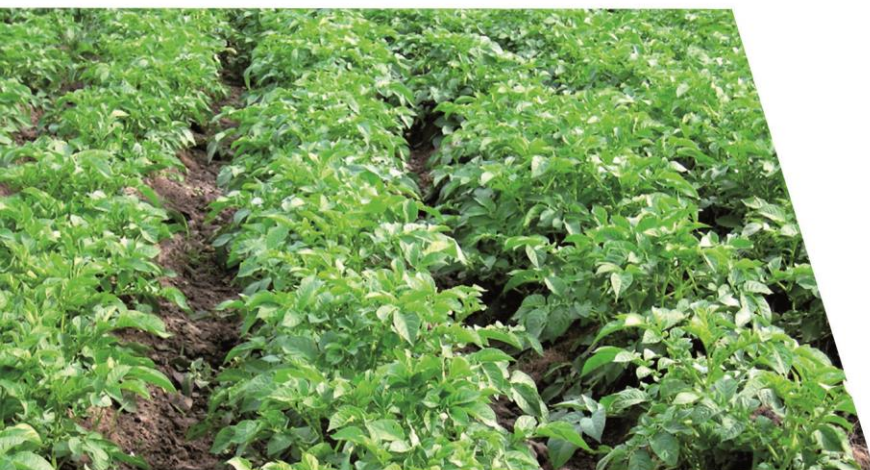
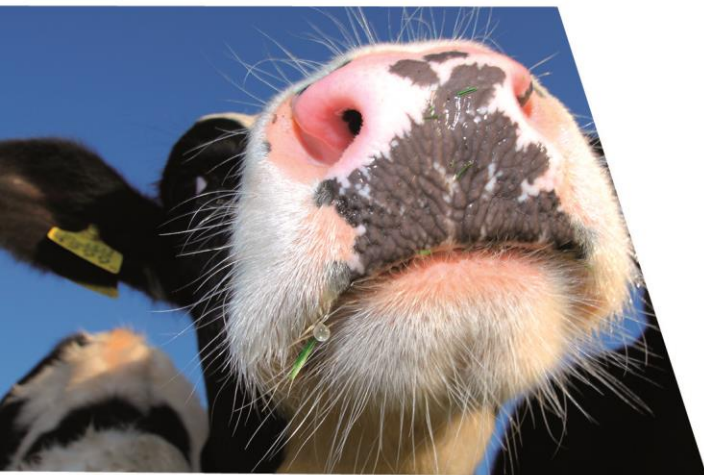
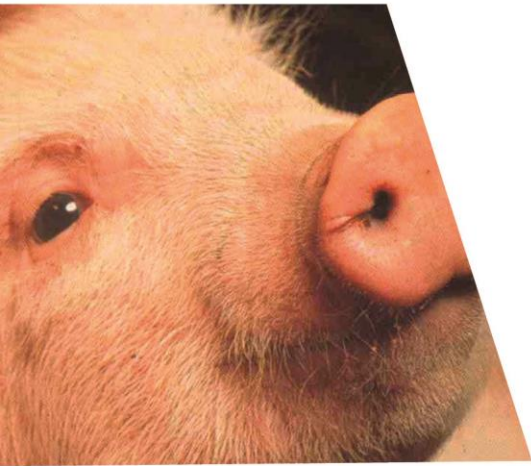




WIJZIGINGSPLAN

**“Omvormen van agrarisch
naar wonen Roomweg 91
Grashoek”**

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Omvormen van agrarisch naar wonen Roomweg 91 Grashoek"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0031-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 19 juni 2019

Aanvrager: Mevrouw G.T.J. Schers - Verhaegh

Auteur: De heer ing. 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

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	8
3.3 Landschappelijke inpassing	9
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	10
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	16
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 Milieuzonering	18
5.1.2 Geluid	19
5.1.3 Luchtkwaliteit	19
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	20
5.1.5 Externe veiligheid	21
5.1.6 Geur	21
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden	22
5.3 Ecologie	23
5.4 Waterhuishouding	23
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	23
5.6 Verkeer en parkeren	24

