

WIJZIGINGSPLAN

“Heldenseweg 5-9 Kessel”

NL.IMRO.1894.WZ0049-ON01

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Heldenseweg 5-9 Kessel"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0049-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 24 januari 2022

Auteur: Ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving BV
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	11
3.3	Landschappelijke inpassing	11
3.4	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	13
4	BELEIDSKADER	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	25
5.1	Milieuaspecten	25
5.2	Kabels en leidingen	33
5.3	Natuur	33
5.4	Waterparagraaf	34
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.6	Verkeer en parkeren	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	Toelichting op de verbeelding	37
6.2	Toelichting op de planregels	37
7	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.3	Procedure	38

BIJLAGEN

Bijlage I: V-Stacks geurberekeningen

SEPARATE BIJLAGEN:

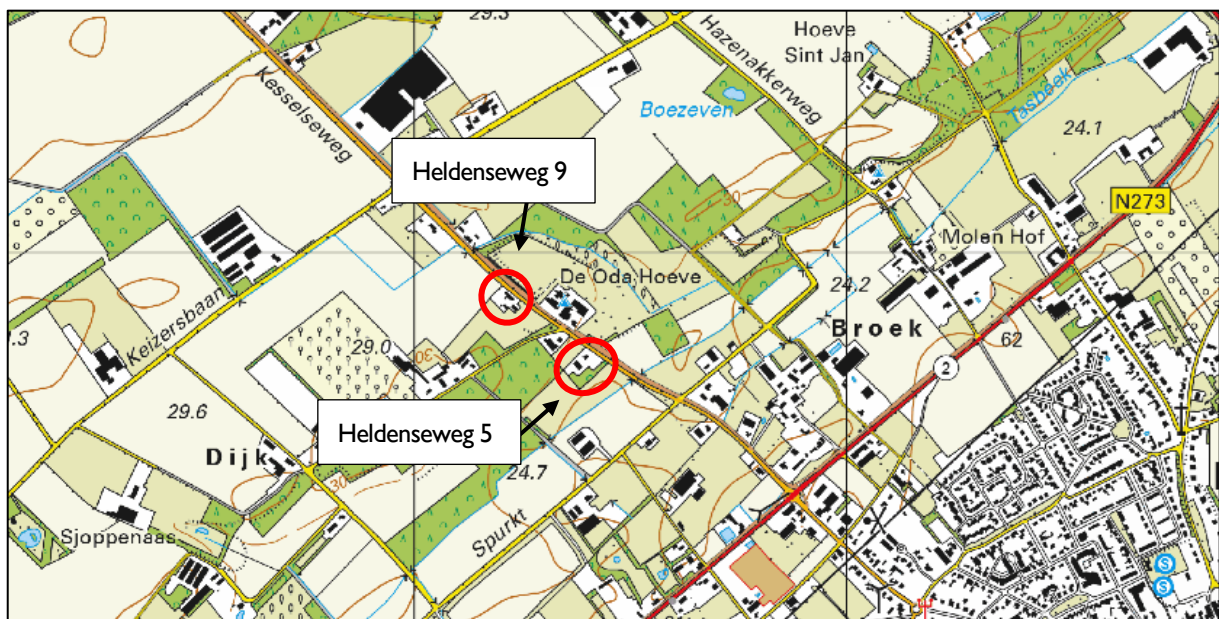
- Landschappelijke inpassing Heldenseweg 5, IKL (d.d. 20-12-2021)
- Landschappelijke inpassing Heldenseweg 9, IKL (d.d.20-12-2021)
- Verkennend bodemonderzoek Heldenseweg 9, HMB Groep (datum: 30 september 2021, kenmerk: 21239901A)
- Historische bodemonderzoek Heldenseweg 5, HMB Groep (d.d. 10 augustus 2021, kenmerk: 21275001H)
- Flora en fauna Quick scan, IVN Helden (d.d. 27 juli 2021, kenmerk: -)

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied van Kessel, voert de Heldenseweg in noordoostelijke richting vanuit het buitengebied de kern Kessel in. Tot enkele jaren geleden overheerste hier de agrarische bedrijvigheid, echter is dit in de loop van de jaren steeds minder geworden waardoor thans de woonfunctie overheerst. Veel van deze voormalige agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren verplaatst naar andere (grotere) locaties met meer uitbreidingsmogelijkheden, gesaneerd in het kader van een subsidieregeling of zijn gestopt door het ontbreken van passende opvolging. Door het afnemen van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse zijn veel van de voormalige (agrarische) bedrijfswoningen in de afgelopen jaren omgezet naar burgerwoningen, waardoor deze woningen ook door derden bewoond kunnen worden.

Op de locaties Heldenseweg 5 en 9 is echter nog sprake van twee voormalige bedrijfslocaties met beide één bedrijfswoning. Al geruime tijd is op beide locaties geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten, de agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door burgers en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt thans gebruikt als bijgebouwen bij de woningen. Hoewel er al geruime tijd geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten op beide locaties zijn deze op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds bestemd voor agrarische doeleinden. De bestemming dient gewijzigd te worden in een woonbestemming zodat agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst zijn uitgesloten en de huidige burgerbewoning gelegaliseerd wordt.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied

Op de locatie Heldenseweg 5 is de initiatiefnemer tevens voornemens om de reeds verouderde champignoncel achter de woning te verbouwen/vernieuwen. De champignoncel is in de huidige situatie te laag en te onpraktische ingedeeld om deze aan te wenden als hobbyruimte c.q. garage. Derhalve is initiatiefnemer voornemens om de bestaande champignoncel te vervangen door nieuwbouw.

Daarnaast is op de locatie Heldenseweg 5 een klein deel van de gronden, aan de achterzijde van het stuk bos ten oosten van de woning, als 'Agrarisch' bestemd. Deze gronden zijn thans begroeid met gras en bomen en omheind met een hekwerk. Om de gehele locatie in een goed planologisch kader vast te leggen zullen deze gronden omgezet worden naar de bestemming 'Natuur'.

Middels dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van beide locaties omgezet naar een woonbestemming, waarmee het gebruik als burgerwoning op beide locaties legaal wordt. Tevens zal het kleine agrarisch perceel aan de achterzijde van de Heldenseweg 5 omgezet worden naar een natuurbestemming.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op twee afzonderlijke locaties zijnde; Heldenseweg 5 en Heldenseweg 9 te Kessel. Beide locaties betreffen voormalige bedrijfswoningen welke gelegen zijn in het buitengebied van Kessel, circa 600 meter ten noordwesten van de bebouwde kom. De beide locaties worden in onderhavig wijzigingsplan samen aangeduid als "het plangebied".



Afbeelding 2 Ligging en begrenzing plangebieden

Heldenseweg 5

De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning en een verouderde champignoncel. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie I, nummers 549 en 672 en heeft een oppervlakte van 5.900 m².

Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrenst door de Heldenseweg. Aan de oostelijke en westelijke zijde wordt het plangebied begrenst door landbouwgronden. Ten westen van het plangebied ligt de burgerwoning Heldenseweg 7. Aan de overzijde van de Heldenseweg is camping en zorgboerderij de Oda Hoeve gelegen.

