

Wijzigingsplan “Lange Heide 30 Maasbree”

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1984.WZ0018-ON01

8 december 2017



Document: Wijzigingsplan "Lange Heide 30 Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0018-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 8 december 2017

Aanvrager: De heer en mevrouw Van der Sterren

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing	10
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	11
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 Milieuzonering	19
5.1.2 Geluid	22
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	22
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	23
5.1.5 Externe veiligheid	24
5.1.6 Geur	24
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
5.3 Ecologie	26
5.4 Waterhuishouding	26
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.6 Verkeer en parkeren	27

6. JURIDISCHE ASPECTEN	28
6.1 Toelichting op de verbeelding	28
6.2 Toelichting op de planregels	28
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	29
7.1 Economische uitvoerbaarheid	29
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.3 Procedure	30

BIJLAGEN

Bijlage 1: Berekeningen V-Stacks vergunning

Bijlage 2: Berekening V-Stacks gebied

Separate bijlagen:

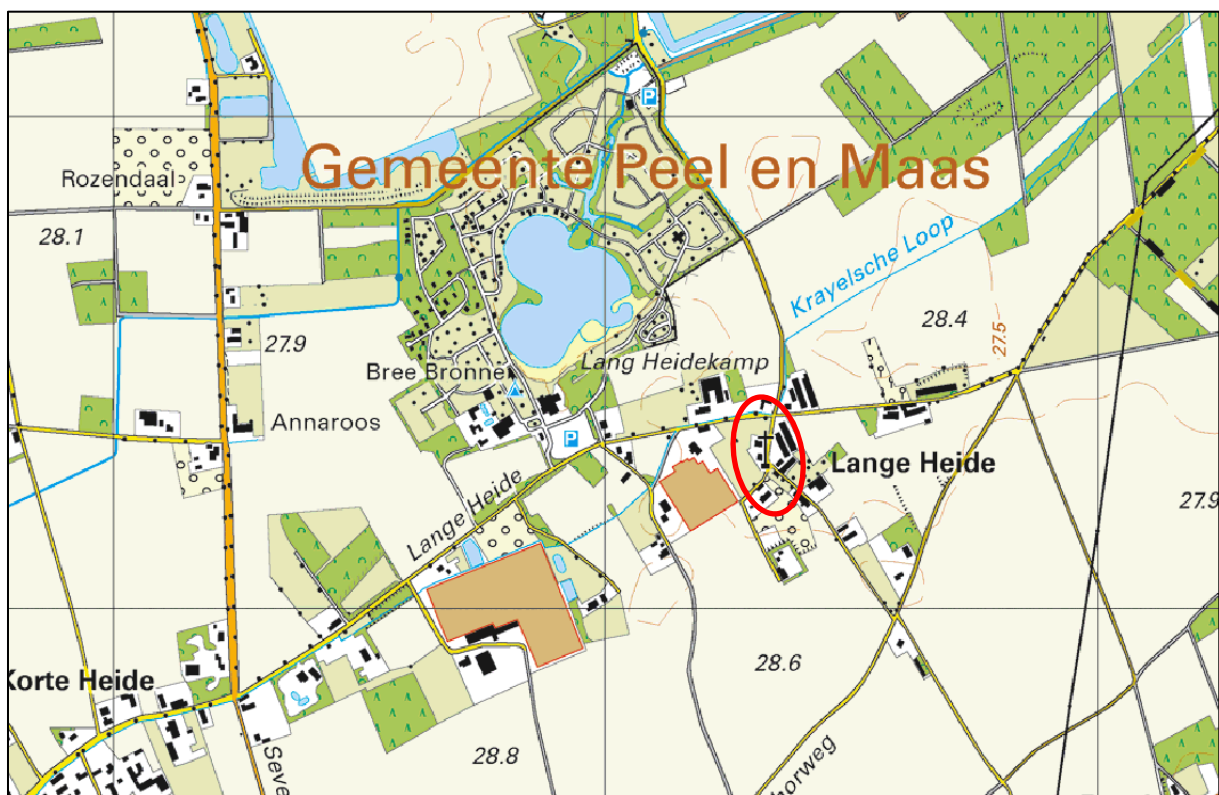
- Verkennend bodemonderzoek
- Landschappelijk inpassingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Lange Heide 30 in Maasbree is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' voor het gebruik als hoveniersbedrijf. Van bedrijfsmatige activiteiten is echter nauwelijks sprake meer. De bij het (voormalige) hoveniersbedrijf behorende woning, wordt thans als bedrijfswoning nog bewoond. De huidige eigenaar is voornemens de woning te verkopen.

