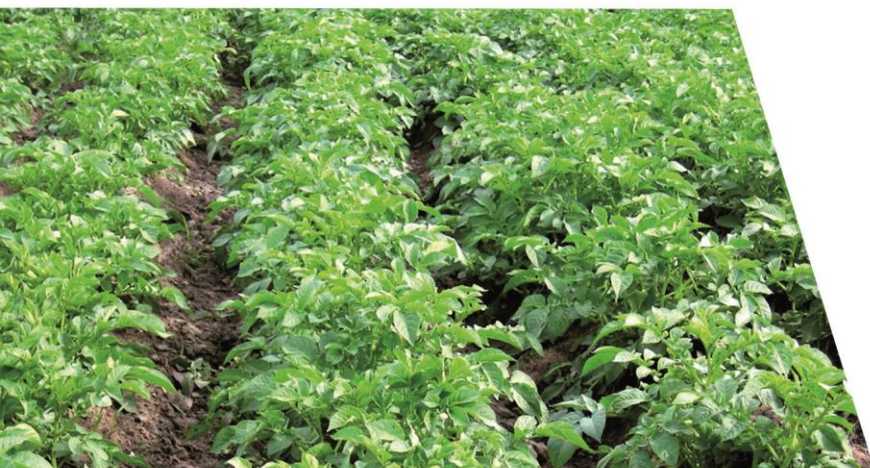
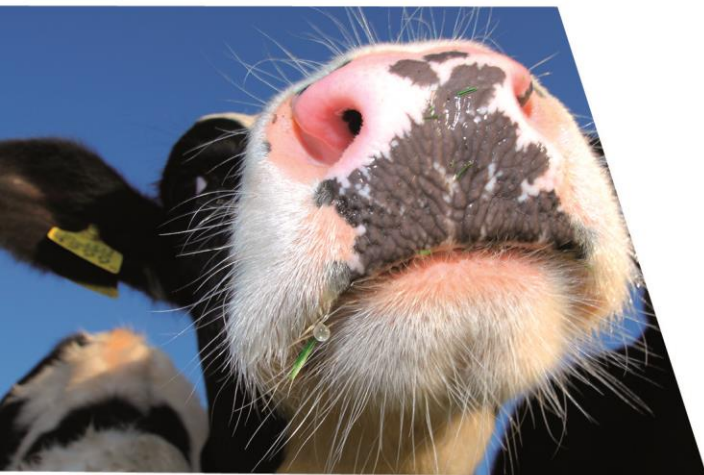
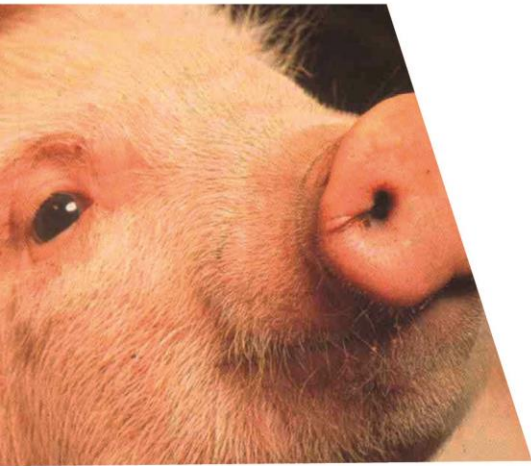




WIJZIGINGSPLAN

“Loo 3 Panningen”

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan "Loo 3 Panningen"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0057-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 27 maart 2023

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

INHOUDSOPGAVE.....	1
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing	9
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	10
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid	19
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
5.1 Milieu	22
5.1.1 Milieuzonering	22
5.1.2 Geluid	24
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	24
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	25
5.1.5 Externe veiligheid	25
5.1.6 Geur	27
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	28
5.3 Ecologie	28
5.4 Waterhuishouding	28
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.6 Verkeer en parkeren	29
6. JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.1 Toelichting op de verbeelding	31
6.2 Toelichting op de planregels	31

