



BESTEMMINGSPLAN

**Transformatie naar de
woonbestemming aan de Keup 3 in
Egchel**



Transformatie naar de woonbestemming aan de Keup 3 in Egchel

Bestemmingsplan

Datum	16 maart 2022
IMRO-nummer	NL.IMRO.1894.WZ0046-ON01

1. Inleiding	5
1.1 <i>Aanleiding</i>	5
1.2 <i>Doel</i>	5
1.3 <i>Ligging</i>	5
1.4 <i>Vigerende regeling</i>	5
1.5 <i>Leeswijzer</i>	7
2. Beleidskader	8
2.1 <i>Algemeen</i>	8
2.2 <i>Rijksbeleid</i>	8
2.3 <i>Provinciaal beleid</i>	10
2.4 <i>Regionaal beleid</i>	11
2.5 <i>Gemeentelijk beleid</i>	12
3. Planbeschrijving	16
3.1 <i>Bestaande situatie</i>	16
3.2 <i>Nieuwe situatie</i>	16
3.3 <i>Randvoorwaarden</i>	17
4. Planologische aspecten	18
4.1 <i>Inleiding</i>	18
4.2 <i>Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	18
4.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	18
4.4 <i>Bodem</i>	19
4.5 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	20
4.6 <i>Geurhinder</i>	20
4.7 <i>Externe veiligheid</i>	21
4.8 <i>Kabels en leidingen</i>	22
4.9 <i>Ecologie</i>	22
4.10 <i>Waterhuishouding en riolering</i>	23
4.11 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	24
4.12 <i>M.E.R. beoordeling</i>	24
4.13 <i>Conclusie</i>	24
5. Juridische aspecten	25
5.1 <i>Planstukken</i>	25
5.2 <i>Toelichting op de verbeelding</i>	25

5.3	<i>Toelichting op de regels</i>	25
5.3.1	<i>Inleidende regels</i>	25
5.3.2	<i>Bestemmingsregels</i>	26
5.3.3	<i>Algemene regels</i>	26
5.3.4	<i>Overgangs- en slotregels</i>	27
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	28
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	28

Bijlage 1 : Historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725

Bijlage 2 : Quick scan flora en fauna

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een agrarisch perceel met de bestemming "agrarisch grondgebonden" te wijzigen naar de bestemming wonen aan de Keup 3 in Egchel. Het omzetten naar de woonbestemming is alleen mogelijk door het wijzigen van het bestemmingsplan middels de wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 56.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

De gemeente Peel en Maas heeft per brief d.d. 1 maart 2021 aangegeven dat zij in principe medewerking kan verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar wonen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om de wijziging van de bestemming van het perceel Keup 3 nader te motiveren. Tevens zal de woning worden uitgebreid, zodat een zorgwoning kan worden gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het plangebied aan de Keup 3 in Egchel (gemeente Helden, sectie G, nummer 6987 + 6986 (ged.)) ligt in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom van Helden. De Keup en de Roggelseweg zijn de ontsluitingswegen voor de locatie. Van hieruit kan het gebied worden verlaten.



Figuur: globale ligging plangebied aan de Keup 3 (Bron: PDOK)

Het plangebied aan de Keup 3 is gesitueerd in het buurtschap Keup. Op het perceel is een akkerbouwbedrijf en paardenhouderij aanwezig geweest. Er zijn geen bedrijfsmatige activiteiten meer.

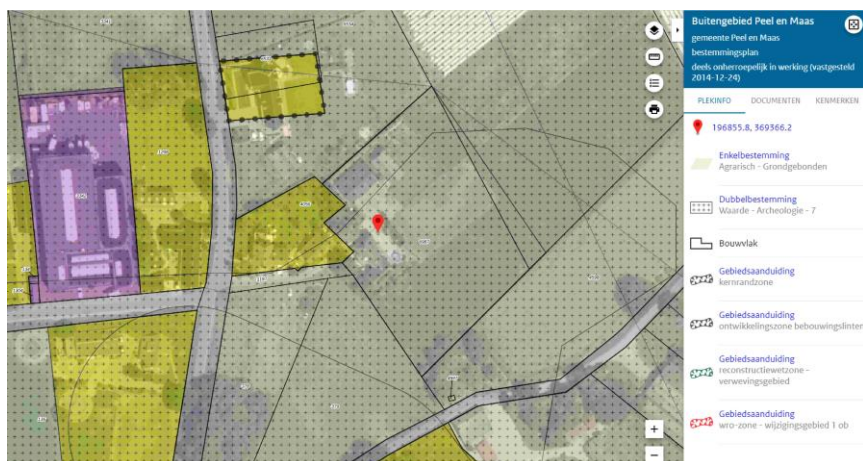
1.4 Vigerende regeling

Het plangebied aan de Keup 3 valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Dat plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 februari 2013 en gedeeltelijk opnieuw vastgesteld bij besluit van 5 november 2013.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden'. Verder is de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-7' van toepassing. Verder zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, zoals de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'kernrandzone',

'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'wro-zone-wijzigingsgebied 1 ob'.