Heldenseweg 9

De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie I, nummers 455 (ged.) en 457 (ged.) en heeft een totaal oppervlakte van circa 3.000 m². Het plangebied voor deze locatie heeft betrekking op het gehele bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden'.

Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrenst door de Heldenseweg. Aan de overige drie zijdes wordt het plangebied begrenst door landbouwgronden. Aan de overzijde van de Heldenseweg is het uitbreidingsgebied van camping en zorgboerderij de Oda Hoeve gelegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

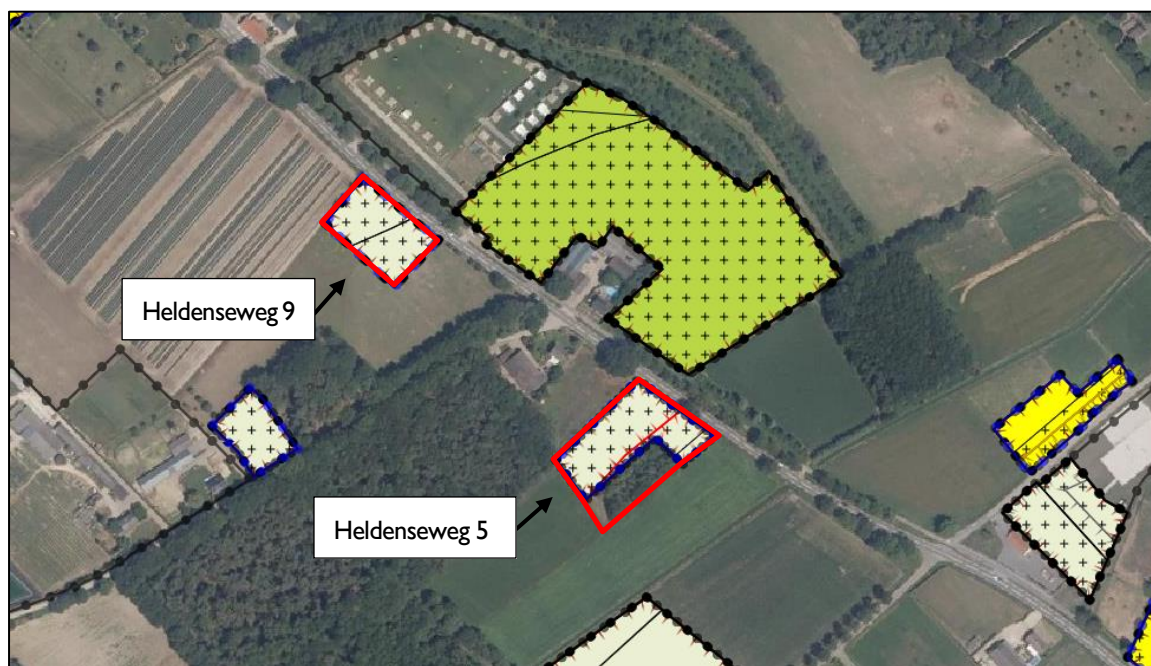
Beide locaties maken onderdeel uit van het bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 29 maart 2017). Tevens maakt een klein deel van de locatie Heldenseweg 5 onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 5 november 2013).

Heldenseweg 5

De locatie Heldenseweg 5 is voor het grootste gedeelte bestemd als ‘Agrarisch - Grondgebonden’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij’ en geheel voorzien van een bouwvlak. De overige delen van het plangebied zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Natuur’. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’, ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied I ob.’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 go.’

Heldenseweg 9

De locatie Heldenseweg 9 is bestemd als ‘Agrarisch - Grondgebonden’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij’ en geheel voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 go.’



Abbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan "1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas" (plangebied rood)

De voor ‘Agrarisch - Grondgebonden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij’ is het gebruik als (grondgebonden) rundveehouderij echter niet 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 daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” is onder artikel 46.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’, onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming ‘Wonen’.

De overige gronden op de locatie Heldenseweg 5 zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Natuur'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch doeleinden of voor natuurdoeleinden. Het is niet toegestaan de als zodanig aangewezen gronden te bebouwen.

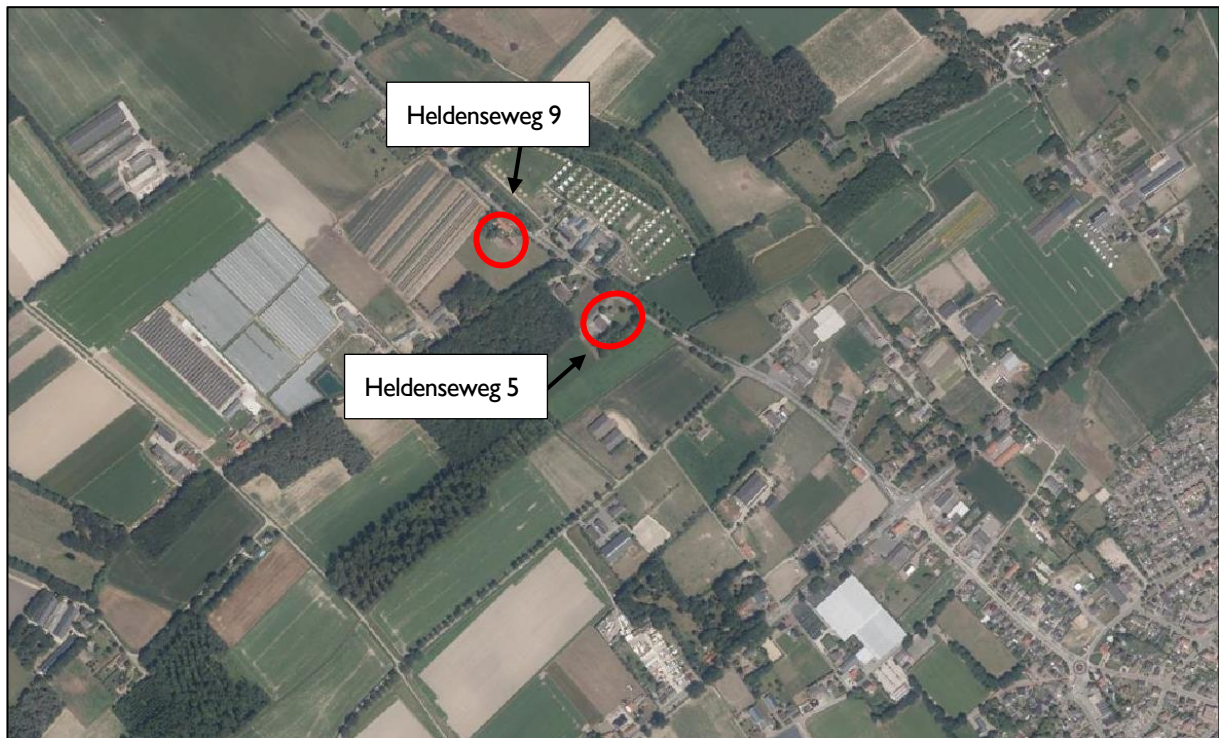
In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" is onder artikel 56.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch', onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming 'Natuur'.

