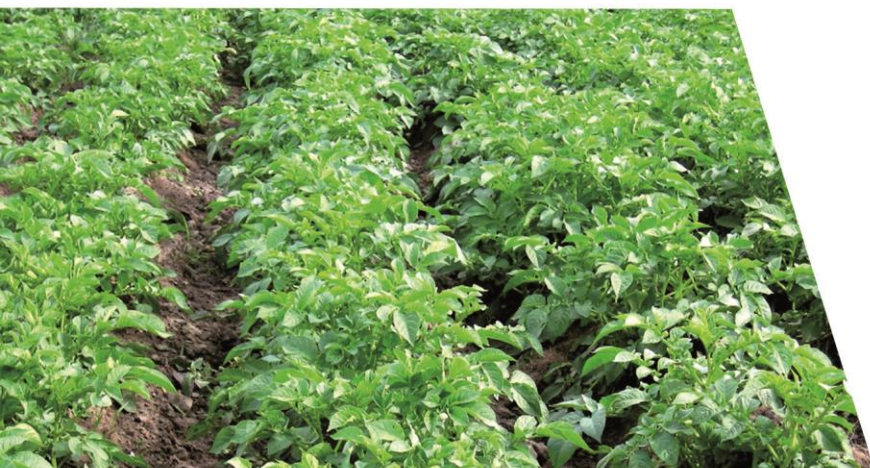
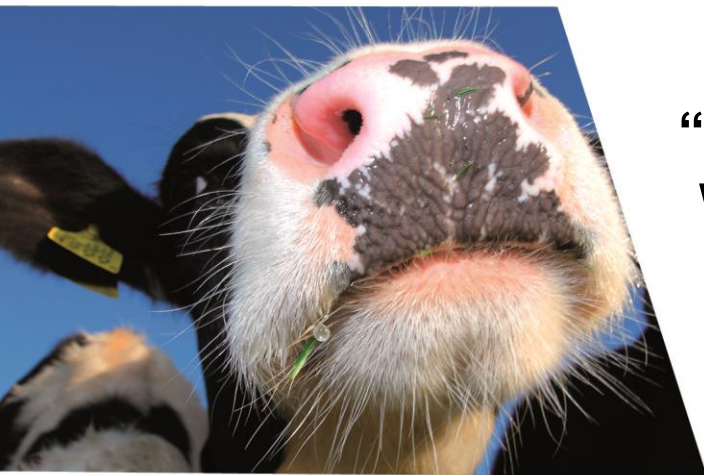
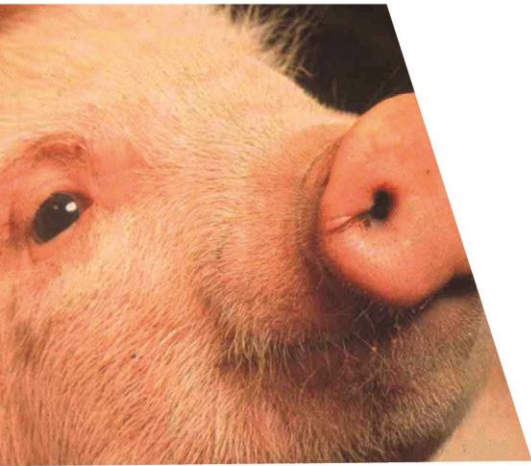




WIJZIGINGSPLAN

**“Omvormen van bedrijf naar
wonen Rooth 75 Maasbree”**

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Omvormen van bedrijf naar wonen Rooth 75 Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0051-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 17 mei 2022

Aanvrager: Dhr. J. Aquarius

Auteur: De heer ing. L.M. Heesen



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

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing	9
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	10
4. BELEIDSKADER	12
4.1 Rijksbeleid.....	12
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	17
5.1 Milieu	17
5.1.1 Milieuzonering	17
5.1.2 Geluid	18
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	19
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	20
5.1.5 Externe veiligheid	20
5.1.6 Geur	20
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	22
5.3 Ecologie	22
5.4 Waterhuishouding	22
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	23
5.6 Verkeer en parkeren	23