6. JURIDISCHE ASPECTEN	25
6.1 Toelichting op de verbeelding	25
6.2 Toelichting op de planregels	25
 7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	 26
7.1 Economische uitvoerbaarheid	26
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.3 Procedure	27

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (Adviesbureau Pijnenburg)
- Historisch bodemonderzoek (HMB B.V.)
- Verkennend bodemonderzoek (HMB B.V.)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Roomweg 91 te Grashoek is bestemd als 'Agrarisch - Grondgebonden' voor het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is echter geen sprake meer. De bij het (voormalige) agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans nog wel bewoond. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. De huidige eigenaar is daarnaast voornemens de locatie te verkopen als zijnde een burgerwoning.

Het gebruik als burgerwoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas". Het gebruik van een bedrijfswoning voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid 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 een gedeelte van het agrarisch bouwvlak (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan. De gemeente heeft op 30 april 2019 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde wijziging.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De Roomweg is een bebouwingslint gelegen ten noorden van de kern Grashoek. De Roomweg is een dun bebouwd bebouwingslint dat zich kenmerkt door de vele opgaande wegbeplanting en haar open karakter. Aan de Roomweg zijn veelal (voormalig) agrarische bedrijven te vinden. De opgaande wegbeplanting in combinatie met de voornamelijk vrijstaande woningen en open gebieden, biedt een landelijke karakteristiek.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en is bebouwd met een woning, garage, en een schuur. Het plangebied grenst aan noordelijke zijde aan een burgerwoning. Iets verder naar het noorden bevinden zich ook nog een aantal burgerwoningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een melkveebedrijf omringd met cultuurgrond. Ten zuiden van het plangebied zijn Wijn & Golfdomein Kapèlkeshof en bouwbedrijf Verhaegh gevestigd. Iets verder naar het zuiden is de kern Grashoek gelegen. Aan westelijke zijde wordt het plangebied omgeven door cultuurgrond en het golfterrein van Wijn & Golfdomein Kapèlkeshof.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie L, nummers 321 en 110 (beiden gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 3.150 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Roomweg 91 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 29 maart 2017) en is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak met de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' en Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 3 bd'.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Omliggende gronden in noordelijke en oostelijke richting maken onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en zijn bestemd als ‘Agrarisch’. De ten noorden, direct grenzend aan het plangebied, gelegen woning is bestemd als ‘Wonen’.

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

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 46.5 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’ om te zetten in de bestemming ‘Wonen’.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Grashoek, in het bebouwingslint van de Roomweg. Grashoek maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp telt circa 1.700 inwoners.

Het plangebied met een omvang van circa 3.150 m² staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie L, nummers 321 en 110 (beiden gedeeltelijk). Perceel L110 is niet in eigendom bij initiatiefnemer. Dit is in eigendom bij de eigenaar van de woning aan de Roomweg 93. Deze woning heeft al een woonbestemming. Omdat het voor dit strookje niet realistisch is om een agrarische bestemming te handhaven wordt hier de bestemming ook gewijzigd naar "Wonen" zonder bouwvlak. Hiermee wordt er recht gedaan aan de feitelijke situatie.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Roomweg 91 te Grashoek. De Roomweg 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.

De locatie is bebouwd met een woning, een garage en een schuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied grenst aan noordelijke zijde aan een burgerwoning. Iets verder naar het noorden bevinden zich ook nog een aantal burgerwoningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een melkveebedrijf omringd met cultuurgrond. Ten zuiden van het plangebied zijn Wijn & Golfdomein Kapèlkeshof en bouwbedrijf Verhaegh gevestigd. Iets verder naar het zuiden is de kern Grashoek gelegen. Aan westelijke zijde wordt het plangebied omgeven door cultuurgrond en het golfterrein van Wijn & Golfdomein Kapèlkeshof.

