemmingswijziging tot woondoeleinden past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

De ligging in de zone 'bronsgroene landschapszone' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden.

De locatie omvat een oppervlak van ruim 2.500 m². Het perceel is volledig in gebruik te behoeve van de woonfunctie. De omvang van het perceel is dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier een (her)vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf plaats te laten vinden. Daarnaast is de ligging nabij de dorpskern en omliggende objecten dusdanig dat vestiging van een bedrijf ter plaatse milieutechnisch naar verwachting niet wenselijk is.

Het plan is daarmee passend binnen het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens is geen sprake van een beeldbepalend gebouw. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Peel en Maas ligt binnen de regio "Venlo". Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 25 januari 2011 de "Woonvisie Regio Venlo 2011-2015" vastgesteld. De betrokken gemeenten hebben in het kader van de Regionale Woonvisie afspraken gemaakt over het te voeren woningbouwbeleid. De omzetting van de bedrijfswoning naar de bestemming Wonen geen gevolgen voor het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

De locatie aan de Maasstraat 64 is volgens de structuurvisie gelegen in de zone Beekdal/Rivierdal vanwege de ligging in de nabijheid van de Maas. Het rivierdal is beperkt tot een strook gronden langs de Maas. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen gebruik.

Met name de beleidsuitspraak dat nieuwe economische dragers in kleinschalige vorm toelaatbaar zijn aan de randen van het beek – en rivierdal is in deze van belang. Een agrarisch bedrijf ter plaatse is gezien de omvang van het perceel en de ligging ten opzichte van omliggende objecten niet realistisch. Andere vormen van bedrijvigheid eveneens niet. Het gebruik van de woning als zodanig is op deze locatie het meest haalbaar. Door de opgenomen bouwregels wordt gewaarborgd dat er slecht in beperkte mate nieuwe bebouwing opgericht kan worden. Grootschalige nieuwe bebouwing is daarmee niet realiseerbaar.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie 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. 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 zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing er is sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Aangezien het bouwvlak een oppervlak heeft van 1.900 m², dient er ten minste voor 190 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

Het inpassingsplan voor deze fase heeft een omvang van 191 m². Daarmee wordt voldaan aan de Structuurvisie en het kwaliteitskader.

3.6 Conclusie

Op basis van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is de functiewijziging van de woning ter plaatse mogelijk. Gelegen in het buitengebied, in de zone 'bronsgroene landschapszone' van het POL2014, wordt een herinvulling van vrijkomende agrarische bebouwing gestimuleerd mits de agrarische functie geen nadelige effecten hiervan ondervindt. Hiervan is geen sprake.

Een gedegen landschappelijke inpassing is vanuit het beleid een belangrijke voorwaarde voor de bestemmingswijziging. Hieraan wordt invulling gegeven middels een toegesneden landschappelijke inpassing van de woning, welke is goedgekeurd door de gemeente Peel en Maas.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk te maken de woning Maasstraat 64 te benutten voor burgerbewoning. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Agrarische activiteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.

Op de locatie Maasstraat 64 in Kessel-Eik zijn al jarenlang geen agrarische activiteiten aanwezig. Dat is ook niet mogelijk vanwege het ontbreken van bedrijfsgebouwen. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (circa 2.511 m²), het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen en de nabij gelegen objecten van derden, is het zeer onwaarschijnlijk dat zich op de locatie nog een nieuw (agrarisch) bedrijf vestigt.

Initiatiefnemer wil de locatie verkopen. Conform de vigerende bestemming is het echter niet toegestaan de locatie te benutten ten behoeve van woondoeleinden. Om verkoop mogelijk te maken is het wenselijk dat de bestemming omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen'.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een inpassingsplan¹ opgesteld dat akkoord is bevonden door de gemeentelijke kwaliteitscommissie.

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van de het plangebied in het landschap. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en de Structuurvisie Peel en Maas.

4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch - Niet grondgebonden' naar 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;

- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. 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;
- m. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.

Hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- Ad. c. Binnen het plangebied is uitsluitend het hoofdgebouw in de vorm van de woning aanwezig.
- Ad. d. Op het (voormalige) bedrijfscomplex vinden reeds jarenlang geen agrarische activiteiten meer plaats. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (2.511 m² inclusief woning en tuin), het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen, de ligging nabij de kern Kessel-Eik en de ligging ten opzichte van de beide buurbedrijven is het uitgesloten dat er zich een agrarisch bedrijf op de locatie zal vestigen.
- Ad. e. Er is binnen het plangebied al gedurende lange tijd geen agrarische bedrijfsvoering aanwezig.
- Ad. f. Het aantal woningen neemt niet toe.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan past binnen de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Binnen het plangebied is geen overtollige bebouwing aanwezig, er staat immers alleen het hoofdgebouw, zijnde de bedrijfswoning.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd. Het inpassingsplan is tevens door een externe beoordeeld en akkoord bevonden.
- Ad j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische

waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

- Ad k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft het Swalmdal. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 2.100 meter van het plangebied. De locatie wordt al jarenlang gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In het gebruik treedt geen wijziging op ten opzichte van de bestaande bebouwing. Gezien de ruimte afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 56.5 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas".

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd (bijlage 2).

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat zowel het grondwater als de bodem ter plaatse licht verontreinigd zijn. In het grondwater gaat het om de stof barium, in de bodem gaat het om PAK, PCB's en lood. De mate van verontreiniging is echter dermate licht dat er géén reden is voor een nader onderzoek.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

5.2.3 Geluid

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.

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Effect op luchtkwaliteit

² Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Maasstraat 64 Kessel-Eik, 18 augustus 2016, rapportnummer 2226.01

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.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van dat een agrariër de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂.

De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

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

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 19,97 µg/m³, en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 13,76 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Voor PM_{2,5} geldt de volgende grenswaarde als jaargemiddelde concentratie: 25 µg/m³.

Uit analyses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat wanneer vanaf 2011 aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, er naar verwachting in 2016 ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} zal worden voldaan. Dit betekent dat wanneer uit het luchtonderzoek blijkt dat zich in de onderzochte zichtjaren geen overschrijdingen van de jaar- en 24-uursgemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ voordoen, op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten aangenomen mag worden dat in het onderzoeksgebied geen overschrijdingen zullen optreden van de jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} vanaf 2016 (bron: Handreiking rekenen aan luchtkwaliteit 2011).

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

5.2.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Effect op geurhinder

De woonbestemming sluit het (bedrijfsmatig) houden van vee uit. Het is daarmee onmogelijk dat de bestemmingswijziging tot geurhinder voor de omgeving leidt.

Effecten van geurhinder

Individuele geurbelasting

Het project zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid (500 meter van het plangebied) is sprake van een tweetal veehouderijen waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren. Het gaat hier om de locatie Sterrebosweg 5 (vleeskuikens) en de Maasstraat 62 (rundvee). Bedrijven op nog grotere afstand hebben nauwelijks nog effect op het plangebied. De meest bepalende locatie is die aan de Maasstraat 62, dit omdat deze het meest dichtbij bij het plangebied ligt en meer geureenheden vergund heeft dan de locatie Sterrebosweg 5. Op de Maasstraat 62 is melkrundvee vergund en 75 vleesstieren. Voor het melkrundvee en vrouwelijk jongvee geldt een vaste afstand van 50 meter tussen emissiepunten en gevoelige objecten (woning) en een afstand van 25 tussen dierenverblijven en gevoelige objecten. Aan beide afstanden wordt voldaan. Voor de vleesstieren geldt dat de geurbelasting ter plaatse van gevoelige objecten berekend dient te worden met het programma V-stacks vergunning. Deze berekening is uitgevoerd (bijlage 3). Uit de berekeningen blijkt ter plaatse van de rand van het plangebied de hoogste belasting uitkomt op 5.5 odeur units (o.u.). Ter plaatse van de woning komt de geurbelasting uit op maximaal 4.5 o.u. Op basis van de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) is in het buitengebied een maximale geurbelasting van 14.0 o.u. toegestaan. Er wordt daarmee ruimschoots aan de normen voldaan. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders op het gebied van geur. Ook zal het initiatief niet leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma V-stacks gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het bedrijf én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen. Op de rand van het plangebied en ter plaatse van de bestaande woning zijn in totaal 8 toetspunten gelegd. Uit de berekeningen (bijlage 3) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van alle 8 de toetspunten overeenkomt met de categorie “zeer goed”. In het buitengebied wordt op basis van het landelijke toetsingskader een geurbelasting tot “tamelijk slecht” acceptabel geacht. Aangezien er ter plaatse sprake is van een zeer goed woon en leefklimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkend factor vormt voor onderhavig plan.

5.2.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Binnen een straal van 250 meter rond het plangebied liggen 3 bedrijven. Per bedrijf zal nader ingegaan worden op het aspect milieuzonering.