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

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (Adviesbureau Pijnenburg)
- Verkennend bodemonderzoek (M&A)
- Nader bodemonderzoek asbest (M&A)
- Berekening V-stacks gebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Rooth 75 te Maasbree is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' voor het gebruik als bedrijf met een opslagfunctie. Van bedrijfsmatige activiteiten is echter op dit moment geen sprake. De bij het bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans nog wel bewoond. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft de locatie recent verworven. Doorslaggevend in het besluit tot aankoop van de locatie is dat er een grote schuur bij staat. Hierin kan initiatiefnemer zijn verzameling van oude tractoren, koetsen en materialen stallen. Op dit moment vindt deze stalling op meerdere plekken plaats. Door de ruime omvang van het gebouw kan nu alles op één locatie opgeslagen worden.

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



Afbeelding 1. Ligging plangebied (rood omcirkeld)

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit wijzigingsplan wordt aan het bestemmingsvlak (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan. De gemeente heeft op 22 november 2021 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde wijziging.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het Rooth is een bebouwingslint gelegen ten oosten van de kern Maasbree. De Rooth is een lint met een mengeling van woningen en agrarische bedrijven. Hoe meer oostelijk, des te meer agrarische activiteiten er nog plaatsvinden. Langs de weg is er plaatselijk veel beplanting aanwezig, plaatselijk is dit veel minder.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie S, nummer 466 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 4.480 m².

Ten zuiden liggen burgerwoningen van derden en een veehouderij. Ten oosten liggen zowel burgerwoningen als agrarische (veehouderij)bedrijven. Ten noorden liggen meerdere burgerwoningen en een veehouderij. Tenslotte liggen ten westen enkele agrarische bedrijven en op grotere afstand burgerwoningen. Kortom een mix van burgerwoningen en agrarische bedrijven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Rooth 75 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 29 maart 2017) en is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met een bouwvlak met de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' en Wetgevingszone – Wijzigingsgebied 1 ob' en 'Ontwikkelingszone – bebouwingslinten'. Verder is er sprake van de functieaanduiding 'opslag', de functieaanduiding 'specifiek vorm van groen – landschappelijke inpassing Rooth 75' een maatvoeringsaanduiding 'maximaal bebouwingsoppervlak 1500 m²' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Conform de ter plaatse vigerende bestemming is uitsluitend het gebruik als een niet agrarisch verwant bedrijf toegestaan met een opslagfunctie.

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

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 46.5 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant ' om te zetten in de bestemming 'Wonen'. Van deze bevoegdheid wordt in dit plan gebruik gemaakt.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Maasbree, in het bebouwingslint van het Rooth. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp telt circa 6.500 inwoners.

Het plangebied met een omvang van circa 4.480 m² staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie S, nummer 466 (gedeeltelijk).



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het plangebied ligt aan het Rooth 75 te Maasbree. De Rooth is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. In verhouding tot andere bebouwingslinten in de omgeving is er in dit lint nog redelijk veel agrarische activiteit.

De locatie is bebouwd met een woning en een schuur.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied grenst in oostelijke richting aan een tweetal veehouderijen. In noordelijke richting liggen een tweetal burgerwoningen met daartussen in een bosje met de bestemming 'Natuur'. In zuidelijke richting liggen een tweetal burgerwoningen. In westelijke richting ligt een woning met agrarische bestemming waarbij een camperplaats geëxploiteerd wordt en een woning met de bestemming 'Wonen'. In groter perspectief gezien ligt de kern van Maasbree op een afstand van circa 2800 meter. Ten zuiden van het plangebied ligt in vogelvlucht op 500 meter afstand de Provinciale weg (N275). Op ruim 200 meter richting het oosten bevindt zich een groot bos- en natuurgebied met daarin onder andere een natuurbegraafplaats, het Mortelsven en Everlose Beek, een crematorium en wandel- en fietsroutes.



Afbeelding 4. Impressie Rooth richting plangebied vanuit zuidelijke richting

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong betrof het Rooth een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een aantal van de agrarische bedrijven beëindigd en is de functie op de locaties vooral gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. In vergelijking met andere linten in de gemeente is hier in verhouding nog relatief veel land- en tuinbouw aanwezig.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Rooth 75 te benutten voor burgerbewoning. De bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan. De bestaande schuur kan door de eigenaar gebruikt worden voor het stallen van zijn verzameling van werktuigen, machines, koetsen.