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	32
7.1 Economische uitvoerbaarheid	32
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.3 Procedure	33

BIJLAGEN

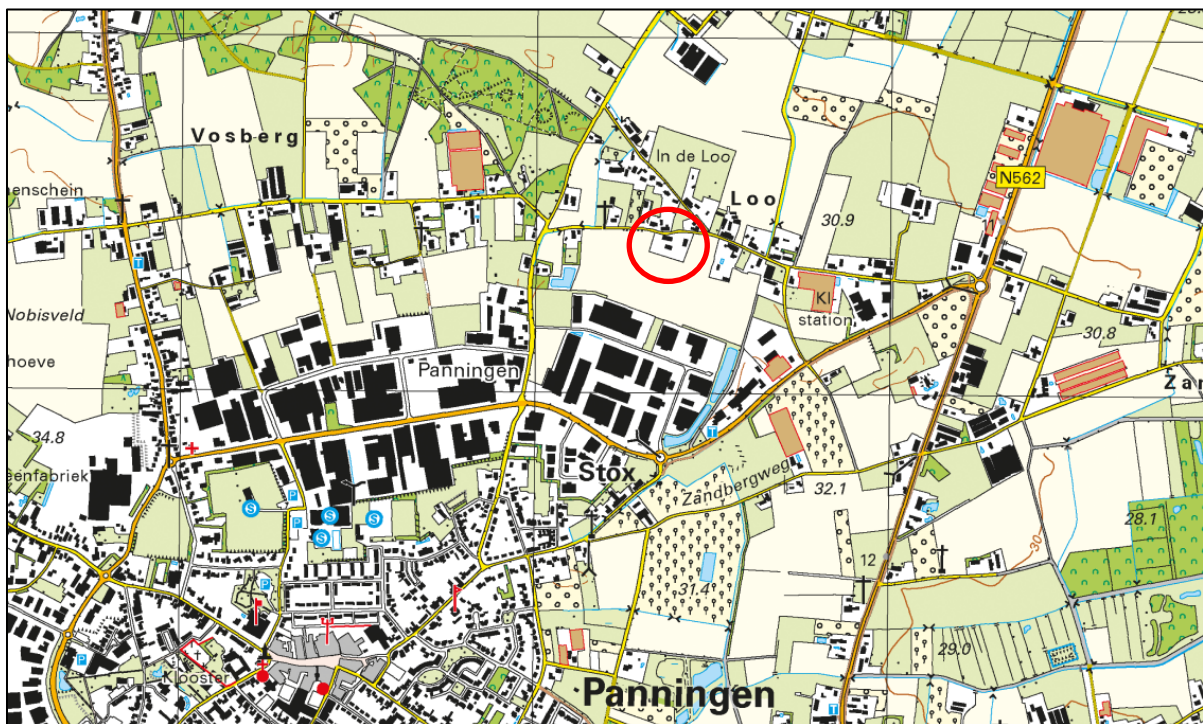
- Landschappelijk inpassingsplan (Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing)
- Historisch bodemonderzoek (HMB Groep)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Loo 3 in Panningen is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' voor het gebruik als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten is echter geen sprake meer. De bij het (voormalige) agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans nog wel bewoond. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan.

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



Afbeelding 1. Ligging plangebied

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit wijzigingsplan wordt aan het agrarisch bouwvlak (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De Loo is een weg in het buitengebied van Panningen, waarlangs door de jaren heen een transparant bebouwingslint is ontstaan. De weg bevindt zich ten noorden van de kern Panningen. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af in het bebouwingslint langs de weg en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Diverse (zij)wegen sluiten aan op de Loo, zo ook de Laagheide en Loosteeg.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en is bebouwd met een woning en een garage/berging. In noordelijke richting grenst het plangebied aan burgerwoningen. In zuidelijke en westelijke richting grenst het plangebied aan onbebouwde gronden, in agrarisch gebruik. In oostelijke richting ligt een schuur van derden die binnen de bestemming "Wonen" ligt.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie V, nummer 768 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 4.850 m².