Kuypers Kessel B.V., Maasstraat 47

Het bedrijf aan de Maasstraat 47 is het bedrijf van Kuypers Kessel BV. Dit bedrijf houdt zich bezig met de productie van en groothandel in zand, grind, steenslag, klei en andere bouwgrondstoffen ten behoeve van de bouw en wegenbouw als ook het aannemen en uitvoeren van werkzaamheden in de grond-, weg- en waterbouw. Volgens de VNG Handreiking moeten deze activiteiten gekwalificeerd worden als:

- groothandel in zand en grind met een bedrijfsoppervlak > 200 m² : milieucategorie 3.2 , grootste aan te houden afstand vanwege het aspect geluid bedraagt hier 100 meter;
- aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsoppervlak > 1000 m² : milieucategorie 3.1, grootste aan te houden afstand vanwege het aspect geluid bedraagt hier 50 meter.

De afstand tussen de woning en het bestemmingsvlak van de Maasstraat 7 bedraagt 29 meter. Een bestemmingsplan is vastgesteld voor het industrieterrein waarop Kuypers Kessel BV gevestigd is. Artikelen 40 en 44 van de Wet geluidhinder stellen dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, dan wordt daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan (zonebesluit). Tevens zijn voor een aantal bestaande woningen hogere grenswaarden vastgesteld (waaronder Maasstraat 66). Artikel 45 van de Wet geluidhinder maakt het mogelijk om voor bestaande woningen binnen de geluidzone om het industrieterrein een geluidbelasting tot max. 60 dB(A) toe te staan.

Ook voor het onderhavige pand Maasstraat 64 zijn via dit besluit hogere grenswaarde vastgesteld. De toegestane hogere grenswaarden zijn:

	langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) in dB(A)		
immissiepunt	dagperiode (07.00-19.00 uur)	avondperiode (19.00-23.00 uur)	nachtperiode (23.00-07.00 uur)
Maasstraat 64	50	45	38
Maximale geluidsniveau	70	60	60

In de geldende omgevingsvergunning milieu (voorheen Wet milieubeheervergunning) van Kuypers Kessel BV d.d. 7 februari 2006 is door middel van een akoestisch onderzoek vastgesteld dat het bedrijf de maximale geluidbelasting die zij mag veroorzaken op specifieke immissiepunten niet overschrijdt. Bovendien zijn de vastgestelde hogere geluidgrenswaarden ook nog eens geborgd in de - voor het bedrijf geldende - milieuvoorschriften I1 en I2.

Het onderhavige plan brengt geen verandering in deze bestaande en vergunde situatie. Er worden geen extra woningen gebouwd en er vindt geen uitbreiding van de woning plaats binnen de geluidzone. Het betreft slechts een functiewijziging. Hoewel er dus niet voldaan wordt aan de afstanden uit de bedrijvenlijst blijkt uit het onderzoek dat er aan de geluidsnormen voldaan wordt.

Groepsaccommodatie en Hoeve Weerbeemden, Maasstraat 66

Op basis van het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de Hoeve Weerbeemden is de locatie bestemd voor het exploiteren van een groepsaccommodatie en zelfstandige kookstudio. Volgens de VNG Handreiking moeten deze activiteiten gekwalificeerd worden als “hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra”. De grootste aan te houden afstand bedraagt hier 10 meter. Binnen de afstand van 10 meter bevindt zich geen enkele woning. De dichtstbijzijnde woning, Maasstraat 64 (zijnde onderhavig object), bevindt zich op een afstand van circa 38 meter. Dit vormt daarmee geen beperkende factor.

Agrarisch bedrijf Maasstraat 62

Aan de Maasstraat 62 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Volgens informatie van de gemeente Peel en Maas is er sprake van akkerbouwactiviteiten en mag er rundvee gehouden worden. Hiervoor geldt op basis van de VNG brochure van 100 meter voor geur en 30 meter voor geluid. In een gemengd gebied, waarvan hier sprake is kunnen de afstanden met 1 stap terug worden gebracht. De aan te houden afstanden komen dan overeen met 50 meter voor geur en 10 meter voor geluid. Voor het agrarisch bedrijf is het ingevolge paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit verboden om een dierenverblijf op te richten, uit te breiden of te wijzigen op minder dan 25 meter van een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen. Het emissiepunt van geur moet minimaal op 50 meter liggen van het geurgevoelige object. Het meest dichtbij gelegen gebouw waar bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden ligt op een afstand van ongeveer 37 meter. De aanwezige dierenverblijven liggen op een afstand van ruim 50 meter. Aan de eis voor geur en geluid wordt voldaan.