Afbeelding 5. De woning Rooth 75 met rechts daarachter (verscholen) de bijbehorende schuur

Initiatiefnemer heeft deze locatie recent verworven. Koop van de locatie heeft met name plaatsgevonden omdat er een grote schuur/loods op het perceel staat. Initiatiefnemer heeft een verzameling van machines, werktuigen, koetsen en aanverwante zaken. Tot voor kort werd de verzameling op meerdere plaatsen gestald. Dat is in de praktijk niet handig omdat er enerzijds steeds huur betaald moet worden voor een stallingsruimte, maar je ook steeds op en neer moet reizen tussen de locaties. Alles op één plek te stallen is veel efficiënter.

Bewoning van de bedrijfswoning door een burger is echter niet toegestaan omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. De opslagfunctie vindt alleen plaats ten behoeve van de eigen spullen. De bedrijfsbestemming dient daarom te worden gewijzigd in een woonbestemming. Zodra voorzien van een woonbestemming betreft de woning niet langer een bedrijfswoning, maar een burgerwoning. Het is voor een burger dan wél toegestaan om in een burgerwoning te wonen. Ook het gebruik van het gebouw ten behoeve van opslagactiviteiten is daarmee legaal.

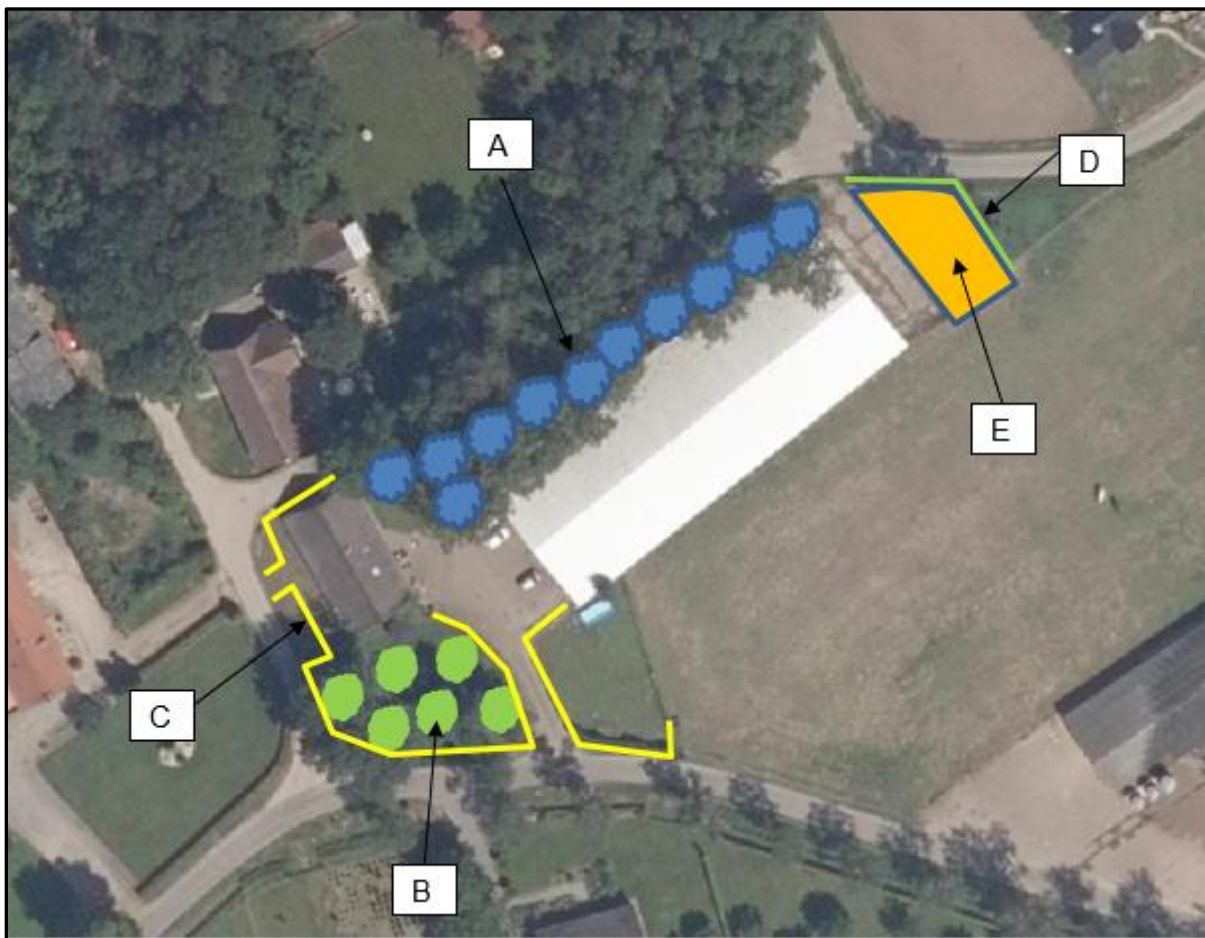
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De woning met schuur/loods blijft behouden zoals momenteel reeds aanwezig. Juist de schuur is voor initiatiefnemer de reden geweest om tot koop van de locatie over te gaan. Vanwege de overschrijding van de bebouwingsmaat (max. 1000 m³) zijn er buiten de bestaande bebouwing geen mogelijkheden om extra bebouwing op te richten. Er is geen sprake van ruimtelijke wijzigingen van de locatie. Deze bestemmingswijziging heeft immers louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden.