De opgaande wegbepanting in combinatie met opeenvolgende voornamelijk vrijstaande woningen en open gebieden, biedt een landelijke karakteristiek.



Afbeelding 4. Impressie Roomweg vanaf plangebied in richting van de kern Grashoek

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong betrof de Roomweg een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. Tussen de voormalige agrarische bedrijven worden daarbij tevens nieuwe woningen gebouwd. Ook de woning Roomweg 91 betreft van oorsprong een agrarisch bedrijf. Ook de meeste nabij gelegen panden hadden van oorsprong een agrarische bedrijfsvoering. Thans betreffen dit bijna allemaal burgerwoningen. De panden Roomweg 83 en Roomweg 85 vormen hierop een uitzondering. Dit betreffen respectievelijk bouwbedrijf Verhaegh en Wijn & Golfdomein Kapèlkeshof.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Roomweg 91 te benutten voor burgerbewoning. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Agrarische bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.



Afbeelding 5. De woning Roomweg 91 met rechts daarachter de bijbehorende garage

Thans is mevrouw Schers – Verhaegh eigenaar van de locatie Roomweg 91. Eigenaar wil deze locatie verkopen. Er heeft zich reeds een geïnteresseerd koper, zijnde een burger, gemeld. Bewoning van de agrarische bedrijfswoning door een burger is echter niet toegestaan. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Zodra voorzien van een woonbestemming betreft de woning niet langer een agrarische bedrijfswoning, maar een burgerwoning. Het is voor een burger wél toegestaan om in een burgerwoning te wonen.

De geïnteresseerd koper heeft juist interesse in deze locatie vanwege het landelijke karakter en omgeving. De ruimte rondom de woning en de mogelijkheden die de schuur biedt als opslagruimte zijn ook belangrijke redenen voor de interesse van de koper.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De woning met garage blijft behouden zoals momenteel reeds aanwezig. Ook de schuur blijft behouden daar dit juist een van de belangrijke pluspunten aan deze locatie is voor de beoogd koper.

Verder is er geen sprake van ruimtelijke wijzigingen van de locatie. Deze bestemmingswijziging heeft immers louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een inpassingsplan (bijlage 1) opgesteld dat na ambtelijke toetsing akkoord is bevonden.

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.



Afbeelding 6. Landschappelijke inpassing van het plangebied

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' 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 22.

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 zoals reeds aanwezig behouden in de bestaande woning. De woning is gezien het toekomstige woongebruik de hoofdbebouwing. De overige gebouwen (garage en opslagloods) betreffen bijgebouwen bij de woning.
- Ad. d. Op het (voormalige) bedrijfscomplex vinden reeds enige tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (circa 3.150 m²), het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen van voldoende bedrijfsmatig oppervlak (areaal eigen landbouwpercelen slechts 0,2 ha, zijnde de dierenweide aan de zuidzijde van de woning) en de ligging in een bebouwingslint nabij burgerwoningen, is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf kan vestigen.

- Ad. e. Op de locatie Roomweg 91 zijn geen vergunningen voor het houden van dieren of andere agrarische activiteiten aanwezig. Daarmee is het gebruik als agrarisch bedrijf reeds beëindigd.
- Ad. f. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft één woning. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. De locatie is bebouwd met de woning met bijbehorende garage en een opslagloods. De woning met bijbehorende garage worden als zijnde de toekomstige woongebouwen niet gesloopt. Ook de aanwezige opslagloods wordt niet gesloopt daar het geen overvloedige bebouwing betreft. Juist door deze opslagloods heeft zich een geïnteresseerd koper aangediend.
- 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 de Deurnsche en Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 2,2 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime 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 22 van het vigerende bestemmingsplan.

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 genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het behouden van één 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 werkwijzen 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.