Aan de voorwaarden van beide wijzigingsbevoegdheden wordt voldaan (zie toetsing paragraaf 3.4).

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern Kessel, een oud Maasdorp. Het is één van de oudste dorpen langs de Maas en is ontstaan rond de middeleeuwse wachttore (10^{de} eeuw). Tot 2009 maakte de kern Kessel deel uit van de voormalige gemeente Kessel, die per 1 januari 2010 samen met de voormalige gemeenten Helden, Maasbree en Meijel is opgegaan in de gemeente Peel en Maas. Ruim 4.000 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 4 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (rood plangebied, oost: kern Kessel)

Het plangebied is gelegen aan de Heldenseweg. De Heldenseweg vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen de kern Kessel en de dubbelkern Helden-Panningen. Net voor de kern van Kessel sluit de Heldenseweg aan op de Rijksweg (N273). De N273 loopt vanaf de Belgische grens bij Ittervoort over de westelijke Maasoever tot aan Blerick. Aan de Heldenseweg is sprake van verspreid liggende bebouwing bestaande uit overwegend woningen afgewisseld met enkele (agrarische) bedrijven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Heldenseweg, in het buitengebied van Kessel. Het landschap van het buitengebied is te kenmerken als een ontginningslandschap. Kenmerkend voor het buitengebied zijn het rivierdal van de Maas en de bosgebieden. De Heldense Bossen, de Kesselse Bergen, De Meeren en Kesseleikerbroek, die ten noorden van het plangebied liggen, vormen een aaneengesloten en uitgestrekt bosgebied in de driehoek Helden, Baarlo en Kessel.

Tussen de Maas en de Heldense Bossen ligt het ontginningslandschap. Met behulp van de ontginning zijn de woeste gronden verdeeld in blokkavels die geschikt zijn voor de landbouw. Typerend voor het ontginningslandschap zijn dan ook

de rechte wegen met bomenrijen langs de wegen en de grootschalige openheid van het gebied. De bebouwing is hierbij opgericht direct aan de weg.



Afbeelding 6 Heldenseweg t.h.v. nummer 5



Afbeelding 5 Heldenseweg t.h.v. nummer 9

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Peel en Maas voert de agrarische functie voornamelijk de boventoon. In de omgeving van de Heldenseweg zijn dan ook enkele (agrarische) bedrijven en glastuinbouwbedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen in het buitengebied verspreid liggende burgerwoningen.

Van oorsprong betrof de Heldenseweg een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. De resterende agrarische bedrijven hebben zich echter vergroot. In de omgeving van het plangebied bevinden zich dan ook nog enkele grote actieve (agrarische) bedrijven, zoals glastuinbouwbedrijven en twee champignonkwekerijen. Deze bedrijven worden afgewisseld met verspreid liggende (burger)woningen.

In de omgeving zijn ook veel bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is. Het dichtstbijzijnde bos- en natuurgebied is “de Heldense Bossen”, op een afstand van 1 km ten noordoosten van het plangebied. Dit bos- en natuurgebied is ontstaan als productiebos, en is aangeplant voor de mijnbouw, op het toen aanwezige stuifduingebied. Inmiddels is er sprake van een bijzonder stukje natuur waar bos en stuifduinen elkaar afwisselen. Tezamen met de Maas vormen de Heldense Bossen de belangrijkste structuurdragers rondom het plangebied.

Naast de agrarische functies en de natuurfunctie is ook de recreatiefunctie aanwezig. Aan de overzijde van de Heldenseweg ter hoogte van het plangebied ligt een camping en zorgboerderij, genaamd de Oda Hoeve.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locaties Heldenseweg 5 en Heldenseweg 9 te benutten voor woondoeleinden alsook het realiseren van vervangende nieuwbouw ter compensatie van de verouderde bebouwing op de locatie Heldenseweg 5. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitoefenen van een agrarisch bedrijf is dan niet meer toegestaan. De beide locaties kunnen dan uitsluitend nog worden gebruikt voor woondoeleinden.

De beide initiatiefnemers wonen reeds op de locaties maar hebben zelf nooit agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse ontplooid. In het verleden hebben op de locatie wel agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Ondanks dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer binnen het plangebied plaatsvinden, is de bestemming hier nooit op aangepast.

Heldenseweg 5

Achter de woning op de Heldenseweg 5 staat een verouderde champignonkwekerij. Deze champignoncel is al jaren niet meer in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Initiatiefnemer is voornemens deze champignonkwekerij aan te wenden als hobbyruimte c.q. garage bij de woning. Echter is de champignonkwekerij in de huidige situatie te laag en onpraktische ingedeeld om deze als zodanig in gebruik te nemen, daarnaast is de bebouwing in de loop der jaren flink verouderd. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de voormalige champignonkwekerij te vervangen door nieuwbouw. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw ondergaat de huidige verouderde bebouwing een aanzienlijke kwaliteitsverbetering, daarnaast wordt minder bebouwing terug gebouwd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan ontstening van het buitengebied.



Afbeelding 7 Luchtfoto Heldenseweg 5

In de huidige situatie heeft de bebouwing op het perceel een totale inhoud van 1.715 m³. Het bouwplan van de vervangende nieuwbouw leidt tot een bijgebouw met afmetingen van 10 * 15 meter en een hoogte van 4 (goot) en 7 (nok) meter. Deze goot- en nokhoogte zal specifiek worden vastgelegd voor deze locatie (daar de reguliere goot- en nokhoogte van een bijgebouw lager is). De totale inhoud van het bijgebouw bedraagt derhalve 900 m³. Het reeds bestaande woonhuis heeft een inhoud van 444 m³ waardoor de totale inhoud van de bebouwing in de nieuwe situatie dan 1.344 m³ bedraagt. Op basis van de bestemming 'Wonen' is echter maximaal 1.000 m³ aan bebouwing toegestaan, waardoor er sprake is van een

overschrijding van 344 m³. Dit zou betekenen dat op basis van de reguliere regeling de verouderde champignonkwekerij niet vervangen zou kunnen worden, maar alleen gehandhaafd kan blijven zoals thans aanwezig. Het slopen van de verouderde bebouwing én het realiseren van vervangende nieuwbouw ter compensatie leidt echter tot een dermate kwaliteitsverbetering dat dit mogelijk moet worden gemaakt. Met voorliggende bestemmingswijziging is initiatiefnemer dan ook voornemens om tegelijkertijd gebruik te maken van de sloopbonusregeling om de verouderde champignonkwekerij te vervangen door passende nieuwbouw. Daarnaast wordt minder bebouwing terug gebouwd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan ontstening van het buitengebied.