3.3 Landschappelijke inpassing

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

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



Afbeelding 6. Landschappelijke inpassing van het plangebied

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf / de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf / van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22.

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

- Ad. a. Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De woonfunctie blijft zoals reeds aanwezig behouden in de bestaande woning. De woning is gezien het toekomstige woongebruik de hoofdbebouwing. De overige gebouwen (schuur/loods) betreffen bijgebouwen bij de woning.
- Ad. d. Op het (voormalige) bedrijfscomplex vinden reeds enige tijd geen activiteiten meer plaats. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (circa 4.480 m²), de maximale bebouwingmaat van 1500 m² en de ligging in een bebouwingslint nabij burgerwoningen, is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een nieuw bedrijf vestigt.

- Ad. e. Op de locatie Rooth 75 vinden op dit moment geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Initiatiefnemer c.q. eigenaar is niet voornemens om bedrijfsmatige activiteiten te gaan exploiteren op locatie. Daarmee is het gebruik als bedrijf reeds beëindigd.
- Ad. f. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft één woning. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. De locatie is bebouwd met de woning met een schuur/loods. Initiatiefnemer heeft de locatie juist gekocht vanwege de ruime schuur op het perceel om daarin zijn verzameling te kunnen stallen. Daarmee is op het perceel geen overvloedige bebouwing aanwezig.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd. Het inpassingsplan is tevens door een externe beoordeeld en akkoord bevonden.
- Ad. j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Maasduinen. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 9,4 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 22 van het vigerende bestemmingsplan.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid.

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De functiewijziging tot burgerwoning is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en

Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

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

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

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

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

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuur;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan is dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen beperkingen oplevert voor provinciale belangen. Het plan is dan ook passend binnen de kaders van de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘Oude bouwlanden’. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. De oude bouwlanden, die in dit geval vooral in noordwestelijke richting zijn gelegen worden gebruikt voor tuinbouwactiviteiten. Meer langs de straat het Rooth heeft zich in het verleden bebouwing ontwikkeld, vooral in de vorm van veehouderij.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing is er sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. In dit geval heeft het bestemmingsvlak “Wonen” een oppervlak van 4.480 m², het bouwvlak krijgt een oppervlak van 3.528 m². Hierdoor dient er ten minste voor 353 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 381 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader. Daarnaast wordt aangesloten bij het gebiedstype van de oude bouwlanden door groene elementen in stand te houden en uit te breiden, hierdoor wordt de bebouwing ingekleed en blijft de resterende openheid behouden.