De heer en mevrouw Van der Sterren zijn voornemens om de woning te kopen met de intentie er te gaan wonen. Dit beoogde woongebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het gebruik van een bedrijfsbestemming voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' 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 de bedrijfsbestemming (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het buurtschap Lange Heide ligt ten noorden van de kern Maasbree. De betreffende woning maakt onderdeel uit van dit buurtschap en ligt aan de gelijknamige weg Lange Heide. De weg Lange Heide ligt

aan de noordelijke rand van een karakteristiek veldcomplex. In noordelijke en oostelijke richting bevinden zich enkele bospercelen. De omgeving kenmerkt zich door het agrarische karakter. Verspreid aan de weg liggen dan ook diverse agrarische bedrijven, waaronder ook een intensieve veehouderij en een glastuinbouwbedrijf. Tussen de agrarische bedrijven bevinden zich ook burgerwoningen. Ten noorden van het buurtschap ligt het recreatiepark BreeBronne.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' en is bebouwd met een woning en een loods en een schuur aan de overzijde van weg. Beide vlakken zijn door een koppelingsteken met elkaar verbonden. Aan de overzijde van de weg ligt een akkerbouwbedrijf. In westelijke en noordelijke richting grenst het plangebied aan agrarische percelen. Verder weg in westelijke richting staat een glastuinbouwbedrijf. In zuidelijke richting ligt een intensieve veehouderij en enkele burgerwoningen.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie R, nummers 208, 209 en 210 en heeft een oppervlakte van circa 2.450 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Lange Heide 30 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing' en voorzien van een maximaal bebouwingsoppervlak van 307 m². Omliggende panden zijn bestemd als 'Wonen' of als 'Agrarisch – Grondgebonden', 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' of 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Het omliggende agrarisch gebied is bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', de gebiedsaanduidingen 'bolle akkers' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en het wijzigingsgebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming en aanduiding is uitsluitend het gebruik als bedrijf uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is onder artikel 56.5 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' om te zetten in de bestemming 'Wonen'.



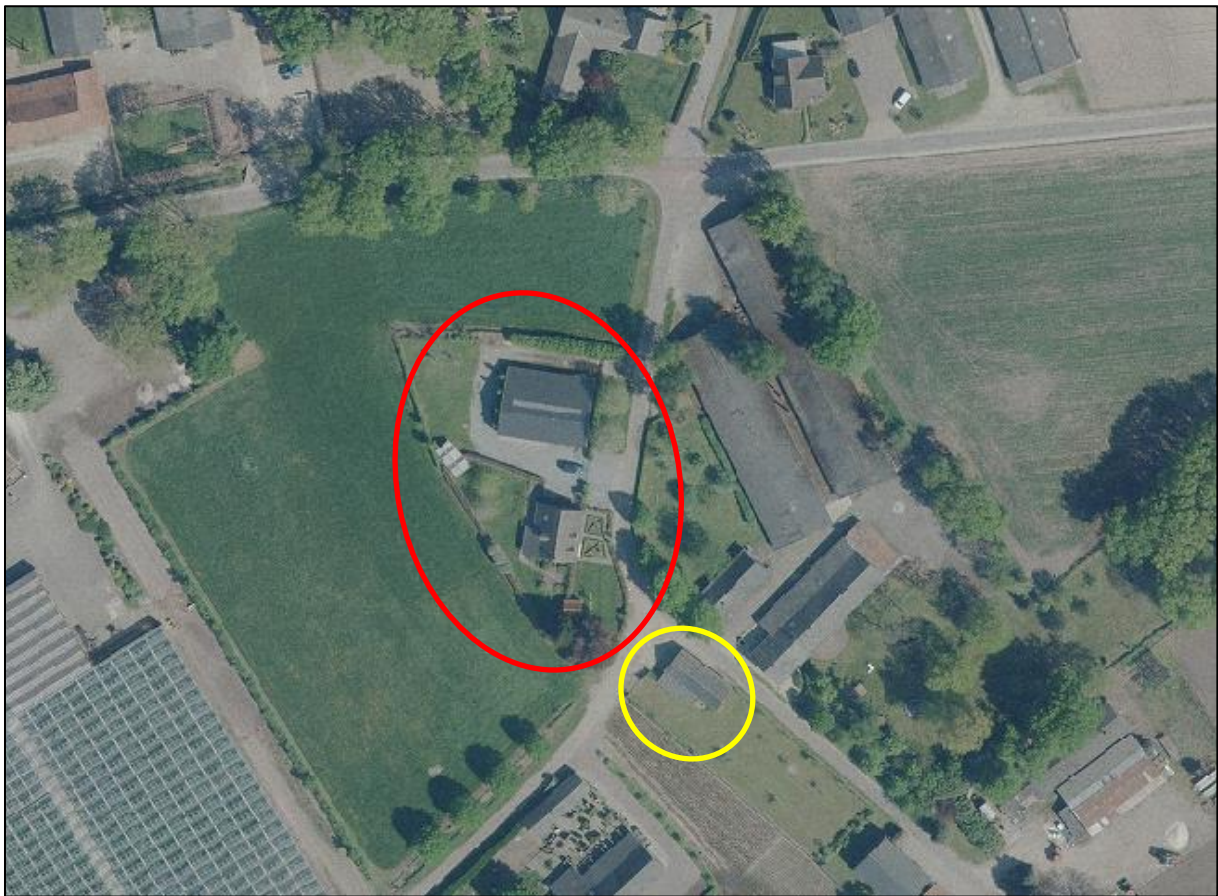
Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, de twee paarse vlakken betreffen het plangebied