Op basis van de sloopbonusregeling mag maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m³. In de huidige situatie bedraagt de totale inhoud van de bebouwing op het perceel (woning 444 m³ + champignonkwekerij 1.271 m³) 1.715 m³. De te slopen bebouwing heeft een inhoud van 1.271 m³ derhalve mag er 847 m³ aan bebouwing worden teruggebracht. De beoogde loods heeft een grootte van 900 m³, er is dus sprake van een tekort van 53 m³. Tezamen met de woning bedraagt de totale inhoud van bebouwing op het perceel na realisatie van de loods 1.344 m³. Voor het tekort van 53 m³ aan terug te brengen bebouwing zal een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd worden. Derhalve wordt in dit wijzigingsplan tevens de toegestane inhoud bebouwing opgerekt binnen de woonbestemming van 1.000 m³ naar 1.344 m³.

Tevens is initiatiefnemer voornemens om het kleine deel aan de achterzijde van het perceel, welke reeds bestemd is als 'Agrarisch' om te zetten naar 'Natuur'. Hiermee wordt aangesloten op het aangrenzende stuk bos. Het omzetten van deze gronden naar 'Natuur' is dan ook een logische ontwikkeling gezien de ligging en het huidige gebruik van deze gronden.

Heldenseweg 9

De woning aan de Heldenseweg 9 is in de loop der jaren in verval geraakt, de boerderij is gebouwd in 1876. Initiatiefnemer is voornemens om de woning op te knappen. Na renovatie vormt de woning samen met het achterliggende nieuwere bijgebouw een mooi geheel. De inhoud en het oppervlakte van de woning blijft hierbij gelijk aan de huidige situatie. Met het opknappen van de woning wordt deze 'oude' boerderij behouden en weer in ere hersteld.



Afbeelding 8 Luchtfoto Heldenseweg 9

Achter de woning is thans een tweede bijgebouw gelegen. Beide bijgebouwen zijn in gebruik voor het hobbymatig houden van dieren, dit gebruik blijft ook na de bestemmingswijziging gehandhaafd. Conform de wijzigingsbevoegdheid dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt in het kader van de bestemmingswijziging. Het beoogde gebruik, zijnde hobbymatig houden van dieren, past echter binnen de bestemming 'Wonen', waardoor de bijgebouwen behouden kunnen

blijven. De totale inhoudsmaat van de bebouwing op het perceel bedraagt in de huidige situatie meer dan conform de bestemming wonen is toegestaan (1.000m³). Echter geldt er een uitzondering voor reeds bestaande bebouwing. Deze bebouwing kan behouden blijven indien er geen uitbreiding of nieuwbouw plaats vindt. Als er in de toekomst toch sprake is van nieuwbouw ofwel uitbreiding van bebouwing plaats dient de totale inhoud van de bebouwing teruggebracht te worden naar 1.000 m³. Van nieuwbouw ofwel uitbreiding is in het kader van dit wijzigingsplan op deze locatie geen sprake.

Conclusie

Gezien de beperkte omvang van beide bouwvlakken, het ontbreken van aangrenzende (grote) landbouwpercelen, het feit dat beide initiatiefnemers zelf nooit agrarische bedrijfsactiviteiten hebben ontplooid en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van agrarische bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij), is het zeer onwaarschijnlijk dat op een van locaties zich nog een volwaardig agrarisch bedrijf zal/kan vestigen.

De bestemming dient dan ook gewijzigd te worden in een woonbestemming zodat agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst zijn uitgesloten, Binnen deze bestemming zijn de beoogde ontwikkelingen op beide locaties dan ook passend.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woningen. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft.

Op beide locaties is sprake van een forse kwaliteitsverbetering door het opknappen van de woning aan de Heldenseweg 9 en het vervangen van de verouderde champignoncel aan de Heldenseweg 5 door een nieuw gebouw. Om dit alles in een groen kader in te passen zullen beide locaties eveneens landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.3).

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing voor beide locaties. Met de aanplant c.q. instandhouding van de beplanting is gegarandeerd dat de woningen op een passende wijze onderdeel uitmaken van het omringende landschap. Uitvoering van de landschappelijke inpassing is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

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. Bij functiewijziging geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing die overeenkomt met 10% van de oppervlakte het gehele bouwvlak.

Heldenseweg 5¹

Het bouwvlak aan de Heldenseweg 5 heeft een oppervlakte van 4.000 m². Dit betekent dat er tenminste 400 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

Op basis van de sloopbonusregeling mag er maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m³. Derhalve betekent dit in onderhavig initiatief dat er 847 m³ aan bebouwing mag worden teruggebracht (nadere uitwerking paragraaf 3.1). De beoogde nieuwe bebouwing bedraagt 900 m³ derhalve is er een tekort van 53 m³. Voor deze overschrijding van 53 m³ is een aanvullende kwaliteitsbijdrage benodigd. Per 1 m³

¹ Landschappelijke inpassing Heldenseweg 5, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d.20-12-2021)

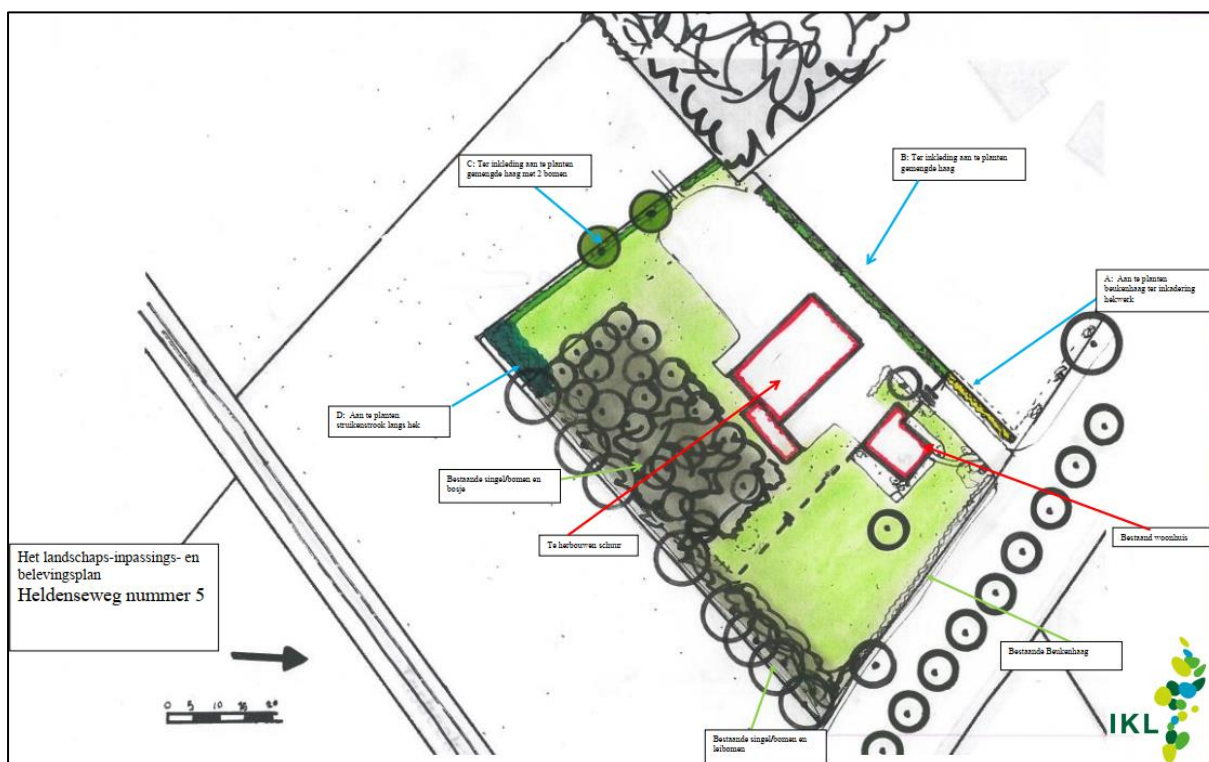
overschrijding geldt een bijdrage van € 15,=. Voor onderhavig initiatief komt dit neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage ($53 * € 15,=$) € 795,=. Uitgaande van € 6,- per m² oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage (€795,- / 6) 132,5 m² te bedragen. Voor de locatie Heldenseweg 5 dient derhalve 532,5 m² aan groen te worden opgericht.