Kaderstelling thema's Ruimte en Economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. In deze kaderstelling wordt onderkend dat enerzijds door schaalvergroting en anderzijds vanwege het groot aantal stoppende bedrijven, een aantal locaties hun functie verliezen en deze locaties een nieuwe functie dienen te krijgen.

Hergebruik ten behoeve van een woonfunctie draagt bij aan het behoud van vitale gemeenschappen en voorkomt leegstand en verpaupering. Daarnaast wordt hergebruik gestimuleerd boven nieuwbouw en uitbereiding.

Op onderhavige locatie was van oudsher sprake van een agrarisch bedrijf. Dit is jaren geleden al beëindigd. Destijds is de agrarische bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Ondertussen is gebleken dat hier inmiddels ook geen behoefte meer aan is. Daarom wordt de bestemming middels onderhavige procedure omgezet naar de bestemming “Wonen” waarbij de schuur/loods wordt gebruikt voor stalling van eigen machines, werktuigen koetsen en dergelijke. Hiermee wordt een invulling gegeven aan vrijkomend onroerend goed en wordt verpaupering voorkomen.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

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

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

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

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

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

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

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk.

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

Agrarische bedrijvigheid in de omgeving

In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- een pluimveehouderij op de Rooth, nabij 75 en Rooth 79-81
- een varkenshouderij op Rooth 85 en Rooth 69a
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Rooth 65 en Rooth 30-30a
- Een vleesvee- en paardenhouderij op Rooth 57

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand bouwvlak-bouwvlak
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Pluimveehouderij	Rooth, nabij 75	0147	100	30	50	0	50
Varkenshouderij	Rooth 85	0146	200	30	50	0	50
Pluimveehouderij	Rooth 79 en 81	0147	100	30	50	0	166
Varkenshouderij	Rooth 69a	0146	200	30	50	0	69
Vleesveehouderij	Rooth 57	0141, 0142	100	30	30	0	134
Agrarisch grondgebonden	Rooth 65	011, 012, 013	10	10	30	10	6
Agrarisch grondgebonden	Rooth 30-30a	011, 012, 013	10	10	30	10	71

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan het merendeel van de richtafstand voldaan wordt. Voor de richtafstand voor geur geldt dat deze niet voldoet voor Rooth nabij 75, Rooth 85, Rooth 69a en Rooth 65. Voor het onderdeel geur geldt dat de Wet geurhinder een veehouderij het exclusieve toetsingskader vormt voor de toetsing van geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.6 wordt hierop uitgebreid ingegaan. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het toetsingskader voor geur.

Bij Rooth 65 (agrarisch + camperplaats) wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. De grootste richtafstand geldt voor geluid en bedraagt 30 meter. Ten tijde van de vergunningprocedure voor het toestaan van de camperplaats aan het Rooth 65 een akoestisch onderzoek is uitgevoerd (B01_16226201N). In dit onderzoek is de locatie Rooth 75 meegenomen. Uit het onderzoek blijkt een Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 32-25-20 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Voor het maximale geluidsniveau geldt een resultaat van 52-46-46 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Deze waarden zijn dusdanig dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In paragraaf 5.1.2 wordt ingegaan op het onderdeel geluid, in paragraaf 5.1.3 wordt ingegaan op het onderdeel luchtkwaliteit en in paragraaf 5.1.5 wordt ingegaan op het onderdeel externe veiligheid. Uit deze paragrafen blijkt dat voldaan wordt aan de diverse toetsingskaders. Qua milieuzonering is er geen beperking om over te gaan tot wijziging van de bestemming.

5.1.2 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

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

5.1.3 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 2) door M&A. Op basis hiervan is geadviseerd om ter plaatse van de drupzones een onderzoek uit te voeren naar aanwezigheid van asbest. Uit dit nadere onderzoek (bijlage 2a) blijkt dat er geen verontreinigingen gevonden zijn die de wijziging van de bestemming in de weg staan.