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Maasbree, in het buurtschap Lange Heide. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 5.000 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied met een omvang van circa 2.450 m² staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie R, nummers 208, 209 en 210.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving (rood woning met loods, geel schuur overzijde weg)

Het plangebied ligt aan de Lange Heide 30. De Lange Heide is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Ten zuiden van de Lange Heide ligt een gaaf akkercomplex, welke zich uitstrekt tot de kern van Maasbree. Vanuit de Lange Heide ontspringen diverse zijstraten richting de bolle akker. Het plangebied ligt aan een dergelijke zijstraat, ook Lange Heide gelegen.

De locatie is bebouwd met een woning, een loods en een klein tuinhuis. Het bestemmingsvlak is gekoppeld aan een bestemmingsvlak aan de overzijde van de weg. Binnen dit bestemmingsvlak staat nog een schuur.



Afbeelding 4. Huidige situatie woning



Afbeelding 5. Huidige situatie loods

2.2 Ruimtelijke structuur

Ten noorden van de kern Maasbree ligt het bebouwingslint van de Korte en Lange Heide. Waar de kern de zuidelijke rand vormt van het akkercomplex Korte en Lange Heide vormt het gelijknamige bebouwingslint de noordelijke rand. Grootschaligheid en openheid zijn de belangrijkste structuurdragers van het akkercomplex. De rand met bebouwing draagt bij aan de karakteristiek van het akkercomplex.

Ten noorden van het akkercomplex en het bebouwingslint van de Lange Heide ligt een ontginningslandschap, gekenmerkt door lange rechte wegen. Oorspronkelijk bevonden zich enkele agrarische bedrijven in dit ontginningslandschap. Deze agrarische bedrijven hebben plaats gemaakt voor de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4 (Siberië), voor de oprichting van vooral glastuinbouwbedrijven.

Aan de Lange Heide is deze gebiedsontwikkeling thans nog niet zichtbaar, maar vormt hiervan wel de uiterlijke grens. Het agrarische bebouwingslint kenmerkt zich ter plaatse door een oude wegbeplanting, een onregelmatige verkaveling en de aanwezigheid van diverse functies. Vanuit de Lange Heide ontspringen diverse zijstraten, welke eveneens voorzien zijn van bebouwing. Aan één van deze zijstraten ligt het plangebied.



Afbeelding 6. Impressie Lange Heide



Afbeelding 7. Zicht vanaf Lange Heide op zijstraat met plangebied

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong betrof de Lange Heide een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. De resterende agrarische bedrijven hebben zich echter vergroot. In de omgeving van het plangebied bevinden zich daarom nog steeds enkele actieve agrarische bedrijven, zowel (intensieve) veehouderijen als een glastuinbouwbedrijf. Daartussen bevinden zich enkele woningen. Onbebouwde gronden zijn in agrarisch gebruik als zijnde wei- of akkerland.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt de BreeBronne, een recreatiepark waar eveneens arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Op de locatie Lange Heide 30 is thans een hoveniersbedrijf gevestigd.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Lange Heide 30 te benutten voor burgerbewoning. De bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.

De heer en mevrouw Van der Sterren hebben de intentie de woning met loods, gelegen binnen het noordelijk deel van het plangebied, te kopen met de intentie er te gaan wonen. De bij de woning gelegen loods zal daarbij worden aangewend als hobbyruimte c.q. garage. De schuur aan de overzijde van de weg zal niet worden gekocht en blijft in eigendom van de huidige eigenaar.