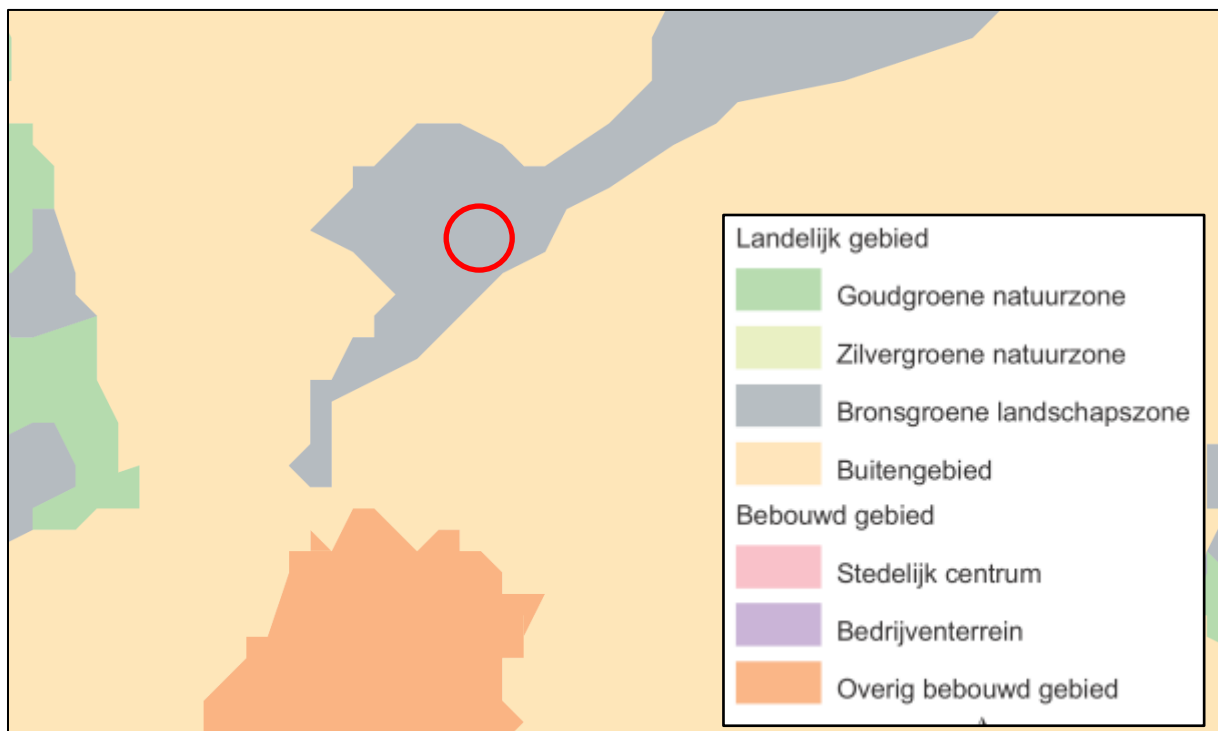
Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, 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 leegstands-vraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar 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 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.

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.



Afbeelding 7. Zonering Limburg POL2014

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.

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 circa 3.150 m². De omvang van de locatie is dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier

een (her)vestiging van een volwaardig agrarisch verwant bedrijf plaats te laten vinden. Daarnaast is de ligging in een bebouwingslint waar wonen de boventoon voert dusdanig dat vestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse naar verwachting niet wenselijk is uit milieutechnisch oogpunt.

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 beeldbepalend gebouw. De bestemmingswijziging 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 en de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk 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.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘Beekdalen / Rivierdal’. In de beekdalen is nog duidelijk het reliëf zichtbaar als gevolg van de vroegere dynamiek van de beken: terrassen, steilranden, hellende velden. Laag in het beekdal ligt grasland en hoger liggen akkers en bosschages.

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 is er 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. In dit geval heeft het bestemmingsvlak "Wonen" een oppervlak van 3.150 m², het bouwvlak krijgt een oppervlak van 2130 m². Hierdoor dient er ten minste voor 213 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 213 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader. Daarnaast wordt aangesloten bij het gebiedstype van het beekdal door groene elementen in stand te houden, hierdoor wordt de kleinschaligheid van het landschap benadrukt, blijft de resterende openheid behouden en ook het reliëf blijft zoals aanwezig in stand.