5.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de directe nabijheid (binnen een straal van 500 meter) van het plangebied gelegen zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

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

Risicovol transport per spoor

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

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 3.8 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

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

Conclusie

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

5.1.6 Geur

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

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

Ad 1. Effect bestemmingswijziging op bedrijfsvoering omliggende veehouderijen

De woning aan het Rooth 75 behoorde in het verleden bij een veehouderij. De veehouderij wordt nu benoemd als "nabij 75". Omdat veehouderij na 19 maart 2000 is afgesplitst van de woning verandert met de bestemmingswijziging de wijze van toetsing voor omliggende veehouderijen niet. Dit is geregeld in artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit artikel geeft aan dat de geurbelasting niet berekend hoeft te worden, maar dat er sprake dient te zijn van een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten in het buitengebied en 100 meter voor gevoelige objecten in de bebouwde kom. In onderstaande tabel worden de afstanden tot omliggende veehouderijen inzichtelijk gemaakt.

Veehouderij locatie	Benodigde afstand e.p. tot GGO	Werkelijke afstand e.p. tot GGO	Werkelijke afstand e.p. tot rand bouwvlak	Voldoet aan artikel 3 lid 2 Wgv?
Rooth 69a	50	86	83	Ja
Nabij Rooth 75	50	120	62	Ja
Rooth 85	50	190	103	Ja

Door de bestemmingswijziging worden omliggende veehouderijen derhalve niet anders gehinderd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval (vaste afstand uit de Wgv blijft het toetsingskader). In de beoogde situatie worden omliggende bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsuitoefening.

Volledigheidshalve wordt bij deze vermeld dat op de locatie Rooth 77 een aantal paarden vergund zijn. Deze locatie heeft een woonbestemming. Het aantal vergunde paarden is te beschouwen als een omvang als ware deze hobbymatig. Dat past ook bij de woonbestemming. De afstand van het emissiepunt van de paardenstallen tot de bouwvlakgrens bedraagt 66 meter. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij c.q. het Activiteitenbesluit. In de huidige situatie wordt Rooth 77 niet gehinderd. Om verder te kunnen groeien als paardenhouderij dient ter plaatse eerste de bestemming gewijzigd te worden naar een agrarische bestemming. Met een dergelijke ontwikkeling is geen rekening gehouden in dit plan omdat deze ontwikkeling op dit moment niet voorzienbaar is.

In theorie zouden de veehouderijen nabij Rooth 75, Rooth 77 en Rooth 85 hun emissiepunten kunnen verplaatsten richting het bestemmingsvlak Rooth 75. Om de rechten van deze veehouderijen te respecteren is het bouwvlak verkleind zodat voldaan wordt aan de afstandsnorm van 50 meter "bouwvlak - bouwvlak". Daarmee hebben omliggende bedrijven de mogelijkheid om hun emissiepunten te verplaatsen en/of meer dieren te gaan houden. Omliggende bedrijven worden hierdoor ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Ad. 2 Woon- en leefklimaat

Middels het programma V-stacks gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen. Op de rand van het bestemmingsvlak "Wonen" zijn in totaal 12 toetspunten gelegd. Op de hoeken van de woning zijn 4 toetspunten gelegd.

Uit de berekeningen (zie bijlage 3) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van alle toetspunten uitkomt op “matig” tot “tamelijk slecht”. In het buitengebied wordt op basis van het landelijke toetsingskader een geurbelasting tot “tamelijk slecht” acceptabel geacht. Aangezien er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

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

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

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

5.3 Ecologie

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

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging worden eventueel aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De bebouwing blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben. Tenslotte zal door het wijzigen van de bestemming naar “Wonen” het gebruik minder intensief worden.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op circa 9,4 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