De schuur welke in eigendom blijft bij de huidige eigenaar is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd. Er is nieuw voeg- en metselwerk aan het pand aangebracht, er is een nieuwe roldeur geplaatst alsook enkele nieuwe kozijnen. Bovendien is het pand aan de binnenzijde geïsoleerd en is er een nieuw hekwerk en toegangspoort geplaatst. De schuur zal niet meer bedrijfsmatig worden gebruikt, maar zal dienen als opslag van privéspullen. De huidige bewoner van de woning heeft namelijk een nieuwe woning gekocht in het dorp, waar hij geen beschikking heeft over een garage of zolder voor opslag van privéspullen. Verder komt er een zitmaaier en tuingereedschap in te leggen om het aangrenzende weiland met haag en fruitbomen te onderhouden. Ook komt de aanhanger er te staan.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden. Ruimtelijk gezien wijzigt er niets.



Afbeelding 8. Haag achter de loods



Afbeelding 9. Houtwal voor nabijgelegen glastuinbouwbedrijf

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, dat na ambtelijke toetsing akkoord is bevonden. De voorgestelde beplantingen uit het landschappelijk inpassingsplan zijn reeds grotendeels gerealiseerd, waardoor de locatie thans volledig tussen het groen is gelegen.

Middels het aangeplante groen wordt het gehele plangebied op een landschappelijke wijze ingepast in de omgeving. Door te kiezen voor hagen en houtwallen langs de grens van het gehele plangebied en aangrenzend weiland wordt een eenheid en herkenbaarheid gecreëerd, die zorgen voor een besloten karakter, karakteristiek voor de Lange Heide. Juist door de hagen laag te houden en her en der bomen te planten blijven echter wel doorkijkjes behouden naar het achterliggende gebied, om zo niet alles te verstopen. Daarnaast wordt aansluiting gezocht met de cultuurhistorische waarden door een fruitboomgaard aan te planten.



Afbeelding 10. Landschappelijke inpassing van het plangebied

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van 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.

¹ Plattelandscoöperatie Peel & Maasregio, Erfbeplantingsplan familie Engels Lange Heide 30 Maasbree, juni 2011

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming '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 (agrarisch) bedrijf / de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) 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;
- l. 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. De woonfunctie blijft in dit geval behouden in de bestaande bedrijfswoning. In plaats van dat het hoofd van een bedrijf in de woning zal wonen zullen er in de toekomst burgers gaan wonen.
- Ad. d. Op het hoveniersbedrijf vinden reeds nauwelijks nog bedrijfsactiviteiten plaats vanwege het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van het bedrijfshoofd. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (2.450 m², inclusief woning en tuin), de beperkte bebouwingsmogelijkheden en de ligging tussen omliggende woningen lijkt het uitgesloten dat

er zich op de locatie andere bedrijvigheid zal vestigen. Het bedrijfshoofd heeft de locatie als zijnde een hoveniersbedrijf in ieder geval niet kunnen verkopen.

- Ad. e. Na de bestemmingswijziging vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats in het kader van het hoveniersbedrijf.
- 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. Het plangebied is bebouwd met de woning, een loods, een tuinhuisje en een schuur aan de overzijde van de weg. In het kader van de bestemmingswijziging blijven al deze gebouwen behouden daar deze niet overmatig zijn. De woning blijft als woning behouden. Als bijgebouw bij de woning blijft het tuinhuisje behouden. De loods wordt ingericht als hobbyruimte c.q. garage, behorende bij de woning. De schuur aan de overzijde van de weg wordt niet verkocht aan de heer en mevrouw Van der Sterren en blijft dus in eigendom van de huidige eigenaar. De schuur zal worden gebruikt als opslagruimte voor privéspullen. Enkele jaren geleden is deze schuur grondig opgeknapt waardoor deze thans in goede staat verkeerd. Sloop van de schuur zou een grote kapitaalsvernietiging betekenen.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan 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 Duitse natuurgebied Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 8,6 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. 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".

4. BELEIDSKADER

4.1 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 wijzigingsplan 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 bestemmingswijziging 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.

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 (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het functioneel wijzigen van een bestaande woning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 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.