Medio 2009 is er voor dit bedrijf een bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagruimte. Tot op heden is deze bedrijfsruimte niet gerealiseerd. Voor deze opslagruimte is tot op heden nog geen milieumelding geaccepteerd. Niet duidelijk is welk type opslag er in het gebouw gaat plaatsvinden, dat moet blijken uit de benodigde milieumelding. Het agrarisch bedrijf moet ingevolge paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit bij het opslaan van meer dan 3 m³ aan agrarische bedrijfsstoffen (dierlijke meststoffen die niet verpompbaar zijn, kuilvoer, bijvoedermiddelen die niet verpompbaar zijn, gebruikt substraatmateriaal van plantaardige oorsprong en restmateriaal afkomstig van de teelt van gewassen, voor zover geen sprake is van inerte goederen) een minimale afstand van 25 meter aanhouden. Bij realisatie van het gebouw zou de afstand tussen bedrijfsgebouwen en woning ongeveer 19 meter bedragen. Door onderhavig plan wijzigt deze afstand niet. Het bedrijf aan de Maasstraat 62 wordt door onderhavig plan niet meer beperkt dan momenteel reeds het geval is.

5.2.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende

de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals al aangegeven, wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Een woning is te kwalificeren als kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er zowel binnen het plangebied als in de ruime omgeving (500 meter) daarvan geen risicovolle inrichtingen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10 -6 /jr. en het GR bepaald worden. Conform deze circulaire 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. De dichtst bij het plangebied gelegen routes c.q. tracés waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de N273 (> 2500 meter afstand) en de Maas (> 240 meter afstand). Er hoeven in dit geval dus geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik op basis van bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) - zoals dit per 1 januari 2011 geldt - staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten

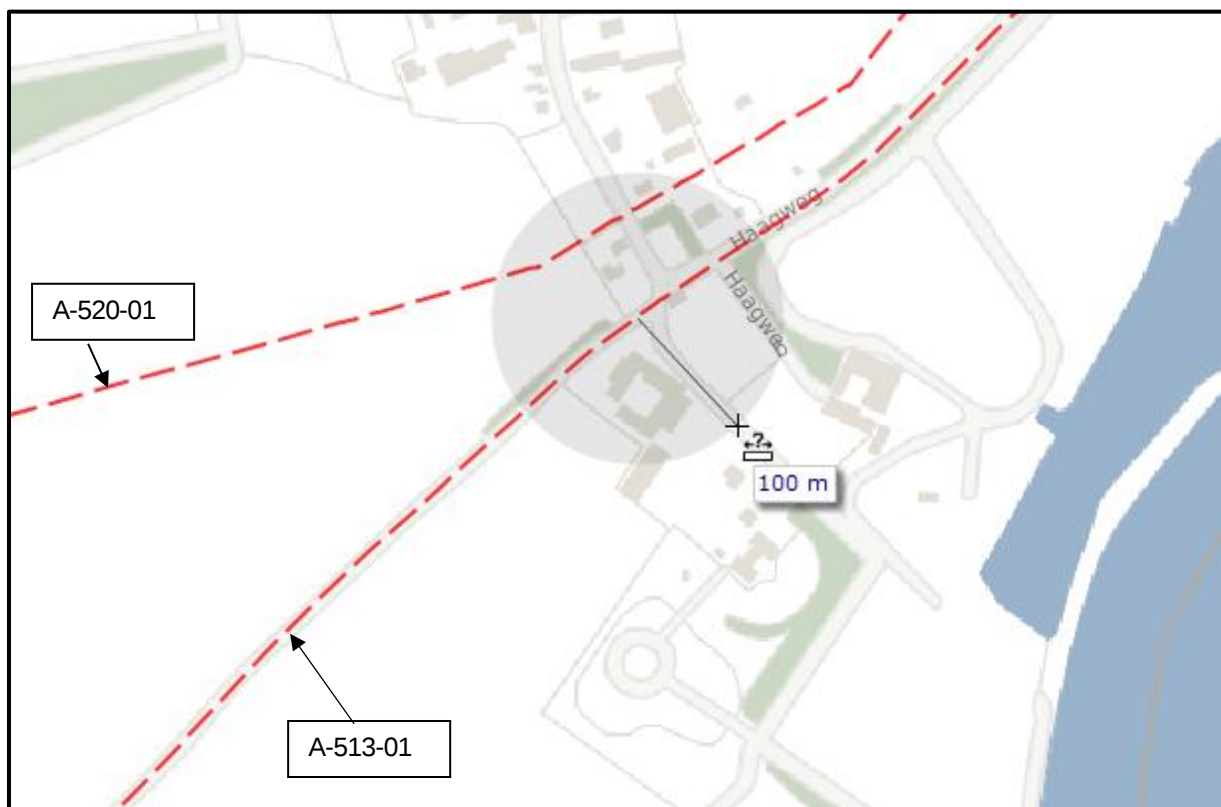
moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij gevoelige functies en bebouwing zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Nabij het plangebied zijn twee aardgastransportleidingen gelegen. Het gaat om leidingen A-520-01 en Z-513-01 ten noorden en noordwesten van het plangebied. Op de leidingen zijn de risicoafstanden (aan weerszijde van de leidingen) uit de onderstaande tabel van toepassing.