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd is het plangebied)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 4.850 m².

Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en het wijzigingsgebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Direct aangrenzende gronden c.q. panden zijn bestemd als 'Agrarisch', 'Verkeer' of als 'Wonen'.

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

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 56.5 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' om te zetten in de bestemming 'Wonen'.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Panningen, in het bebouwingslint van de Loo. Panningen maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 7.500 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied met een omvang van circa 4.850 m² staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie V, nummer 768 (gedeeltelijk).



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving (situatie voorjaar 2021)

Het plangebied ligt aan de Loo 3. De Loo is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der tijd zijn een groot aantal van de agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Daarmee ontstond ook de mogelijkheid dat tussen de voormalige agrarische bedrijven nieuwe burgerwoningen gebouwd konden worden.

De locatie is bebouwd met een langgevelboerderij en een schuur die momenteel als garage/berging gebruikt wordt.



Afbeelding 4. Woning Loo 3 zijaanzicht



Afbeelding 5. Woning Loo 3 voorzijde

2.2 Ruimtelijke structuur

In het buitengebied is nog sprake van een transparant bebouwingslint met onbebouwde stukken tussen de bebouwing. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af in het bebouwingslint en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes.



Afbeelding 6. Loo in westelijke richting



Afbeelding 7. Loo in oostelijke richting

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong had de Loo een agrarische functie. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Panningen. Aan deze wegen bevonden zich boerderijen met landbouwpercelen.

Aan de Loo is deze agrarische functie nagenoeg opgehouden te bestaan. De voormalige agrarische panden zijn thans grotendeels in gebruik als burgerwoning. Er zijn nog enkele grondgebonden agrarische bedrijven actief in een straal van 250 meter rond de locatie. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich enkel agrarische gronden. Tussen de Loo en de kern van Panningen ligt het huidige bedrijventerrein.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Loo 3 te benutten voor burgerbewoning. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Agrarische bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.

Ter plaatse vinden al voor geruime tijd geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Verder is er ook geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Een belangrijke eis voor de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming is de sloop van overtollige bebouwing. De overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het thans nog aanwezige voormalige bedrijfsgebouw functioneert als garage/berging bij de woning en is daarmee niet als overtollig aan te merken. Verder is dit gebouw van dusdanig kleine oppervlakte, circa 215 m², dat gedeeltelijke sloop hiervan niet in verhouding staat tot de daarmee te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst. Tevens is dit gebouw vanaf de Loo nauwelijks zichtbaar doordat het gebouw achter de bedrijfswoning ligt.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. De locatie is in de huidige vorm al ruim landschappelijk ingepast. Uit het inpassingsplan blijkt dat er in de bestaande situatie 987 m² aan bestaand groen aanwezig is. Voor onderhavig bestemmingsplan geldt een inpassingseis van 370 m² op grond van het gemeentelijke kwaliteitskader. In het plan is derhalve vastgelegd dat het bestaande groen in stand wordt gehouden wordt.

Het plangebied ligt aan de rand van het akkercomplex Loo, in een historisch bebouwingslint. In deze zone wordt beleidsmatig ingezet op de aanleg en instandhouding van erfbeplanting en stimuleren van groenstructuren, waarbij het achterliggende gebied open gehouden dient te worden. Middels deze inpassing blijft de locatie op een landschappelijke wijze ingepast en wordt het zicht op het akkercomplex behouden.

¹ Ron Janssen, Erf- en landschapsverfraaiing, plan 29-06-2022.



Afbeelding 8. Impressie landschappelijke inpassing van het plangebied

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' en, voor zover van toepassing, de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond, 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 27 (bestemming Wonen).