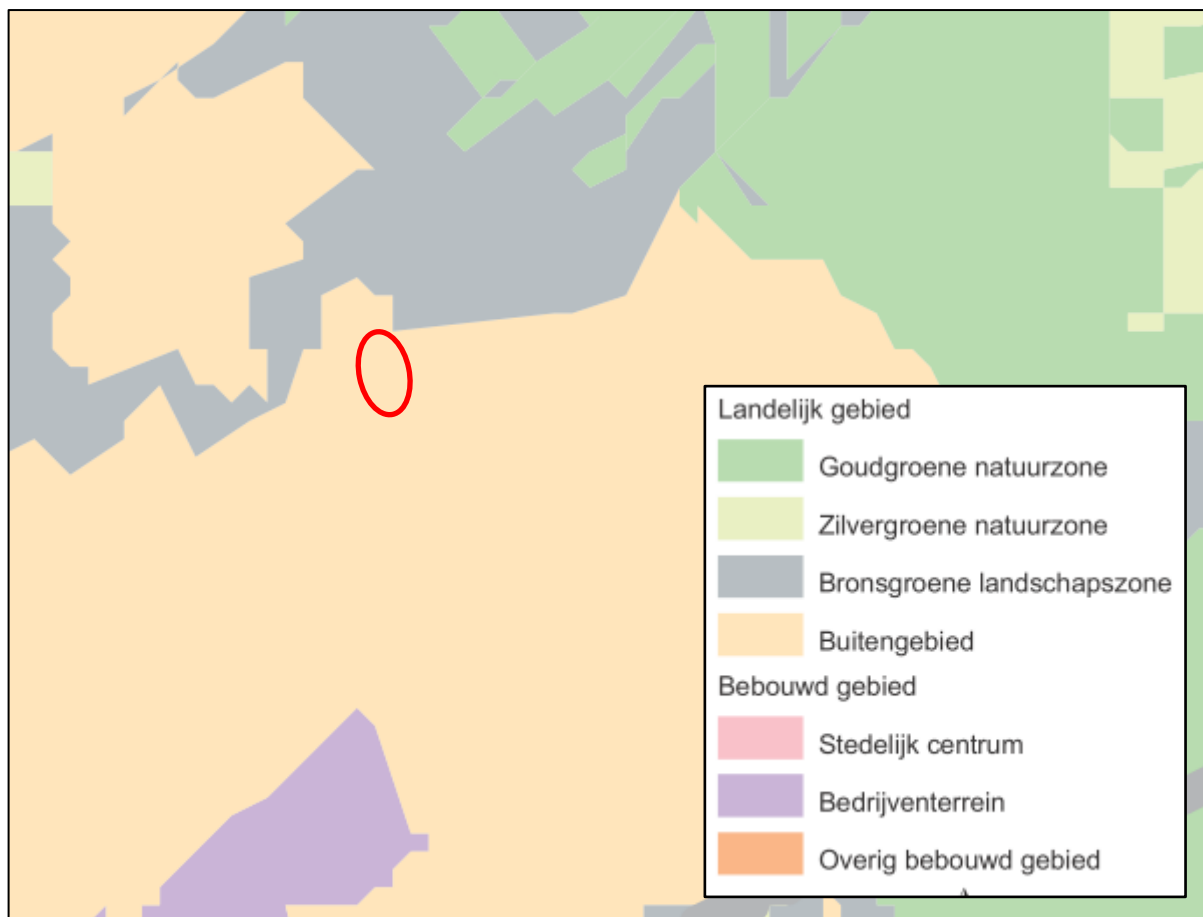
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot 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 11. Zonering Limburg POL2014

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

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

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 ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

De locatie omvat een oppervlak van ruim 2.400 m². De omvang van de locatie is dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier een (her)vestiging van een volwaardig bedrijf plaats te laten vinden. De bestemmingswijziging tot woondoeleinden past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in 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 monumentaal of beeldbepalend gebouw. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.3 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.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'oude bouwlanden'. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden. Hierin liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en intensieve veehouderij. De landbouvvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

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 bestemmingsvlak in dit geval een oppervlak heeft van 2.450 m², dient er ten minste voor 245 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

De landschappelijke inpassing (welke reeds is gerealiseerd) heeft een omvang van 26 bomen, 12 fruitbomen, 190 m (gemengde) haag en 400 m² bosplantsoen. De totale oppervlakte bedraagt derhalve:

- bomen: 26 stuks (oppervlakte per boom 2 m²), totale oppervlakte 52 m²
- fruitbomen: 12 stuks, totale oppervlakte 24 m²
- 190 m haag, breedte 0,5 m, totale oppervlakte 95 m²
- bosplantsoen, totale oppervlakte 400 m²

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 571 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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 ontwikkeling 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.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

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.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

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) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs een grote verkeersader liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind (zie de tabel).