Het gebruik van de locatie voor enkel en alleen woondoeleinden is niet passend binnen de planregels. Echter door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid kan dit gewenste gebruik planologisch geregeld worden. In artikel 56.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Figuur: vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied Keup 3

De voorwaarden van artikel 56.5 luiden als volgt: 'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- de bestemming 'Wonen';
- de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- 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;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - 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 de regels voor 'Wonen'.

Om genoemde planontwikkeling te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door een bestemmingsplanprocedure, kan de bestemming worden gewijzigd.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en de radarverbinding over Meijel tussen Kleine Brogel en Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming wonen, alsmede het realiseren van een zorgwoning door uitbreiding van de bestaande woning. Met deze ontwikkeling wordt tevens het agrarisch bedrijf gesaneerd. De ontwikkeling van het omzetten naar de bestemming wonen past qua aard en omvang goed in de omgeving. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen het gebied met overwegend woningen.

De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van

bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Het proces van het opstellen van de Omgevingsvisie kent een aantal fasen.

De Provinciale Omgevingsvisie heeft ter inzage gelegen en is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

In de omgevingsverordening zijn voor het projectgebied geen bijzondere bepalingen opgenomen.

Ontwerp-omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. De ontvangen zienswijzen zijn verwerkt in de inhoud van de Omgevingsverordening. De omgevingsverordening Limburg zal worden vastgesteld gelijktijdig met het in werking treden van de Omgevingsvisie (1 januari 2023).

Relatie met de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet in (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Er wordt een zorgwoning gerealiseerd in een bestaande woning, waarbij tevens de bestemming wordt gewijzigd in wonen. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 is door de gemeenteraad van Peel en Maas op 22 september 2020 vastgesteld. Dit is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van onze bevolking, zal ook de woonbehoefte kwalitatief veranderen. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Regionaal is er een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector.

In dit kader is een kwalitatieve richtlijn geformuleerd. Hierin zijn de volgende aspecten opgenomen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen; Gelet op de toekomstige samenstelling van onze bevolking streven we ernaar om woningen dichtbij voorzieningen te realiseren. Gezien de grote druk op het buitengebied vanuit andere ruimtevragers (agrarische sector, energieproductie, toerisme en recreatie, klimaat en natuur) kan een woonfunctie daar belemmerend werken.
- Koppelkansen; Het realiseren van woningen kan een middel zijn om anderen opgaven aan te pakken, denk hierbij aan het oplossen van leegstand, herstructurering 'rotte plekken', invulling cultuurhistorisch waardevolle panden etcetera. Het ligt daarom voor de hand om deze

plekken voorrang te geven. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving, maar is hier nadrukkelijk niet de enige oplossingsrichting.

- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot; Onder andere de analyses van de Stec Groep over de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, geven ons inzicht in de kwetsbare woningoverschotten. Nieuwe woningbouwplannen mogen onze opgave in de aanpak van deze kwetsbare woonsegmenten niet verder vergroten.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte; Alleen woningen toevoegen waaraan behoefte is, nu en in de toekomst. Denk hierbij aan een mix van sociale- en middenhuur, levensloopbestendige woningen en andersoortige toekomstbestendige woonconcepten.
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na; Woonconcepten die een bijdrage leveren aan 'het zorgen voor elkaar' hebben een pré. Veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot leefbaarheid. Hierbij hebben we ook oog voor de spreiding van doelgroepen dat gemengde wijken bevordert.
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn; Denk hierbij onder andere aan doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie, energetische kwaliteit, mobiliteit, circulair bouwen, gezonde leefomgeving en gebruik duurzame bouwmaterialen.