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 woongebruik de hoofdbebouwing. De overige te behouden gebouwen betreffen bijgebouwen bij de woning.
- Ad. d. Thans is geen bedrijfsbebouwing meer aanwezig. Verder is het bouwvlak van een dusdanig beperkte omvang dat zich ter plaatse geen volwaardig agrarisch bedrijf kan vestigen. Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden worden ingeperkt door de omliggende woonbestemmingen.
- Ad. e. Ter plaatse vinden al voor geruime tijd geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Verder is er ook geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren.
- Ad. f. Het aantal woningen neemt door onderhavig initiatief niet toe. Het betreft enkel de herbestemming van een reeds bestaande woning.
- 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. Overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het thans nog aanwezige voormalige bedrijfsgebouw functioneert als garage/berging bij de woning en is daarmee niet als overtollig aan te merken. Verder is dit gebouw van dusdanig kleine oppervlakte, circa 215 m², dat gedeeltelijke sloop hiervan niet in verhouding staat tot de daarmee te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst. Tevens is dit gebouw vanaf de Loo nauwelijks zichtbaar doordat het gebouw achter de bedrijfswoning ligt.
- 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.
- Ad. j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige

en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

- Ad k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Deurnsche- en Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 6 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 27.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

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*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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 kleinschalige ontwikkelingen als onderhavig plan. 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

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

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

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

4.2 Provinciaal beleid

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 continu 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, 3e 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. Klimaatadaptatie 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 ruimtevraag 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 onderhavig initiatief wordt een voormalig agrarische bedrijf herbestemd tot een “woonbestemming”. In algemene zin leidt een woonbestemming tot een lagere milieubelasting dan een agrarische bedrijf. De bestemmingswijziging voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

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. De bestemmingswijziging is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

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 januari 2023) 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.

Gezien de ligging van het plangebied is er geen sprake van wateroverlast. Het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming is ook niet strijdig met de Omgevingsverordening 2021.

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 januari 2023). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

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 opgaven 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 een reeds bestaande voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. 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

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘oude bouwlanden’. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De bebouwing is afwisselend historisch en modern. Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw zichtbaar geïntensiveerd met glastuinbouw en intensieve veehouderij. De openheid wordt versterkt door een begrenzing van besloten linten aan de randen van de akkers.

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. Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 4.850 m²; dit perceel krijgt volledig de bestemming ‘Wonen’. Aangezien de woonbestemming een oppervlak heeft van 4.850 m², dient er ten minste voor 485 m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden.

Middels het voorliggende inpassingsplan wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader. Daarnaast wordt aangesloten bij het gebiedstype van het oude bouwland door de kenmerkende openheid en de rand te versterken.

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 automatismen 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 nieuwvestiging 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 nieuwvestiging. 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 bedrijfswoning draagt bij aan de vitaliteit van Panningen. Wordt de bebouwing 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 een voormalige agrarische bedrijfswoning en het herbestemmen van deze locatie tot 'Wonen' sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

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 woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

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

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs een grote verkeersader liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. In dit geval is de nabijheid van het bedrijventerrein in hoofdzaak leidend voor de typering als gemengd gebied. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind (zie de tabel).

De woning wordt planologisch omgezet van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient in dat geval aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende bedrijven:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Loo 1b (afstand 104 meter)
- Paardenhouderij op Loo 15 (afstand 53 meter)
- Industrierrein Panningen (afstand 186 meter)

Grondgebonden agrarische bedrijven

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

- geur: 0 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

Voor het bedrijf aan de Loo 1b wordt aan alle richtafstanden voldaan.