De woning Lange Heide 30 wordt planologisch gewijzigd van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten behoeve van deze bestemmingswijziging wordt het vigerende bouwvlak verkleind zodat de aanwezige woning niet dichterbij de functies aan de overzijde van de weg kan worden gepositioneerd. Ter plaatse van de woning dient in dat geval aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid in allerlei (agrarische) vormen. Aan de overzijde van Lange Heide bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij (Lange Heide 27), ten zuiden ligt een intensieve veehouderij (Lange Heide 38), ten noorden ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf (Lange Heide 15) en een intensieve veehouderij (Lange Heide 19). In westelijke richting bevindt zich een glastuinbouwbedrijf (Lange Heide 26).

Grondgebonden bedrijf Lange Heide 27

Een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf. Voor een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 10 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 10 meter. De afstand van het bouwvlak van het grondgebonden agrarisch bedrijf tot aan het bouwvlak van de woning bedraagt 10 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve voldaan. Het grondgebonden agrarisch bedrijf heeft geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de woning Lange Heide 30.

De afstand van dit bedrijf tot de schuur aan de overzijde van de Lange Heide bedraagt minder dan 10 meter. Om te voorkomen dat hier activiteiten kunnen worden ontplooid die een belemmering kunnen vormen voor het bedrijf Lange Heide 27 zijn voor dit specifieke bestemmingsvlak de aanduidingen 'milieuzone – geur' en 'milieuzone – geluid' opgenomen waarmee de realisatie van geur- en geluidgevoelige objecten is uitgesloten.

Mocht zich in de toekomst toch een veehouderij vestigen binnen het bouwvlak aan de overzijde van de weg (zijnde een paardenhouderij of een melkrundveehouderij) dan dient de minimaal aan te houden afstand van de woning tot aan het nieuwe dierenverblijf 50 meter te bedragen. Hiervoor geldt namelijk de bijzondere regeling in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv). In het kader van de Wgv geldt een minimale afstand van 50 m van een (nieuw) dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object in het buitengebied. Een nieuw dierenverblijf dient in de huidige situatie reeds op een afstand van 50 m van de woning Lange Heide 30 te worden gerealiseerd, dit blijft gehandhaafd in de gewijzigde planologische situatie.

Grondgebonden bedrijf Lange Heide 15

Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Voor een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 10 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Voor een melkveehouderij (Fokken en houden van rundvee) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 100 m
- stof: 30 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

Voor een paardenhouderij (Paardenfokkerijen) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 50 m
- stof: 30 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

De grootste richtafstand bedraagt 100 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 50 meter. De afstand van het bouwvlak van het grondgebonden agrarisch bedrijf tot aan het bouwvlak van de woning bedraagt 50 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve voldaan. Het grondgebonden agrarisch bedrijf heeft geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de woning Lange Heide 30.

Intensieve veehouderij Lange Heide 38 en 19

Een intensieve veehouderij heeft betrekking op een kalver-, varkens- of pluimveehouderij. Voor een kalverhouderij (Fokken en houden van rundvee) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 30 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Voor een pluimveehouderij (Fokken en houden van pluimvee) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 200 m
- stof: 50 m
- geluid: 50 m
- gevaar: 0 m

Voor een varkenshouderij (Fokken en houden van varkens) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 200 m
- stof: 30 m
- geluid: 50 m
- gevaar: 0 m

De grootste richtafstand bedraagt 200 meter voor wat betreft het aspect geur. Voor de overige aspecten bedraagt de grootste afstand 50 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 30 meter. De afstand van het bouwvlak van de intensieve veehouderij Lange Heide 38 tot aan het bouwvlak van de woning bedraagt 40 meter. De afstand van het bouwvlak van de intensieve veehouderij Lange Heide 19 tot aan het bouwvlak van de woning bedraagt 50 meter. Er wordt

wel voldaan aan de richtafstanden voor stof, geluid en gevaar. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van geur.

In paragraaf 5.1.6 is het aspect geur gemotiveerd. Het blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij.

Glastuinbouwbedrijf Lange Heide 26

Voor een glastuinbouwbedrijf (Tuinbouw, kassen met gasverwarming) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 10 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 10 meter. De afstand van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf tot aan het bouwvlak van de woning bedraagt 75 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve voldaan. Het glastuinbouwbedrijf heeft geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de woning Lange Heide 30.

Conclusie

Voor wat betreft bedrijven en milieuzonering blijkt het omzetten van de woning Lange Heide 30 tot burgerwoning niet op bezwaren te stuiten.

5.1.2 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 bestemmingswijziging tot woondoeleinden 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 bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.3 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).

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 bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $17,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $17,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Effect op luchtkwaliteit

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 , aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.4 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 (zie separate bijlagen).