Relatie met de ontwikkeling

Voor onderhavig plangebied kan worden aangesloten bij het aspect 'koppelkansen'. De nieuwe woonbestemming komt in de plaats van een agrarische bestemming. In de bestaande woning zal een zorgwoning worden gerealiseerd, waarin de zorg voor de moeder door een dochter zal worden opgenomen. Er zal geen sprake zijn van een zelfstandige woning. De huidige woning wordt hierbij in geringe mate uitgebreid, om dit mogelijk te maken.

De uitbreiding zal met duurzame materialen worden gebouwd. Daarnaast geldt dat het grondgebonden bedrijf zal worden beëindigd op de locatie, wat een extra impuls aan het buitengebied ter plaatse zal geven.

De ontwikkeling is gezien het bovenstaande passend binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelings-planologie.

In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie IV en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;

- Archeologiebeleid.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op de kaart behorende bij de structuurvisie valt de locatie Keup 3 in Egchel (gelegen in het buitengebied) in de gebiedsaanduiding 'oude verdichte bouwlanden'. In het structuurplan zijn de ruimtelijke en functionele ontwikkelingsrichtingen aangegeven.

Onderhavige ontwikkeling en de wijziging van de bestemming naar wonen, staan deze ontwikkelingsrichtingen niet in de weg.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers en burgers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert. Gezien de ligging van het plangebied binnen het gebiedstype 'oude verdichte bouwlanden' zijn de volgende maatregelen voor landschapsversterking gewenst:

- zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken,
- behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen,
- versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven,
- werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie,
- voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,

- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

De wijze waarop het plan landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze invulling wordt gegeven aan aanvullende kwaliteitsverbetering, zijn beschreven in paragraaf 3.2.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitsplannen.

Een beeldbepalend dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

Relatie met de ontwikkeling

Het plangebied is niet opgenomen in de welstandsnota. De nota Ruimtelijke Kwaliteit is dus niet van toepassing.

Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

In de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is opgenomen dat alle aanvragen voor woningbouwverzoeken worden afgewezen. In artikel 3 onder sub b van de beleidsregel zijn een aantal uitzonderingen gemaakt voor een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt.

In verband met het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zijn geen voorwaarden gesteld in de beleidsregel.

Relatie met de ontwikkeling

De voorwaarden voor het plan zijn gesteld in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Waardenoriëntatie en kaderstelling 'Thema's Ruimte en Economie'

De gemeente Peel en Maas heeft in november 2017 het beleidsstuk 'Waardenoriëntatie en kaderstelling voor de thema's ruimte en economie' opgesteld. In het beleidsstuk zijn de kaders gesteld voor de belangrijke aspecten ruimte en economie, door inbreng van inwoners, ondernemers en gemeenschappen.

Voor het aspect ruimte zijn de programmadoelen 'Vitale leefomgeving' en 'Beheer fysieke leefomgeving' uitgewerkt in omgevingsdoelen. Het zelfde is gedaan voor het aspect economie, waarbij de programmadoelen 'Toekomstbestendige economie' en 'Ondernemen en promotie' zijn uitgewerkt.

Voor het plangebied zijn de volgende programmadoelen relevant:

Programmadoel 3: Bedrijvigheid in balans met omgeving

3.1 We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. We bieden ruimte voor ontwikkeling van functies zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen. We bieden ruimte voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. Daarbij zorgen we voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en sluiten we aan bij lange termijn doelen en ambities. Kwaliteiten staan hierbij centraal in plaats van het automatisch scheiden van functies. Dit werken we gebiedsgericht uit in de Omgevingsvisie.

De nieuwe woonbestemming wordt aansluitend aan de omliggende woonbestemmingen gerealiseerd. De woonfunctie op dit perceel past goed in de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied.

3.2 We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied. Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van ons landelijk gebied. Als gevolg van onder andere schaalvergroting, de verwachting dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en klimaatverandering doet zich een aantal veranderingen voor in ons landelijk gebied. Dit biedt kansen en uitdagingen. We verbinden waar het kan en scheiden waar het moet. We ondersteunen de transitie naar een footprintloze landbouw door onze kwetsbare landschappen te beschermen, maar ook nieuwe karaktervolle productielandschappen te ontwikkelen. We scheppen daarnaast ruimte voor water en energie en we versterken het toeristisch potentieel van ons landschap. We werken in regionaal verband en met de P10-gemeenten samen aan een duurzaam sterk landelijk gebied. Dit wordt verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

Hergebruik ten behoeve van een woonfunctie op een niet toekomstbestendige agrarische locatie draagt bij aan het behoud van vitale gemeenschappen en voorkomt leegstand en verpaupering. Daarnaast wordt hergebruik gestimuleerd boven nieuwbouw en uitbreiding.