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

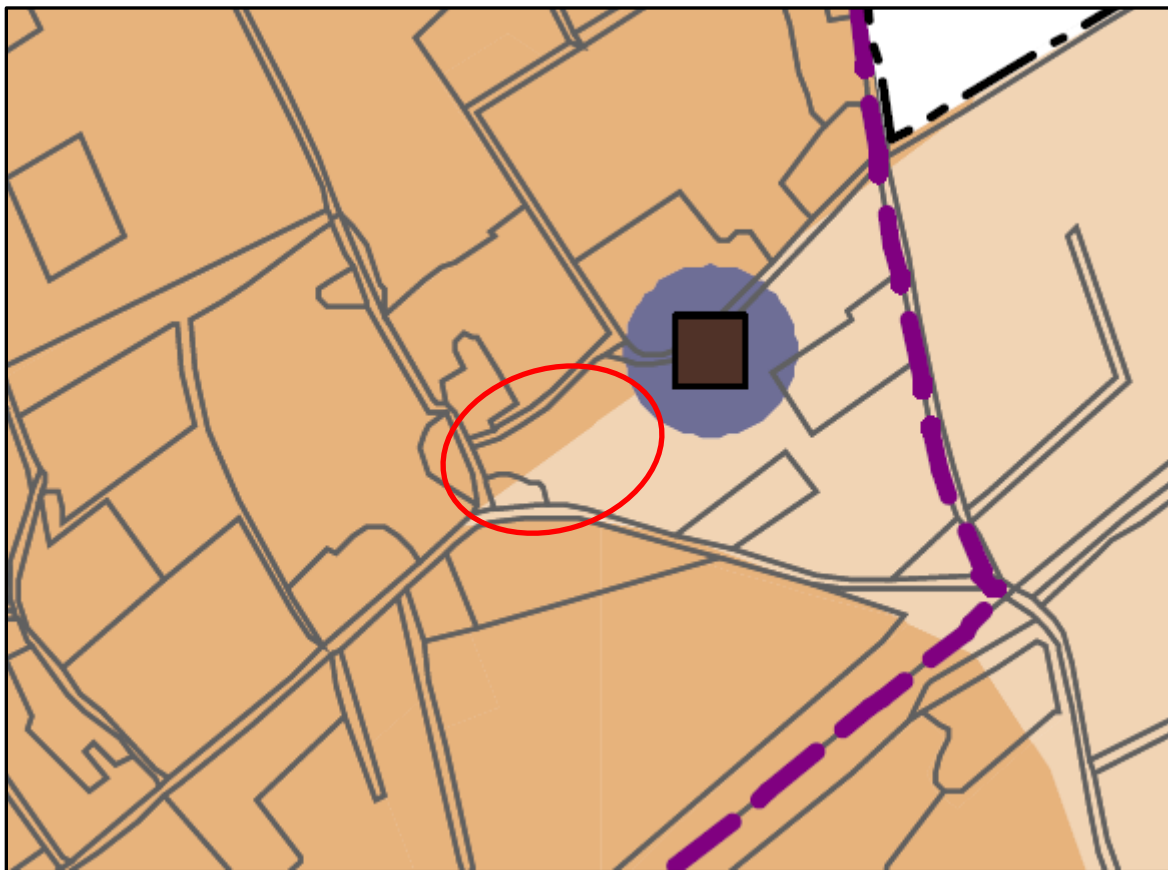
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge verwachting. In het vigerende bestemmingsplan zijn op het perceel daarom de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" en "Waarde - Archeologie 5" opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn in dit plan 1 op 1 overgenomen.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging vinden er bovendien geen bodemingrepen plaats. Daartoe vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.



Afbeelding 7. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan het Rooth. Via de huidige oprit is het perceel prima toegankelijk. Hier

wijzigt niets aan. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm dient er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op het terrein zijn minimaal 5 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de normen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

In het moederplan, het bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Bedrijf – Niet agrarisch verwant’. Deze bestemming kan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd in een woonbestemming. Bij de wijziging wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak weergegeven met de gewijzigde bestemming. Het nieuwe bestemmingsvlak is volledig bestemd als ‘Wonen’. Het bouwvlak is ten opzichte van het huidige bouwvlak verkleind om geen beperkingen op te leggen aan omliggende veehouderijen. Verder zijn alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het moederplan overgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

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

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Inspraakprocedure

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

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

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

- Rooth 65
- Rooth 69
- Rooth 73
- Rooth 77
- Rooth 34
- Rooth nabij 75
- Rooth 85

De bestemmingswijziging is richting deze betrokkenen uitgelegd. Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, zijnde een woonfunctie met opslagactiviteiten. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

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