Visie en uitwerking landschappelijke inpassing

Doel is om vanuit de kwantiteit inpassing (400 m²) ook invulling te geven aan de kwaliteit. De bestaande hagen, struikenstrook en leibomen, de zware bomden en het bosje dragen hier aan bij. Door het groene kader inpassing compleet te maken met een haag langs het hekwerk ontstaat er voor de bewoners een mooi groen decor en privacy. Hierin geen bomen, zodat de doorrijmogelijkheden optimaal zijn en de hoogte van de haag niet te hoog, 1,20 meter, zodat zicht op de omgeving behouden blijft.

Door aan de achterzijde het bosje uit te breiden met een struikenstrook van 18 * 5 meter en ook hier het hekwerk te begeleiden met een gemengde haag en 2 bomen wordt er met 140 m² ook een goede invulling gegeven aan de kwantitatieve eis nieuw groen en hiermee ook invulling aan de kwaliteit en privacy voor de eigenaren, met behoud van zicht op het mooie achterliggende gebied. Met mooie doorgangen en doorzichten kan eenieder het erf- en (omliggende) landschap fraai ervaren en worden de gebouwen mooi ingekleed in het landschap met behoud van zonlicht bij eventuele zonnepanelen. De voorzijde vormt samen met de rest het visitekaartje van het geheel.

Tevens wordt er met onderhavige ontwikkeling de reeds bestaande natuurbestemming uitgebreid. Met deze ontwikkeling wordt derhalve een bijdrage geleverd aan de natuurwaarden ter plaatse. Met het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie wordt er een landschappelijk inpassing geleverd van 540 m² gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.



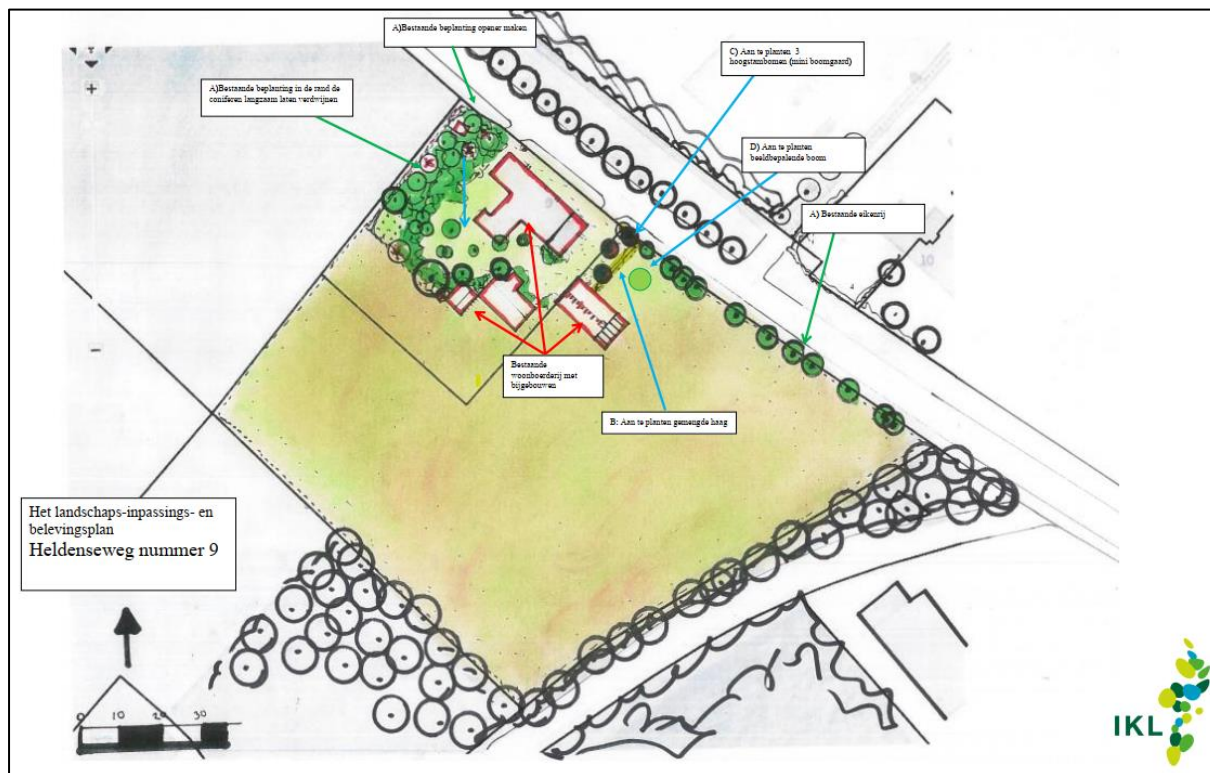
Afbeelding 9 Landschappelijk inpassingsplan Heldenseweg 5

Heldenseweg 9²

Het bouwvlak aan de Heldenseweg 9 heeft een oppervlakte van 3.000 m². Dit betekent dat er tenminste 300 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

² Landschappelijke inpassing Heldenseweg 9, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d.20-12-2021)

De locatie heeft veel groen, dat juist middels een selectie opener dient te worden en je de toekomstbomen en hulst extra ruimte geeft. Ook de coniferenhaag aan de buitenrand zal langzaam verdwijnen en zal de bestaande mooie beplanting dit gaan overnemen. Al met al is hiermee de 300 m² bijna ingevuld, maar door aan de voorzijde de laurier weg te halen en de dode berk en conifeer en te vervangen door een gemengde haag langs hek en een drietal fruitbomen vormt dit een mooie aanvulling op het geheel en een mooi aanzicht vanaf de straat. De selectie snoei dient juist te gebeuren en kan in samenwerking met initiatiefnemer.