Programmadoel 6 : Wonen duurzaam in balans

6.1 De juiste woning: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming. We hebben op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. We staan voor een duurzaam woningbestand waarin we op een voorwaardescheppende manier kwalitatief zorgen voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Zowel in de huur als de koopsector zijn er kwalitatief slechtere woningen in de voorraad, die niet meer voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft bijvoorbeeld duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Om, gelet op de demografische ontwikkelingen, in te spelen op de vraag van morgen faciliteren wij initiatieven die gericht zijn op herstructurering/verdunding van de bestaande voorraad. We laten de beperkte nieuwbouw hier op aansluiten met het oog op het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. We stimuleren het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen.

De realisatie van de woonbestemming en het realiseren van een zorgwoning in de bestaande woning voorziet in een behoefte m.b.t. 'De juiste woning'.

6.2 Het juiste aantal woningen: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met de gemeenschappen vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming. We staan, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas. We geven daarmee uitvoering aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen. Hierin hebben we ons gecommitteerd aan de opgave om te zorgen voor een kwantitatieve woningvoorraad in balans en vraag en aanbod van woningen kwantitatief in evenwicht te brengen, met een evenwicht in 2030. We bouwen voor de vraag van vandaag en sorteren voor op de demografische transitie van morgen. Dit alles met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. We gebruiken daarvoor het regionaal ontwikkelde afwegingskader, welke nog lokaal verder wordt aangevuld om invulling te geven aan deze opgave. Bij invulling van deze opgave is het dan ook belangrijk om genoeg ruimte te creëren om in te spelen op de goede vraag van morgen en goede initiatieven mogelijk te blijven maken. De opgave ligt er, de werkelijkheid buiten kan echter anders zijn. We gaan hier samen met partners concreet op inspelen. We willen flexibiliteit om continu te kunnen anticiperen op wat er buiten gebeurt.

De realisatie van de zorgwoning in een bestaande woning voorziet in een behoefte in het buitengebied.

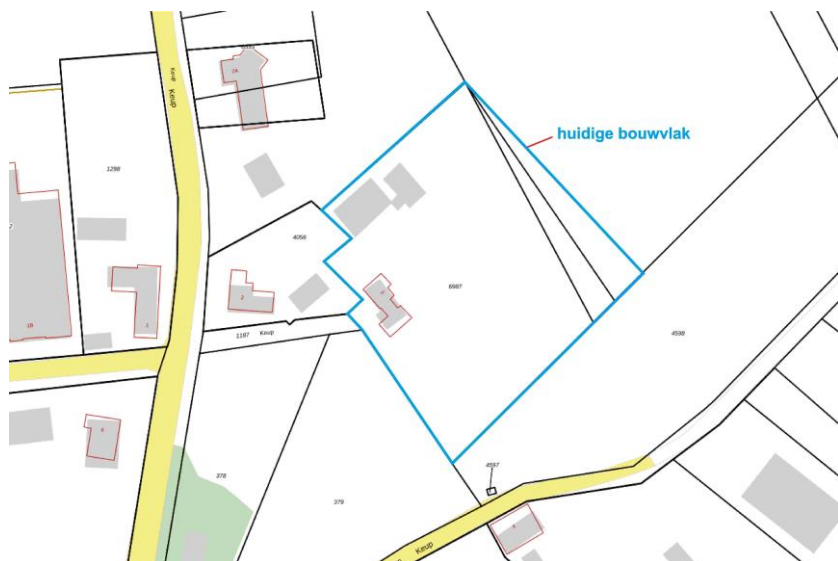
6.3 We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties. Om de leefbaarheid en vitaliteit in de kernen te behouden bouwen we op de juiste plek: op duurzame locaties; die de identiteit van de dorpen en het landschap behouden en versterken; die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

De locatie van de woonbestemming aan de Keup 3 is een logische invulling gezien de omgeving met woonbestemmingen. Op omliggende percelen zijn eveneens woonbestemmingen gerealiseerd. De locatie kan als hergebruikslocatie worden beschouwd, zodat hier geen sprake is van verdere verstedelijking van het buitengebied.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het perceel aan de Keup 3, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, nummer 6987 en 6986 (ged.), met een grootte van respectievelijk 5.530 m² en 841 m², in gebruik als woonlocatie. Het akkerbouwbedrijf op de locatie is niet toekomstbestendig en niet meer actief. Rondom de locatie zijn voornamelijk woonpercelen en akker- en weilanden gesitueerd.