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 rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid in allerlei vormen.

Agrarische bedrijvigheid in de omgeving

In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Vliegertsdijk 18
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Houwenberg 6
- Intensieve veehouderij op Vliegertsdijk 23
- Intensieve veehouderij op Helenaveenseweg 38
- Agrarisch plattelandsondernemer op Roomweg 85
- Aannemersbedrijf op Roomweg 83

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Rundvee	Vliegertsdijk 18	0141, 0142	100	30	30	0	176
Rundvee	Houwenberg 6	0141, 0142	100	30	30	0	159
Vleeskalveren	Vliegertsdijk 23	0141, 0142	100	30	30	0	320
Varkens	Helenaveenseweg 38	0146	200	30	50	200	386
Golfbaan	Roomweg 85	931	0	0	10	0	13
Aannemers-bedrijf	Roomweg 83	41, 42, 43	10	30	50	10	239

De kortste afstand van de grens van het plangebied met bestemming 'Wonen' tot aan de grens van het bouwvlak van de meest dichtbij gelegen (agrarische) bedrijven bedraagt in alle gevallen meer dan de grootste richtafstand. Kortom er wordt voldaan aan alle richtafstanden. Daarmee is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding van bedrijfsmatige activiteiten zodat onderhavig plan niet zal leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven. Anderzijds zal er ter plaatse van de woning geen overlast van omliggende bedrijven te verwachten zijn.

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}) $18,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $17,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 historisch bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2).

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn twee locaties verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van deze deellocaties dient, conform het gemeentelijk beleid, een bodemonderzoek plaats te vinden. Binnen het vooronderzoeksgebied is verder geen sprake van verdachte deellocaties.

Uit het verkennend vervolgonderzoek (bijlage 3) zijn geen verontreinigingen van bodem of grondwater gevonden die de wijziging van de bestemming in de weg staan.

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 geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid (binnen een straal van 1 kilometer) van het plangebied gelegen zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Roomweg. Over deze weg, alsmede over de omringende 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 12,5 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

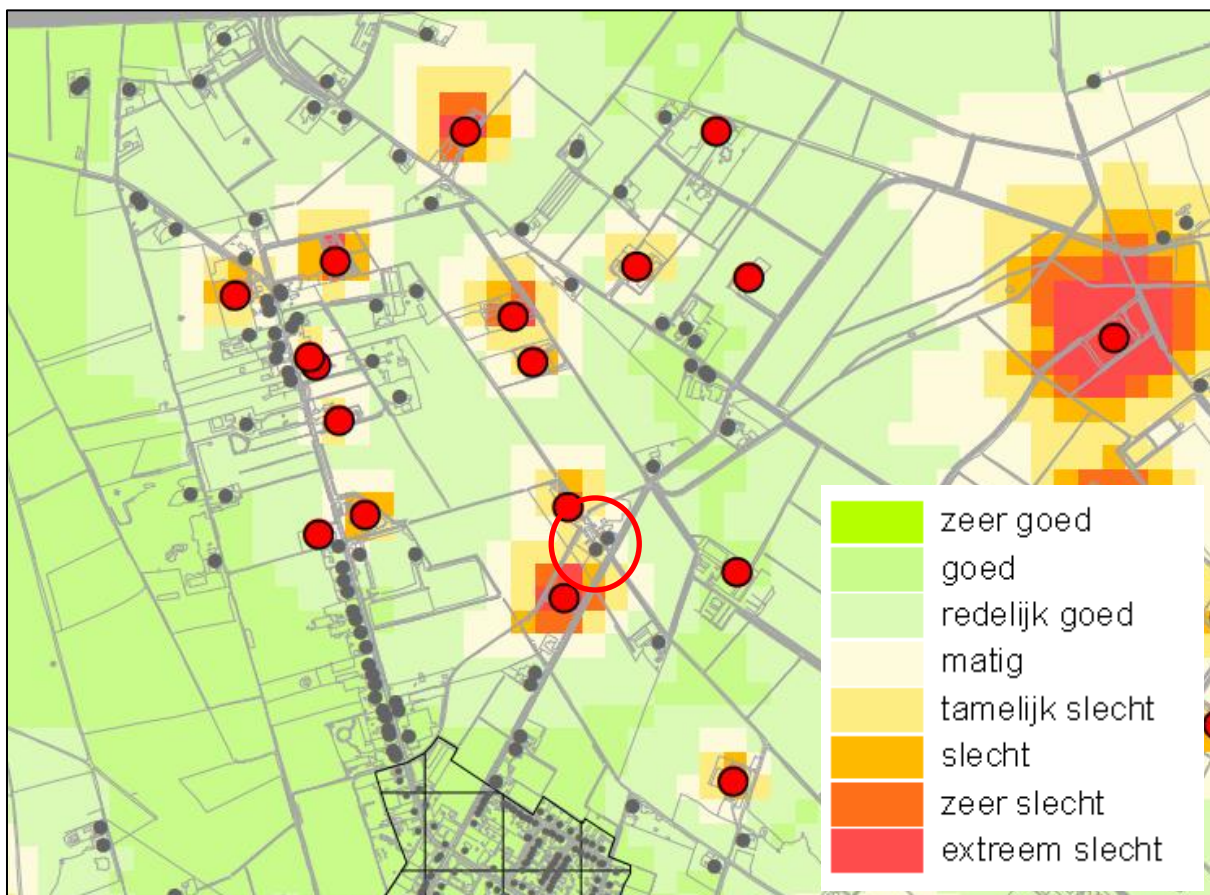
Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit wijzigingsplan.