Afbeelding 10 Landschappelijk inpassingsplan Haldenseweg 9

Met het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie wordt er een landschappelijk inpassing geleverd van minimaal 300 m². Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Bedrijfswoningen

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- 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;

- 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 andere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse van het plangebied is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De woonfunctie blijft in dit geval behouden voor beide bestaande bedrijfswoningen, zijnde de hoofdbebouwing. De voormalige bedrijfswoningen worden in het kader van onderhavig initiatief omgezet naar burgerwoningen.
- Ad. d. Voor beide locaties geldt dat gezien de beperkte omvang van het bouwvlak, het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen van enige omvang en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van agrarische bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij), het zeer onwaarschijnlijk is dat op een van de locaties zich nog een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf zal vestigen.
- Ad. e. Op beide locaties is al enkele jaren geen sprake meer van een agrarisch bedrijf.
- Ad. f. Er is per locatie afzonderlijk sprake van één bedrijfswoning welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Met onderhavige ontwikkeling worden de thans bestaande woningen omgezet naar burgerwoningen. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Derhalve neemt het aantal woningen niet toe.
- Ad. g. Voor het plangebied is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan past binnen de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Binnen het plangebied is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Voor nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd.
- Ad. j. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt 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 omliggende bedrijvigheid.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft het Swalmdal. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 5 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.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 46.5 uit het bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas”.

Wijziging ‘Agrarisch’ naar ‘Natuur’

In artikel 46.2 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om bestemming ‘Agrarisch’ om te zetten naar de bestemming ‘Natuur’, ‘Water’ of ‘Water - Rivier’ onder volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuur- of bosgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- b. de regels van de bestemming ‘Natuur’, ‘Water’, danwel ‘Water-Rivier’ worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming ‘Water’, dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalenontwikkeling mag geschieden.

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

- Ad. a. In de huidige situatie is er reeds sprake van een stuk bos nabij het om te zetten perceel. Met het omzetten van het agrarische perceel wordt aangesloten bij het aangrenzende bos. De voor natuur aangewezen gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer, omliggende gronden zijn in gebruik als landbouwgronden en in eigendom van derden. Derhalve is een duidelijke begrenzing tussen het bos en de omliggende gronden gewaarborgd.
- Ad. b. De regels van de bestemming ‘Natuur’ worden conform het vigerende bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in onderhavig wijzigingsplan.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 56.2 uit het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreffen ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan 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 Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de bestemmingswijziging is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder 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 bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van twee agrarische bedrijven naar woondoeleinden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r. vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijn visie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal

ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

- 3. Klimaatadaptieve en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De omgevingsvisie bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Doormiddel van onderhavige initiatieven worden twee agrarische bedrijven gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van twee gezinnen ingewilligd. De bestemmingswijziging voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 is 17 december 2021 vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2021 is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2022) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de verordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.3.3.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in een functiewijziging van twee reeds bestaande voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers c.q. de huidige bewoners. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouw aantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een het toevoegen van woningen maar uitsluitend in een functiewijziging van twee reeds bestaande voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is daarom voor deze bestemmingswijziging niet van toepassing.

4.3.2 Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘grootschalige open ontginningslandschappen’. Deze landschappen zijn ontstaan nadat het eind 19^e eeuw mogelijk werd om grootschalig veen af te graven. Hierna werden er paden aangelegd, bos aangeplant en werden velden ontgonnen waardoor een kleinschalig landschap ontstond. De grootschalige inrichting gebeurde pas na 1920 toen de overheid zich actief met ontginning begon te bemoeien. Dit heeft geleid tot open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur en verspreide boerderijnederzettingen. Beplantingen moesten grotendeels wijken. Deze beplanting was veelal bos dat decennia eerder was aangeplant. Bij de grootschalige ontginningen werd aangesloten bij de wegen of paden die er al lagen vanuit eerdere ontginningsactiviteiten. De ontginningen hebben onbeplante wegen en wegen met enkele of dubbele wegbeplantingen die het landschap structureren.

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 Kwaliteitsverbetering.

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.

Heldenseweg 5

Het bouwvlak aan de Heldenseweg 5 heeft een oppervlakte van 4.000 m². Dit betekent dat er tenminste 400 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

Op basis van de sloopbonusregeling mag er maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing worden teruggebracht tot een maximale inhoud van 1.500 m³. Derhalve betekent dit in onderhavig initiatief dat er 847 m³ aan bebouwing mag worden teruggebracht (nadere uitwerking paragraaf 3.1). De beoogde nieuwe bebouwing bedraagt 900 m³ derhalve is er een tekort van 53 m³. Voor deze overschrijding van 53 m³ is een aanvullende kwaliteitsbijdrage benodigd. Per 1 m³ overschrijding geldt een bijdrage van € 15,-. Voor onderhavig initiatief komt dit neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage (53 * € 15,=) van € 795,=. Uitgaande van € 6,- per m² oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage in totaal (€795,- / 6) 132,5 m² te bedragen.

In totaal dient er minimaal 532,5 m² aan groen gerealiseerd te worden.

Heldenseweg 9

Het bouwvlak aan de Heldenseweg 9 heeft een oppervlakte van 3.000 m². Dit betekent dat er tenminste 300 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

Voor beide locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij invulling gegeven is aan de gevraagde kwaliteitsbijdragen c.q. minimale oppervlakte te realiseren groen. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatisen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn binnen het thema ruimte de navolgende programmadoelen relevant:

- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwbouwing en door waar dit niet mogelijk is wordt zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de

- diversiteit hiervan.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- We dagen gemeenschappen uit om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties.

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvesting. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Het hergebruik van de voormalige bedrijfswoningen draagt bij aan de vitaliteit van Kessel. Worden de gebouwen niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloederd. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen en het herbestemmen van deze locaties tot 'Wonen' sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

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, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Heldenseweg 5

Ter plaatse van de Heldenseweg 5 is een historisch bodemonderzoek³ uitgevoerd. Concluderend kan gesteld worden dat op de onderzoekslocatie, met uitzondering van de puinresten in de grond, geen bodemverontreinigingen of bodembedreigende activiteiten bekend zijn die de bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. In het kader van een eerder (2003) uitgevoerd bodemonderzoek zijn de baksteen- en puinhoudende bodemlagen aan de rand van de werkvloeren van de voormalige champignoncellen niet onderzocht op de aanwezigheid van asbest, zodat een bodemverontreiniging met asbest niet uitgesloten kan worden. Voor het overige kan de onderzoekslocatie als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging worden beschouwd.

Sinds de uitvoering van het in 2003 uitgevoerde bodemonderzoek hebben geen potentieel bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten ter plaatse of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie plaatsgevonden welke de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hebben beïnvloed. Aangenomen mag worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit sinds 2003 niet noemenswaardig is gewijzigd.

Ten aanzien van de puinhoudende grond aan de rand van de werkvloeren van de voormalige champignonkwekerij dient, conform het gemeentelijk beleid, een bodemonderzoek plaats te vinden in het kader van de aanvraag/verlenen van een omgevingsvergunning.

Heldenseweg 9

Ter plaatse van de Heldenseweg 9 is verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek zijn ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek drie deellocaties onderscheiden, te weten: voormalig agrarisch bedrijfsterrein, voormalige ondergrondse olietank en weiland.