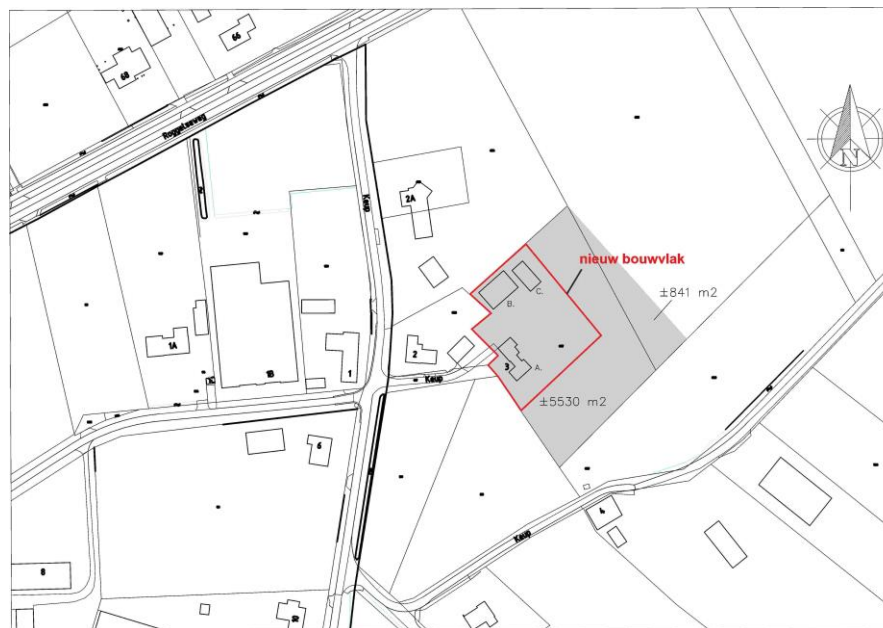


Figuur: locatie Keup 3 (bron:PDOK)

Op het perceel is een woning, een loods en een paardenstal aanwezig. De woning heeft een inhoud van 605,2 m³. De loods heeft een inhoud van 625 m³ en de paardenstal een inhoud van 250 m³.

3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de woning uitgebreid tot een inhoud van 994,56 m³. Hierdoor ontstaat ruimte in de woning om een zorgwoning te realiseren. De moeder heeft zorg nodig en heeft aangegeven op de locatie te willen blijven. Dit is alleen mogelijk in een zorgwoning. Het perceel zal worden gewijzigd in een woonbestemming. Het bestemmingsvlak/bouwvlak op de locatie wordt verkleind tot ongeveer 2.300 m².



Figuur: situering nieuw bouwvlak aan de Keup 3

De bouw- en goothoogte van de woning bedragen maximaal 9 en 6 meter. Het perceel is landschappelijk ingepast door het handhaven van de huidige inheemse beplanting.

Voor het vergroten van de woning met 389,3 m³ zal een bijdrage volgens het kwaliteitskader nodig zijn van € 15,- / m³. Dit betekent een totaalbedrag van € 5.840,-.

Behalve de financiële bijdrage aan het kwaliteitskader zal tevens een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld. De landschappelijke inpassing zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan, waarbij zowel de aanleg en instandhouding hiervan is verankerd in een voorwaardelijke bepaling.

Hiermee zal worden voldaan aan de voorwaarden volgens het gemeentelijk beleid.

3.3 Randvoorwaarden

De gemeente heeft in haar brief van 1 maart 2021 aangegeven te willen meewerken aan de wijziging naar de woonbestemming mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 56.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Voor de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan gesteld dat het een agrarisch perceel is met een bedrijfswoning en dat het perceel qua bebouwing en verschijningsvorm intact blijft bij het instellen van de woonbestemming. Het feitelijk gebruik is de laatste jaren al als woonlocatie te beschouwen. Agrarische activiteiten (akkerbouw en paardenhouderij) zijn beëindigd. De woning (hoofdgebouw) wordt uitgebreid tot 994,56 m³ en in het hoofdgebouw zal de zorgwoning worden gerealiseerd. Voor het vergroten van de woning zal een geldelijke kwaliteitsbijdrage worden geleverd.