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

- geur: 30 m
- stof: 10 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

Voor de paardenhouderij aan de Loo 15 wordt aan alle richtafstanden voldaan.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 4. Bij dit type bedrijvigheid hoort een richtafstand van 200 meter in een gemengd gebied. Aan de richtafstand tot de bestemmingsgrens wordt niet voldaan, deze bedraagt namelijk 186 meter. De bestaande woning is op dit moment ook al te beschouwen als gevoelig object in het kader van geluid, geur, stof en gevaar. Het bedrijven terrein wordt daarmee in de beoogde situatie niet meer beperkt dan momenteel reeds het geval is. Om het bedrijventerrein niet te beperken, is er voor het deel van het bestemmingsvlak dat binnen de richtafstand van 200 meter van het bedrijventerrein ligt, een gebiedsaanduiding opgenomen dat binnen deze zone geen geluidsgevoelige bebouwing mag worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat binnen de richtafstand geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht, ter bescherming van het bedrijventerrein.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de omliggende bedrijven geen beperkingen opleveren voor de functiewijziging van de bestaande woning. Een goed woon- en leefklimaat kan wat dat betreft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de nieuwe woonbestemming deze andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt daar het een bestaande woning betreft.

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 $9,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Het wegbestemmen van de agrarisch bestemming leidt er toe dat er geen agrarische activiteiten meer plaats kunnen vinden op de locatie. Ter plaatse van de woning wijzigt louter het soort bewoning. In plaats van dat een agrariër de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. Dit leidt niet tot een toename van de uitstoot van PM₁₀ of NO₂. De functionele wijziging van de bestaande woning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

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 vooronderzoek² uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.1.5 Externe veiligheid

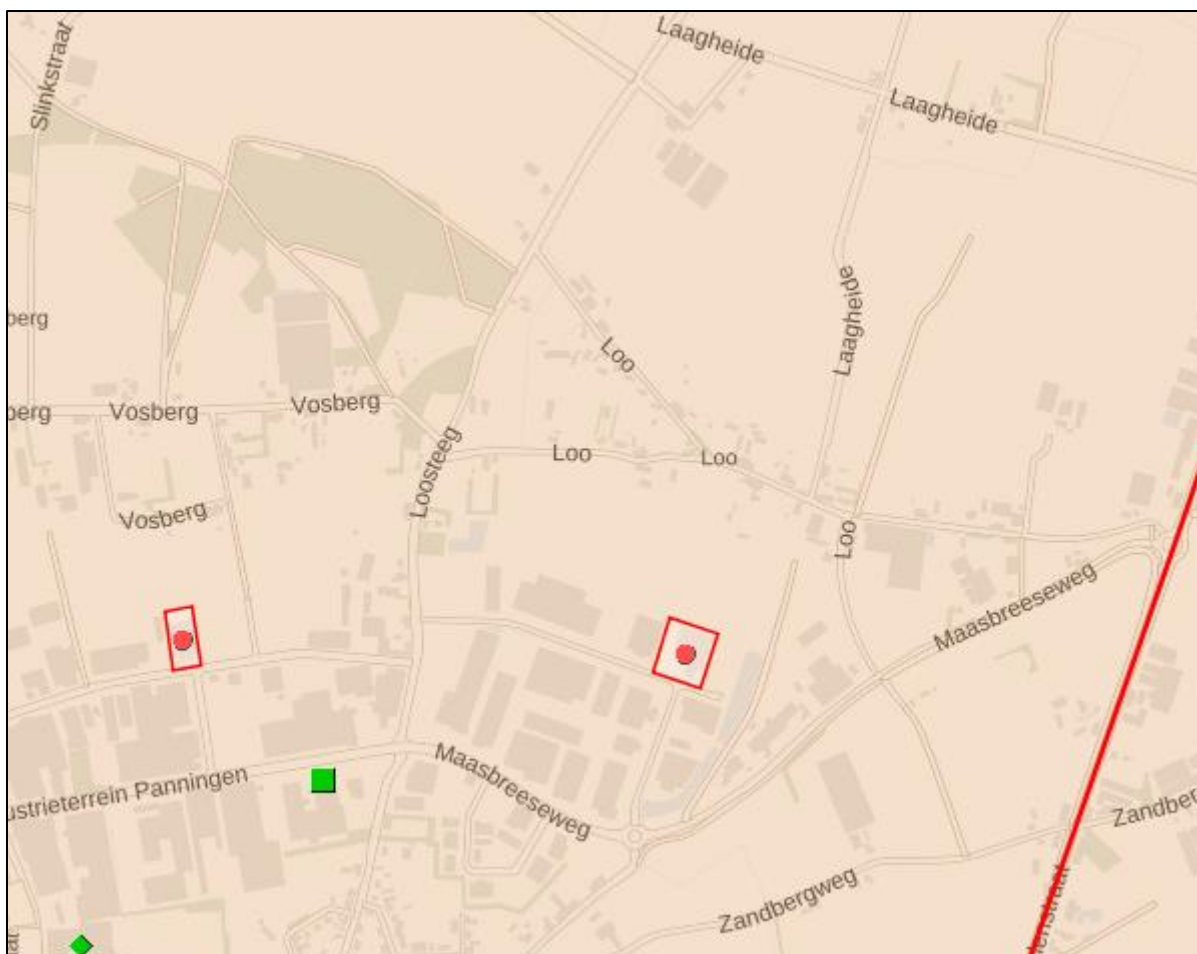
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