Het weiland is onverdacht voor bodemverontreiniging, de voormalige ondergrondse olietank is verdacht voor een bodemverontreiniging met minerale olie en het voormalige agrarische bedrijfsterrein is verdacht voor bodemverontreinigingen met metalen, minerale olie, PAK en PCB. Een verkennend bodemonderzoek asbest ten aanzien

³ Historische bodemonderzoek Heldenseweg 5 Kessel, HMB Groep (d.d. 10 augustus 2021, kenmerk: 21275001H)

⁴ Verkennend bodemonderzoek Heldenseweg 9 Kessel, HMB Groep (d.d. 30 september, kenmerk: 21274901A)

van de onverharde bodem ter plekke van de druppelzones van de asbestverdachte dakbedekking wordt vooralsnog niet zinvol geacht.

Voormalig agrarisch bedrijfsterrein

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van het voormalig agrarische bedrijfsterrein stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. De lichte verontreinigingen in de grond kunnen mogelijk deels gerelateerd worden aan de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast kunnen ze mogelijk (deels) gerelateerd worden aan de baksteenresten in de grond of betreffen het verhoogde achtergrondgehalten.

Het grondwater is, conform NEN 5740, niet onderzocht omdat het grondwater zich op een diepte van meer 5,0 m-mv bevindt.

Voormalige ondergrondse olietank

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse olietank zijn zintuigelijke geen verontreiniging met minerale oliecomponenten waargenomen. De hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de ondergrondse tank houdt (vooralsnog) geen stand. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er, in overleg met de gemeente Peel en Maas, geen analyses van zowel de grond en/of het grondwater zijn verricht.

Weiland

Ter plaatse van het weiland hebben, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden die kunnen hebben geleid tot een bodemverontreiniging. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een onverdachte locatie.

In overleg met de gemeente Peel en Maas is besloten om een verkennend bodemonderzoek asbest van de druppelzones achterwege te laten. Uit overleg met de initiatiefnemer blijkt dat de initiatiefnemer niet voornemens is om het asbestverdachte dak op korte termijn (<5 jaar) te verwijderen. Het verkennend bodemonderzoek asbest (druppelzones) dient te worden uitgevoerd ten tijde van de verwijdering/sanering van de asbestverdachte dakbedekking.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt (vooralsnog) geen belemmering voor de bestemmingswijziging

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

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

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

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied' aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied met onder andere een camping, agrarische bedrijven en burgerwoningen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van de plangebieden dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving (straal van 250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de toegestane milieucategorie en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot Heldenseweg 5	Afstand tot Heldenseweg 9
<i>Camping en zorgboerderij</i>	Heldenseweg 10	553, 552	Geur	10 meter	25 meter	25 meter
			Stof	0 meter		
			Geluid	30 meter		
			Gevaar	10 meter		
<i>Akker en/of tuinbouwbedrijf</i>	Spurkt 5c	011, 012, 012	Geur	0 meter	80 meter	285 meter
			Stof	0 meter		
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		
<i>Agrarisch grondgebonden bedrijf*</i>	Dijk 2	-	Grootste richtafstand:		180 meter	125 meter
	Dijk 4		50 meter		200 meter	170 meter
	Dijk 5				300 meter	230 meter
<i>Bedrijf tot cat. 2</i>	Heikampweg 1	-	Grootste richtafstand:		200 meter	430 meter
			10 meter			
<i>Paardenhouderij</i>	Heikampweg 2	-	Geur	30 meter	210 meter	450 meter
	Spurkt 5b		Stof	10 meter	230 meter	465 meter
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		

* Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Derhalve is er gekeken naar de grootste richtafstand.

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt; de contour voor geluid van de aan de overzijde van de Heldenseweg gelegen camping de Oda Hoeve. Op kortere afstand van de camping zijn reeds bestaande woningen van derden gelegen waaraan de reeds camping dient te voldoen. Het is dan ook aannemelijk dat de woningen Heldenseweg 5 en 9, welke verder weg zijn gelegen geen hinder ondervinden van de camping.

Omliggende bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging en er is in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging betrekking heeft op twee bestaande woningen, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Bij onderhavige bestemmingswijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woningen danwel bedrijfswoningen of een burgerwoningen betreffen. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

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 $8,7 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,2 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,6 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2.5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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 betekende 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 $1,2 \mu g/m^3$ 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 er sprake is van bestaande bedrijfswoningen waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar burgerwoningen. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

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

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woningen binnen het plangebied kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderij in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

	Adres	Afstand tot Heldenseweg 5	Afstand tot Heldenseweg 9
Varkenshouderij	Heldenseweg 10	25 meter	25 meter
Paardenhouderij	Heikampweg 2	210 meter	450 meter
Paardenhouderij	Spurkt 5b	230 meter	290 meter
Paardenhouderij	Rijksweg 31	330 meter	-
Varkenshouderij	Broek 5	350 meter	-
Pluimveehouderij	Keizersbaan 14	-	480 meter

De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden), tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Bij de varkenshouderijen aan de Heldenseweg 10 (zorgboerderij) en de Broek 5 worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderijen is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma 'V-Stacks vergunning' (zie bijlage). Daarbij is alle vergunde geuremissie betreffende het agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het plangebied meest nabij gelegen hoek van het agrarisch bouwvlak.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Heldenseweg 10	Broek 5	Keizersbaan 14
Heldenseweg 5					
Hoek 1	200 396	367 780	0,3	0,9	2,3
Hoek 2	200 452	367 741	1,0	1,0	2,0
Hoek 3	200 360	367 696	0,8	0,7	2,4
Hoek 4	200 338	367 723	0,7	0,6	2,5
Middelpunt	200 387	367 740	0,8	0,8	2,3
Heldenseweg 9					
Hoek 1	200 199	367 925	0,2	0,5	3,9
Hoek 2	200 254	367 882	0,5	0,6	3,3
Hoek 3	200 223	367 846	0,3	0,5	3,4
Hoek 4	200 173	367 893	0,1	0,5	4,1

Middelpunt	200 214	367 887	0,2	0,6	3,6
------------	---------	---------	-----	-----	-----

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 4,1 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14 OU/m³. Er wordt daarmee ruimschoots aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Middels het programma 'V-Stacks gebied' (zie bijlage) is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrond belasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
<i>Heldenseweg 5</i>			
Hoek 1	200 396	367 780	5,7
Hoek 2	200 452	367 741	6,1
Hoek 3	200 360	367 696	5,8
Hoek 4	200 338	367 723	5,6
Middelpunt	200 387	367 740	5,6
<i>Heldenseweg 9</i>			
Hoek 1	200 199	367 925	5,4
Hoek 2	200 254	367 882	5,4
Hoek 3	200 223	367 846	5,2
Hoek 4	200 173	367 893	5,2
Middelpunt	200 214	367 887	5,2

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 5,2 en 6,1 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordeling van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel 'V-stacks gebied' en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
		98 percentiel OU/m ³	98 percentiel OU/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3,1
Goed	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
Redelijk goed	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
Matig	15-20%	6,6-10	13,1-20
Tamelijk slecht	20-25%	10-14,2	20-28,3
Slecht	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
Zeer slecht	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
Extreem slecht	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderen kan derhalve het volgende gesteld worden; in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 14 OU/m³ voor buiten de bebouwde kom. De norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht” (10,0 tot 14,2 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat buiten de bebouwde kom een milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht” aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in klasse 20 – 28,3 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht”) gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 6,1 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is er dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “redelijk goed”, waardoor gesteld kan worden dat de veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij, waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, en geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichter dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt er reeds bestaande woningen (zoals Dijk 9 en Heldenseweg 12) op dichterbij de veehouderijen zijn gelegen, dit zijn de bepalende objecten voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De beide woningen hebben derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 1. Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen.