Verder wordt het bouwvlak op het perceel teruggebracht van 5.530 m² naar ongeveer 2.300 m². Hierdoor ontstaat een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Voor de locatie is een

landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin het woonperceel wordt ingepast in de omgeving en het gebied.

Omdat er op het perceel geen grote fysieke wijzigingen plaatsvinden zijn er geen onevenredige aantasting te verwachten van het woon- en leefklimaat, de milieusituatie, de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

M.b.t. de Natura 2000 gebieden is evenmin een significant effect te verwachten. Dit is verwoord in paragraaf 4.9.

Voor het plan zal worden voldaan aan de regels van de bestemming 'Wonen' volgens het moederplan. Dit geldt uiteraard niet voor de inhoud van de woning en bijgebouwen, maar hiervoor zal de compensatie volgens het kwaliteitskader worden gedaan.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft wijziging van de bestemming Agrarisch - Grondgebonden naar Wonen. Er is dus al een woonfunctie aanwezig (bestaande situatie Wet geluidhinder). Het uitbreidingsgedeelte wordt verder van de omliggende wegen, zijnde Roggelseweg en de Keup, gerealiseerd. Daarom is een onderzoek wegverkeerslawaaï hier niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de uitbreiding van de woning voor de realisatie van een zorgwoning. Railverkeerslawaaï en industrielawaai zijn niet van toepassing op de locatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen en de uitbreiding van de woning. Deze ontwikkeling valt onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is geen berekening noodzakelijk aangezien er slechts beperkt bouwbeveiligingen zullen plaatsvinden voor de uitbreiding van de woning. De stikstofdepositie zal met zekerheid 0,00 mol/ha/jaar bedragen op Natura 2000 gebieden, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Volgens de GCN-kaarten van het RIVM geldt ter plaatse een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. De achtergrondconcentratie voor PM₁₀ bedraagt 17,82 µg/m³ met een aantal overschrijdingsdagen van 6 (volgens Stacks). De achtergrondconcentratie voor PM_{2.5} bedraagt 10,99 µg/m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de herbestemming naar wonen voor het perceel en de uitbreiding van de woning ten behoeve van een zorgwoning.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor het plangebied is door M&A Bodem & Asbest een historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725 uitgevoerd (nr. 221-EKe3-ho-v1, d.d. 2 juli 2021).

In dit vooronderzoek is door middel van historische informatie onderzocht of er bodembedreigende activiteiten in het verleden

zijn geweest op het perceel. In een dergelijk geval is een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 noodzakelijk.

Uit het dossieronderzoek bij de gemeente Peel en Maas blijkt dat op het perceel aan de Keup 3 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens op het perceel aangetroffen.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is.

Conclusie

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie kan daarom als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Ten westen op een afstand van ongeveer 90 m is een categorie 2 bedrijf gesitueerd (Keup 1b) voor de verkoop en reparatie van aanhangwagens. De hinderafstand bedraagt 30 m, zodat het plangebied buiten de hindercontour van het bedrijf is gesitueerd. Aan de zuidzijde is ook nog een bestemming agrarisch grondgebonden bestemming aanwezig (Keup 4), waarbinnen bijvoorbeeld ook rundvee of paarden gehouden kunnen worden. Volgens de VNG-richtlijn geldt voor een rundveehouderij een richtafstand van 100 meter. Omdat de zorgwoning op ongeveer 75 meter afstand van het perceel Keup 4 is gesitueerd, ligt de zorgwoning binnen de invloedsafstand van het bedrijf. Omdat de woningen Keup 5 en 3 dichterbij zijn gesitueerd vormt de nieuwe zorgwoning geen maatgevende belemmering. De bestaande woning Keup 3 wordt niet gewijzigd, zodat ook de bestaande woning geen belemmering voor het bedrijf Keup 4 betekent.

Er zijn geen andere veehouderijen in de omgeving aanwezig, waarvoor het plangebied de maatgevende belemmering vormt.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het plangebied.

4.6 Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de

zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimum-afstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als de geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ou of ou€/s). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening vastgesteld. De Wgv geeft gemeenten de mogelijkheid om geurnormen vast te stellen voor haar grondgebied. Bedrijven dienen bij een nieuwe milieuaanvraag aan genoemde geurnormering te worden getoetst. Het instrument hiervoor is het rekenprogramma V-stacks Vergunningen.