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 in de omgeving melding wordt gemaakt van enkele bedrijven op het bedrijventerrein met een risicocontour. Deze liggen echter op dermate grote afstand en hebben een dermate kleine contour dat er ter plaatse van het plangebied geen risico's optreden.

² HMB Groep, Vooronderzoek Loo 3 Panningen,



Afbeelding 13. Uitsnede risicokaart

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de Molenstraat in Helden kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Deze ligt op een afstand van ruim 800 meter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de openbare weg is gelegen.

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 7,8 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 een straal van 500 meter rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

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

5.1.6 Geur

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

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

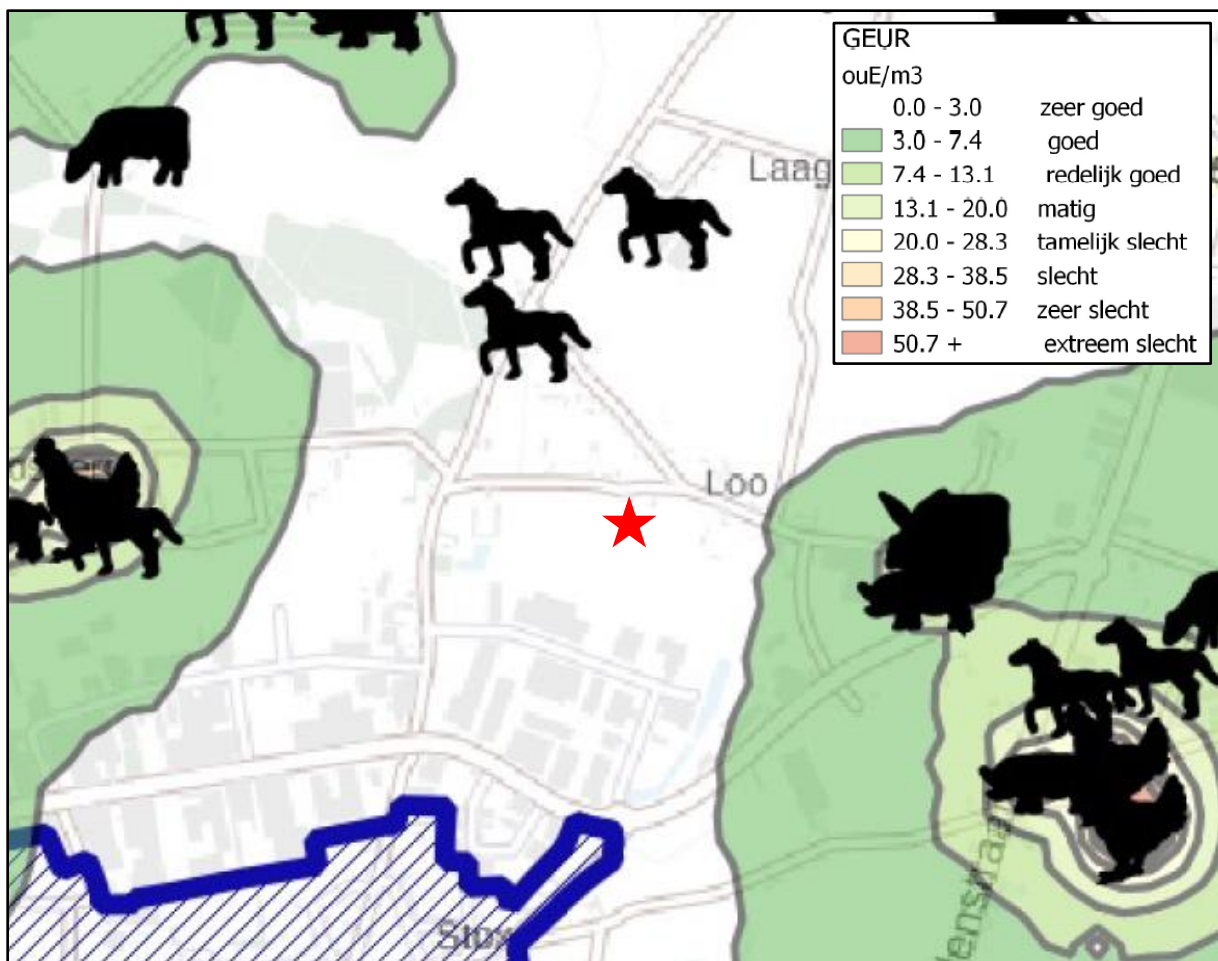
Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn enkele veehouderijen gelegen.