5.1.6 Geur

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

1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn enkele veehouderijen gelegen. Door de bestemmingswijziging worden omliggende veehouderijen niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Dit blijkt uit paragraaf 5.1.1 waaruit blijkt dat voor geen enkel bedrijf de richtafstand met betrekking tot geur overschreden wordt.



Afbeelding 8. Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder – huidige situatie' uit de 'Structuurvisie en Plan Mer intensieve veehouderij en glastuinbouw'.

Uit de kaart in afbeelding 8 geldt dat op dit moment het leefklimaat ten aanzien van geurhinder matig tot tamelijk slecht is. De twee dichtstbijzijnde veehouderijen zijn echter inmiddels gesaneerd / gestaakt en zorgen derhalve niet meer voor geurhinder. In het buitengebied wordt op basis van het landelijke toetsingskader een geurbelasting tot "tamelijk slecht" acceptabel geacht. Aangezien er ter plaatse al sprake is van een matig tot tamelijk slecht woon- en leefklimaat en dat door het saneren / staken van de nabijgelegen veehouderijen het leefklimaat naar verwachting alleen maar verbeterd is, kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkende factor vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

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 bebouwing 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 Deurnsche en Mariapeel, ligt op circa 2,2 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

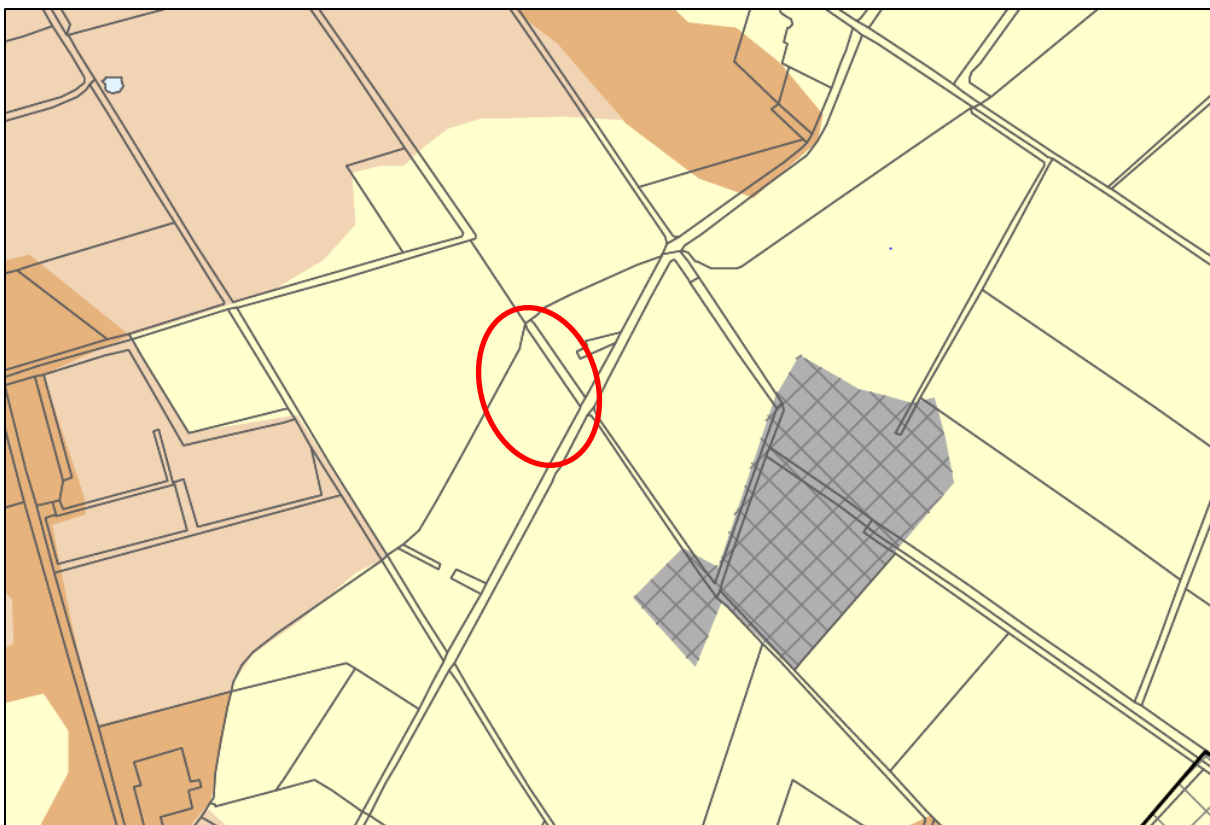
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig 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 lage verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook geen archeologische dubbelbestemming toegekend. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting gelden geen nadere voorschriften ten aanzien van bodemingrepen. Ten behoeve van de bestemmingswijziging vinden er bovendien geen bodemingrepen plaats. Daartoe vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.