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op een strategie 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 bestemmingswijziging. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

² HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Lange Heide 30 Maasbree, 13 oktober 2017, kenmerk: 17300701A

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

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

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er uitsluitend melding wordt gemaakt van een bovengrondse propaantank met een inhoud van 80.000 liter op de locatie Lange Heide 9a (camping Breebronne). Afstand van het plangebied tot deze propaantank bedraagt 260 meter waardoor het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied valt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Lange Heide. Over deze weg, alsmede over de omliggende wegen binnen 200 meter van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

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

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 5,1 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

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

Conclusie

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

5.1.6 Geur

Bij het beoordelen van het aspect zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de functiewijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

2. Is en blijft er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn meerdere veehouderijen gelegen.

Doordat de woning reeds als geurgevoelig object is aangewezen verandert er niets met de bestemmingswijziging voor de omliggende veehouderijen. De omliggende veehouderijen worden als gevolg van de burgerbewoning daarom niet anders belemmerd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval.

Rest de vraag of ter plaatse van de woning Lange Heide 30 sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege geurhinder afkomstig van omliggende veehouderijen.

Individuele geurbelasting

Het project zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid (300 meter van het plangebied) is sprake van een drietal locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren. Het gaat hier om de locaties Lange Heide 15, 19 en 38. Bedrijven op nog grotere afstand hebben nauwelijks nog effect op het plangebied.

Voor deze veehouderijen dient de geurbelasting op het plangebied berekend te worden. Deze wordt berekend met het programma V-stacks vergunning. Deze berekeningen zijn uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt ter plaatse van de rand van het plangebied de hoogste belasting uitkomt op respectievelijk 0,16, 1,48 en 5,07 odeur units (o.u.). Ter plaatse van de woning komt de geurbelasting uit op respectievelijk 0,10, 1,27 en 2,81 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 bestemmingswijziging tot burgerwoning past daarmee binnen de kaders op het gebied van geur.

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 en in het plangebied zijn in totaal 8 toetspunten gelegd. Uit de berekeningen (zie bijlage) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van alle punten uit komt op “goed” tot “redelijk 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 goed tot redelijk 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 de bestemmingswijziging tot burgerwoning.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging 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.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg, ligt op circa 8,6 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

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.

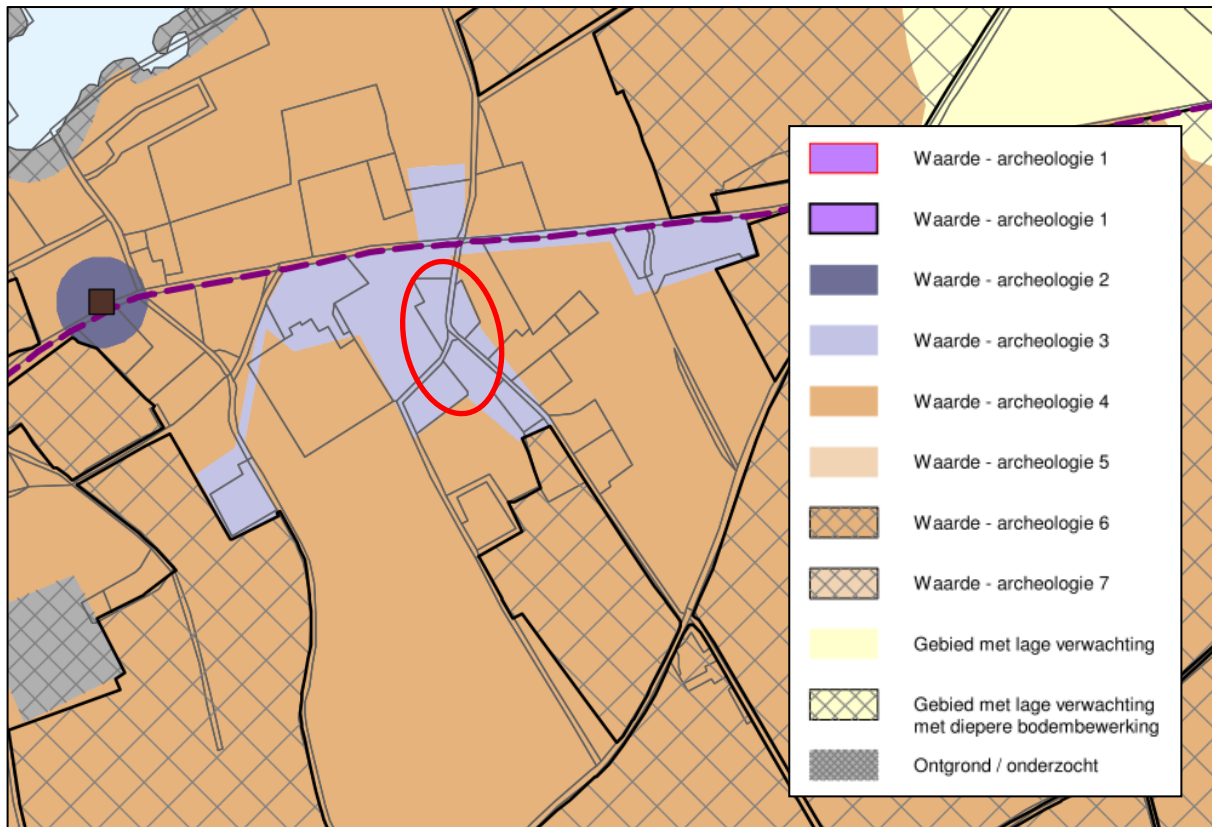
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt.