Effect bestemmingswijziging op bedrijfsvoering omliggende veehouderijen

Doordat de woning op 19 maart 2000 tot een veehouderij behoorde verandert met de bestemmingswijziging de wijze van toetsing voor omliggende veehouderijen niet. Dit op basis van artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. 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).

Woon- en leefklimaat in de woning

Bij de wijziging dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente heeft medio juli 2021 als onderdeel van de monitoring IV de cumulatieve geurhinder bepaald. Gezien de ligging in het buitengebied is de streefkwaliiteit voor deze omgeving "matig". Uit de kaart blijkt, zie hieronder voor een uitsnede daarvan, dat er sprake is van de categorie "zeer goed".



Afbeelding: 12: uitsnede kaart monitoring IV juli 2021

Gezien de categorie “zeer goed” kan gesteld worden dat er voor wat betreft geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 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 woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Swalmdal, ligt op circa 7,9 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

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

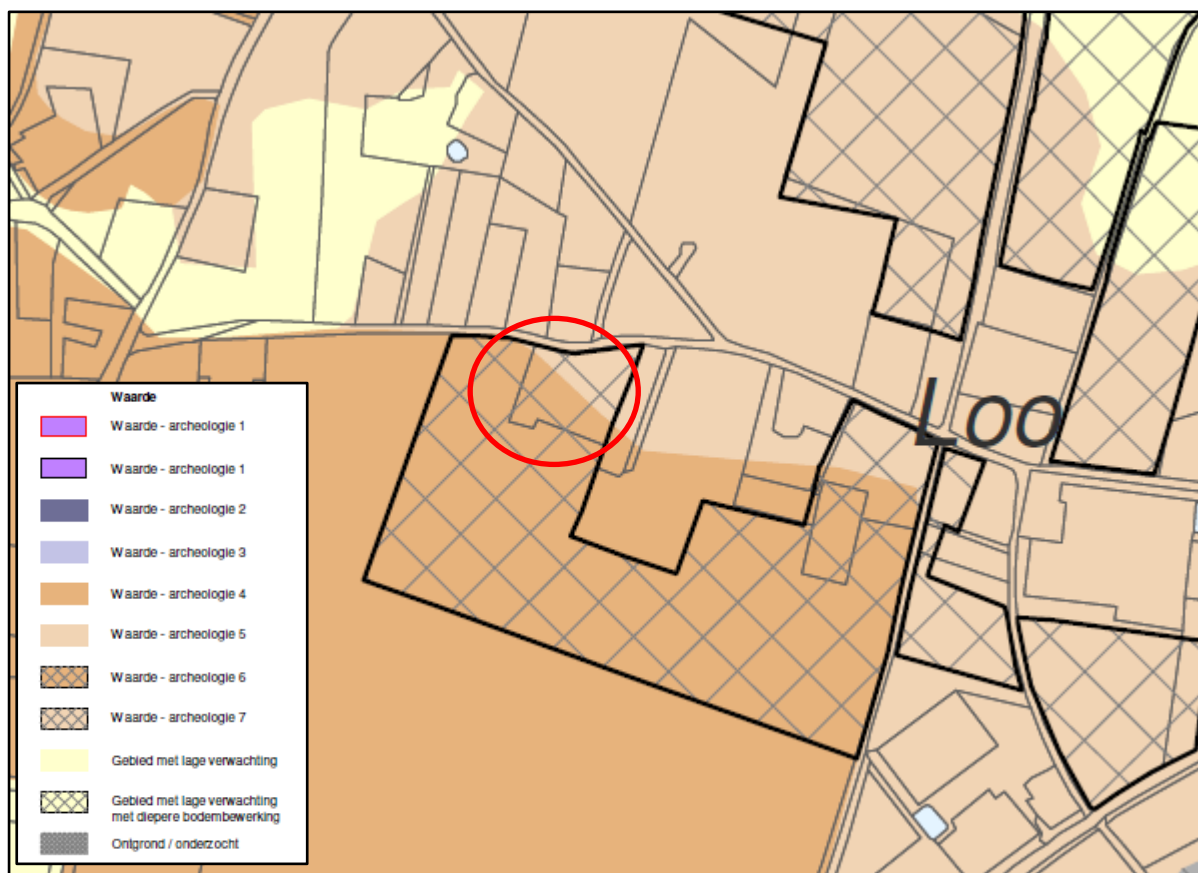
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemmingen zijn de volgende ondergrenzen gesteld, wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden van respectievelijk 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte bij 'Waarde – Archeologie 6' en 40 cm diepte en 2500 m² bij 'Waarde – Archeologie 7'.



Afbeelding 14. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (plangebied rood omcirkeld)

Ten behoeve van de bestemmingswijziging vinden geen bodemingrepen plaats. Er is daarmee geen sprake van aantasting van archeologische waarden. De dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn in dit wijzigingsplan 1 op 1 overgenomen. Indien er in de toekomst alsnog grootschalige verstoringen zouden plaatsvinden dan dient er onderzoek gedaan te worden naar mogelijke aanwezige archeologische waarden.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ontsloten via de Loo. Door het herbestemmen van de 'agrarische bestemming' naar 'wonen' zal er geen toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Loo en omringende wegen. Via de Loo is het plangebied uitstekend bereikbaar.

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 meer parkeerplaatsen aanwezig.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

In het moederplan, het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Deze bestemming kan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd in een woonbestemming. Bij de wijziging wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden.

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

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

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

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch’, ‘Waarde – Archeologie 6’, ‘Waarde - Archeologie 7 ’ 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 is de initiatiefnemer langs geweest:

- Loo 2
- Loo 2-a
- Loo 4
- Loo 2-b
- Loo 1-a

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

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken terinzage gelegen. Tijdens deze termijn 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 ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken-zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.