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

5.2 Kabels en leidingen

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). 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 eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De beide woningen blijven immers fysiek zoals bestaand, in stand. Echter wordt ter plaatse van de Heldenseweg 5 de voormalige champignonkwekerij gesloopt. Derhalve is er op de locatie Heldenseweg 5 een quickscan flora- en fauna⁵ uitgevoerd om het voorkomen van beschermde flora en fauna op voorhand te onderzoeken. Deze quickscan is uitgevoerd door IVN, een onafhankelijke en deskundige partij.

Op basis van de quickscan flora en fauna zijn er floristisch gezien geen bijzonderheden aangetroffen. Het buitenterrein rondom de champignonkwekerij is in de huidige situatie is geheel verhard met gedeeltelijk klinkers en beton. Faunistisch gezien zijn er eveneens geen bijzonderheden aangetroffen. In de cellen zijn openingen reeds dichtgepuurd. De plafonds zijn van golfplaten en boven deze golfplaten ligt een dikke isolatielaat met een dakafdekking van eveneens golfplaten.

De te slopen bebouwing dient buiten het winterslaaperperiode en buiten de kraamperiode van vleermuizen plaats te vinden. Dit betreft de periodes tussen 15 november en 15 maart en tussen 15 mei en 15 augustus.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Swalmdal, gelegen op een afstand van 5 kilometer tot het plangebied en het Duitse gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, gelegen op een afstand van 6 kilometer tot het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen.

⁵ Flora en fauna quickscan, IVN Helden (d.d. 27 juli 2021, kenmerk:-)

Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied. Daarnaast zorgt het wegbestemmen van twee agrarische bedrijven juist voor een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Derhalve vormt het aspect natuur geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.4 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat
- voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL 2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een matige bodemdoorlaatbaarheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLO|O) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 250 cm-mv is gelegen.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van 100 meter van het plangebied, stroomt de Tasbeek, een primaire watergang van het waterschap. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 160 meter stroomt de Eijkenpeelsloop, eveneens een primaire watergang van het waterschap. Op beide watergangen is de Keur van waterschap van toepassing.

Afvalwater / riolering

De bestaande woningen zijn reeds aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem. Hier is enkel het vuile afvalwater op aangesloten.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Derhalve is onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Een klein deel van de locatie Heldenseweg 9 is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Archeologie 4

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Archeologie 5

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 2500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. De beoogde nieuwe loods, op de locatie Heldenseweg 5, overschrijdt eveneens niet de gestelde ondergrenzen. Derhalve wordt de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in dit wijzigingsplan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

In de Provinciale Omgevingsvisie is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in Provinciale Omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale Omgevingsvisie schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop het initiatief een negatieve invloed op kan hebben.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoningen veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Dit geldt voor beide locaties. Voor beide locaties geldt dat met het wegnemen van de agrarische bestemming er geen agrarisch bedrijf ter plaatse meer is toegestaan waarmee de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen eveneens vervallen. Logischerwijs is er dus sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19 juni 2018. Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen dat bij elke woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hier is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Beide locaties zijn tevens reeds voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Derhalve kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte ter plaatse van het plangebied.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Heldenseweg 5

De locatie Heldenseweg 5 is bestemd tot ‘Wonen’ en ‘Natuur’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn voorzien van een bouwvlak en de maatvoeringseis ‘maximum volume: 1345 m³’ toegekend. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht.

Heldenseweg 9

De locatie Heldenseweg 9 is in zijn geheel bestemd tot ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn voorzien van een bouwvlak. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht.

Aan het gehele plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Heldenseweg 5 – 9’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het wijzigingsplan. Tevens is voor het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - verwervingsgebied’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 4 go’. Eveneens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen en op een klein deel van de locatie Heldenseweg 9 is ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ en gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 ob’ opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemming ‘Wonen’ en ‘Natuur’ van toepassing, alsook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Daarnaast zijn ter plaatse de Heldenseweg 5 de maatvoeringseisen ‘max goot- en bouwhoogte bijgebouwen 4 en 7 opgenomen’ en ‘maximum volume: 1345 m³’ opgenomen.

7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. 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 initiatiefnemers is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers 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 initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Inspraakprocedure

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

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

7.2.3 Zienswijzenprocedure

PM

7.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandelings in het college van burgemeesters en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad 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 burgemeesters en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreek beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na aflopen van de beroepstermijn in werking.

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 15-07-2021 8:22:53

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Heldenseweg 5 - 9

Berekende ruwheid: 0,23 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heldenseweg 10	200 342	367 890	6,0	6,0	0,50	4,00	711
2	Broek 5	200 825	367 716	6,0	6,0	0,50	4,00	17 250
3	Keizersbaan 14	199 595	367 990	3,6	4,2	1,25	0,91	67 702

Geur gevoelige locaties:

Volg nummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting van Heldenseweg 10	Geurbelasting van Broek 5	Geurbelasting van Keizersbaan 14
2	Hoek 1 nr. 5	200 396	367 780	14,0	0,3	0,9	2,3
3	Hoek 2 nr. 5	200 452	367 741	14,0	0,2	1,0	2,0
4	Hoek 3 nr. 5	200 360	367 696	14,0	0,1	0,7	2,4
5	Hoek 4 nr. 5	200 338	367 723	14,0	0,2	0,6	2,5
6	Middelpunt nr. 5	200 387	367 740	14,0	0,2	0,8	2,3
7	Hoek 1 nr. 9	200 199	367 925	14,0	0,2	0,5	3,9
8	Hoek 2 nr. 9	200 254	367 882	14,0	0,5	0,6	3,3
9	Hoek 3 nr. 9	200 223	367 846	14,0	0,3	0,5	3,4
10	Hoek 4 nr. 9	200 173	367 893	14,0	0,1	0,5	4,1
11	Middelpunt nr. 9	200 214	367 887	14,0	0,2	0,6	3,6

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID X-coor Y-coor Geurnorm Geurbelasting [OU/m3]

1	200396.0	367780.0	20.000	5.751
2	200452.0	367741.0	20.000	6.181
3	200360.0	367696.0	20.000	5.843
4	200338.0	367723.0	20.000	5.659
5	200387.0	367740.0	20.000	5.622
6	200199.0	367925.0	20.000	5.428
7	200254.0	367882.0	20.000	5.472
8	200223.0	367846.0	20.000	5.205
9	200173.0	367893.0	20.000	5.284
10	200214.0	367887.0	20.000	5.273