Afbeelding 12. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Ten behoeve van de bestemmingswijziging 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 archeologische waarden.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft geen verkeerskundige consequenties.

De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan de Lange Heide. 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 per woning aanwezig te zijn. Op het terrein zijn minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de normen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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 ‘Bedrijf – Niet agrarisch verwant’. 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.

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.

6.1 Toelichting op de verbeelding

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

6.2 Toelichting op de planregels

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

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 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.

7.2 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.

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg en waterschap Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met de buurt

De heer en mevrouw Van der Sterren hebben voorafgaand aan de feitelijke procedure informeel contact gehad met de directe betrokken omwonenden inzake de bestemmingswijziging. Bij de volgende adressen zijn initiatiefnemers langs geweest (dit betreffen alle adressen in de nabijheid van het plangebied):

- Lange Heide 19
- Lange Heide 27
- Lange Heide 31
- Lange Heide 32
- Lange Heide 38

De bestemmingswijziging is richting deze betrokkenen beargumenteerd en uitgelegd. Omwonenden hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de bestemmingswijziging van de woning Lange Heide 30.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

PM

7.3 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 ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad 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 ontwerpwijzigingsplan 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.

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 10-10-2017 12:23:41

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Van der Sterren LH15

Berekende ruwheid: 0,150 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	LH 15	202 217	376 442	6,0	6,0	0,5	4,00	390

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	bouwwlak 1	202 289	376 350	14,00	0,16
3	bouwwlak 2	202 333	376 349	14,00	0,12
4	bouwwlak 3	202 322	376 273	14,00	0,07
5	bouwwlak 4	202 344	376 256	14,00	0,07
6	bouwwlak 5	202 339	376 284	14,00	0,08
7	woning 1	202 315	376 306	14,00	0,10
8	schuur 1	202 313	376 336	14,00	0,12
9	schuur 2	202 346	376 277	14,00	0,07

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 10-10-2017 12:24:35

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Van der Sterren LH 19

Berekende ruwheid: 0,150 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	LH 19	202 402	376 442	6,0	6,0	0,5	4,00	3 808

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	bouwwlak 1	202 289	376 350	14,00	1,48
3	bouwwlak 2	202 333	376 349	14,00	2,12
4	bouwwlak 3	202 322	376 273	14,00	0,88
5	bouwwlak 4	202 344	376 256	14,00	0,72
6	bouwwlak 5	202 339	376 284	14,00	0,96
7	woning 1	202 315	376 306	14,00	1,27
8	schuur 1	202 313	376 336	14,00	1,60
9	schuur 2	202 346	376 277	14,00	0,88

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 10-10-2017 12:25:12

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Van der Sterren LH 38

Berekende ruwheid: 0,150 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	LH 38	202 403	376 220	6,0	6,0	0,5	4,00	4 255

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	bouwvlak 1	202 289	376 350	14,00	1,67
3	bouwvlak 2	202 333	376 349	14,00	1,84
4	bouwvlak 3	202 322	376 273	14,00	3,25
5	bouwvlak 4	202 344	376 256	14,00	5,07
6	bouwvlak 5	202 339	376 284	14,00	4,26
7	woning 1	202 315	376 306	14,00	2,81
8	schuur 1	202 313	376 336	14,00	2,04
9	schuur 2	202 346	376 277	14,00	4,91

Cumulatieve geurbelasting

X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1 202289.0	376350.0	14.000	2.245
2 202333.0	376349.0	14.000	2.395
3 202322.0	376273.0	14.000	3.423
4 202344.0	376256.0	14.000	4.519
5 202339.0	376284.0	14.000	3.797
6 202315.0	376306.0	14.000	3.032
7 202313.0	376336.0	14.000	2.449
8 202346.0	376277.0	14.000	4.223