Afbeelding 9. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft geen verkeerskundige consequenties.

De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan de Roomweg. Via de huidige oprit is het perceel prima 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 per woning aanwezig te zijn. Op het terrein zijn minimaal 3 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 “1^e reparatieherziening 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.

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 grotendeels bestemd als ‘Wonen’. Een klein gedeelte van het bestemmingsvlak blijft bestemd als ‘Agrarisch’. Het bouwvlak is ten opzichte van het huidige (agrarische) bouwvlak iets verkleind aan de zijde van de Groote Molenbeek. Het strookje grond dat binnen het bestemmingsvlak valt, maar geen eigendom is van initiaitefnemer is eveneens naar de bestemming “Wonen” gezet, zonder een bouwvlak toe te kennen. Dit omdat de woning aan de Roomweg 93 eveneens een woonbestemming heeft. Het handhaven van een agrarische bestemming is hier niet reëel.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ 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 het Waterschap Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Mevrouw Schers - Verhaegh heeft voorafgaand aan de feitelijke procedure informeel contact gehad met de directe betrokken omwonenden inzake de bestemmingswijziging. Bij de volgende adressen heeft initiatiefnemer het plan kenbaar gemaakt:

- Roomweg 83
- Roomweg 85
- Roomweg 93

De bestemmingswijziging is richting deze betrokkenen uitgelegd.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van ... tot en met ... voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er ... zienswijzen ingediend.

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.