Andersom geldt dat indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van een veehouderij, er onderzoek dient te worden of een bedrijf hiervan een nadelige invloed kan ondervinden. Een dergelijk onderzoek houdt namelijk rekening met eventueel mogelijke toekomstige uitbreidingsruimte. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd middels de methode van de omgekeerde werking. Hierbij wordt de vergunde geuruitstoot van het bedrijf berekend op de rand van het bouwblok. Hiervoor wordt het rekenprogramma V-stacks gebied gehanteerd.

Verder is van belang of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting. Hiervoor wordt met behulp van V-stacks Gebied de gecumuleerde geurbelasting bepaald van alle veehouderijen binnen 4 km afstand van het plangebied.

Onderzoek

In de omgeving van de locatie zijn geen veehouderijen aanwezig. Inrichtingen, waarvoor vaste afstanden aangehouden dienen te worden, zijn evenmin aanwezig. Op de locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geurhinder.

Conclusie

Voor de realisatie van de woonbestemming en de uitbreiding van de woning op het perceel gelden geen belemmeringen ten gevolge van de geurhinder afkomstig van veehouderijen in de omgeving.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Het plangebied is niet in het invloedsgebied van buisleidingen, Bevi-inrichtingen of transportassen vervoer gevaarlijke stoffen gesitueerd.

De realisatie van de woonbestemming en de uitbreiding van de woning zal daarom niet leiden tot wijziging van het groepsrisico.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling op de locatie.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich geen te beschermen kabel en leidingen. Voordat graafwerkzaamheden plaats zullen vinden zal een Klic-melding worden verricht.

4.9 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Nbw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het

aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten ontheffing aan de orde.

Onderzoek

Voor de locaties is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 221-Eke3-nw-v1, 6-7-2021). De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen.

Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding

van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in mei 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten.

Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 18 mei 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd.

Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de realisatie van de woonbestemming op het perceel en de uitbreiding van de woning voor de realisatie van de zorgwoning, wordt het karakter van het gebied niet significant beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft behouden en er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de woonbestemming, gezien de vigerende toestand van het perceel. Bij de bouwwerkzaamheden voor de uitbreiding van de woning dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.10 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Op de locatie vindt geen wijziging van verharding plaats. Voor de uitbreiding van de woning zal het hemelwater dat terecht komt op deze nieuwe bebouwing worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein.

Conclusie

Voor de waterhuishouding van het perceel gelden geen belemmeringen. Het hemelwater van de uitbreiding zal worden afgekoppeld.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

De bestemming waarde archeologie 7 geeft grenzen aan wanneer nader onderzoek nodig is. Het gaat om een verstoringsoppervlakte van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 40 centimeter. Een dergelijke verstoring is hier niet aan de orde, zodat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Er is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de locatie. Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het

plangebied. Indien er bij ondergrondse verstoringen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is artikel 5 van de Erfgoedwet van toepassing. In dat geval dient de gemeente direct te worden geïnformeerd.

4.12 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Onderzoek

De realisatie van een woonbestemming en het uitbreiden van een woning valt niet onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is een (vormvrije) aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de woonbestemming op het perceel en de uitbreiding van de woning voor de realisatie van een zorgwoning belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Keup 3 in Egchel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is een bouwvlak opgenomen waar maximaal één woning aanwezig mag zijn met bijbehorende bebouwing en bouwwerken.

Naast de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-6' en 'Waarde-Archeologie-7'. Verder worden een aantal gebiedsaanduiding volgens bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' uit 2014.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. paden- en ontsluitingsvoorzieningen;
- e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde-archeologie-6 / Waarde-archeologie-7

De voor 'Waarde - Archeologie 6 en 7' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 7 tot en met 9 zijn achtereenvolgens de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De procedureregels zijn vervat in artikel 10.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan bestaande openbare wegen en voorzieningen. De wijziging bestemmingsplan geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

Planschade is geregeld tussen gemeente en de initiatiefnemer. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit voor de wijziging bestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door B&W wordt het definitieve besluit bekend gemaakt en ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure in verband met de realisatie van onderhavige plannen. Hierbij zullen de bewoners van de direct aangrenzende percelen worden ingelicht over de plannen. De eventuele opmerkingen / bewaren zullen, mits mogelijk, worden meegenomen in het plan.

Van de omgevingsdialoog zal een verslag worden opgenomen in onderhavige toelichting van het wijzigingsplan.

Bijlage 1 : Historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725

Bijlage 2 : Quick scan flora en fauna