type leiding	druk	diameter	PR 10 -6 - contour	1% letaliteitsgrens*	100% letaliteitsgrens**
A-520-01	66,2 bar	12,76 inch	0 meter	170 meter	80 meter
Z-513-01	40 bar	8,31 inch	0 meter	100 meter	50 meter

Tabel 1: Planologisch relevante leidingen nabij het plangebied

* De 1% letaliteitsgrens (= inventarisatieafstand) is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. ** De 100% letaliteitscontour is het gedeelte van een (plan)gebied dat binnen de inventarisatieafstand ligt en waar 100% van de aanwezigen komt te overlijden bij een ongeval.



Afbeelding 7: Uitsnede Risicokaart ter plaatse van het plangebied

De afstand tussen leiding A-520-01 en de rand van het plangebied bedraagt 172 meter, waarbij een 1% letaliteitsgrens geldt van 170 meter. De afstand tussen leiding Z-513-01 en de rand van het plangebied bedraagt 106 meter, waarbij een 1% letaliteitsgrens geldt van 100 meter. De woning ligt op een afstand die ongeveer 13 meter groter is dan de afstand tussen leiding en grens plangebied.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er geen risicocontour over het plangebied ligt. Beide leidingen liggen namelijk op een afstand waarbij er geen beïnvloeding van het groepsrisico is. Conclusie is dat het onderdeel externe veiligheid vormt geen beperking voor onderhavig plan.

5.3 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuurbeschermingswet

De locatie is gelegen op ruime afstand van gebieden die aangewezen zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het meest dichtbij gelegen gebied betreft het Swalmdal. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 2100 meter van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen er overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet optreden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 van de Flora- en faunawet, de bijlage 1 soorten van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond

beschermde zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op deze beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Door de functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft deze beleidskaart doorvertaald in haar bestemmingsplan Buitengebied. Voor de locatie is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat indien er bodemverstoringen plaatsvinden er bij overschrijding van de genoemde grenzen en dieptes archeologisch onderzoek verricht dient te worden. Voor onderhavig plan vinden er geen bodemingrepen plaats. De aanwezige dubbelbestemming is in dit wijzigingsplan 1 op 1 overgenomen. Indien er in de toekomst grootschalige verstoringen zouden plaatsvinden dan dient er alsnog onderzoek gedaan te worden naar mogelijke aanwezige waarden.

Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Evenmin bevinden zich in het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen. Op de hoek Maasstraat/Haagweg is een kapel gelegen. Hierop heeft onderhavig plan geen effect. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 56.5 onder h van de regels stelt dat overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. In dit geval is er geen overtollige bebouwing aanwezig.

5.8 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft geen verkeerskundige consequenties.

De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan de Maasstraat. Via de oprit aan de linkerzijde van het terrein is het perceel toegankelijk. Hier wijzigt niets aan. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm dient er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het terrein zijn minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de normen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden worden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Vooroverleg

Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg. Deze heeft aangegeven dat er geen Provinciale belangen in het geding zijn.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van tot en met voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan wel / geen zienswijzen ingediend.

6.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad (Hallo Peel en Maas) op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken-zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

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

In het moederplan, het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch – grondgebonden’. Deze bestemming kan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd in een woonbestemming. Bij de wijziging wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden.

Opbouw wijzigingsplan

Het juridische deel van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de uitbreiding.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bouwvlak weergegeven met de gewijzigde bestemming. Het nieuwe bouwvlak is bestemd als ‘Woondoeleinden’.

7.3 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemming ‘Woondoeleinden’ van toepassing.