

Bestemmingsplan

'Woning Hub 6 en woning
Hub ongenummerd'

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

'Woning Hub 6 en woning Hub ongenummerd'

De heer F.J.J.M. Gommans
Hub 6
Panningen

IDN nummer : NL.IMRO.1894.BPL0059.ON01
Versie : Ontwerp
Datum : 1 November 2012

Rapportage door:

Ever Advies

Evert van Veldhuizen
evanveldhuizen@everadvies.nl

Adres:

Ever Advies
Dorpstraat 38
5504 HJ Veldhoven
Tel: 06-46196729

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Achtergronden
 - 1.2 Plangebied
 - 1.3 Doel
 - 1.4 Geldend bestemmingsplan

- 2 Planbeschrijving**
 - 2.1 Ontstaansgeschiedenis
 - 2.2 Bestaande situatie
 - 2.3 Toekomstige situatie

- 3 Beleidskader**
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Ruimtelijk beleid
 - 3.2.1 Rijksbeleid
 - 3.2.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3 Archeologie en cultuurhistorie
 - 3.4 Volkshuisvestingsbeleid
 - 3.5 Waterbeleid

- 4 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken**
 - 4.1 Archeologie
 - 4.2 Bodem
 - 4.3 Ecologie
 - 4.4 Water
 - 4.5 Externe veiligheid
 - 4.6 Wegverkeerslawaaï
 - 4.7 Milieuzonering
 - 4.8 Luchtkwaliteit
 - 4.9 Verkeerskundige aspecten
 - 4.10 Kabels, leidingen en straalpaden
 - 4.11 Belangen van derden

- 5 Juridische aspecten**
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Inleidende regels
 - 5.3 Bestemmingsregels
 - 5.4 Algemene regels
 - 5.5 Overgangs- en slotregels

- 6 Uitvoerbaarheid**

- 7 Overleg en inspraak**
 - 7.1 Procedure
 - 7.2 Overleg
 - 7.3 Planstukken

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschaps- en beplantingsplan
- Bijlage 2: Quick-scan Flora- en fauna, IVN - Afdeling Helden
- Bijlage 3: Onderzoek Bodem NEN 5725 en NEN5740
- Bijlage 4: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Geuronderzoek
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie provincie Limburg

1

INLEIDING

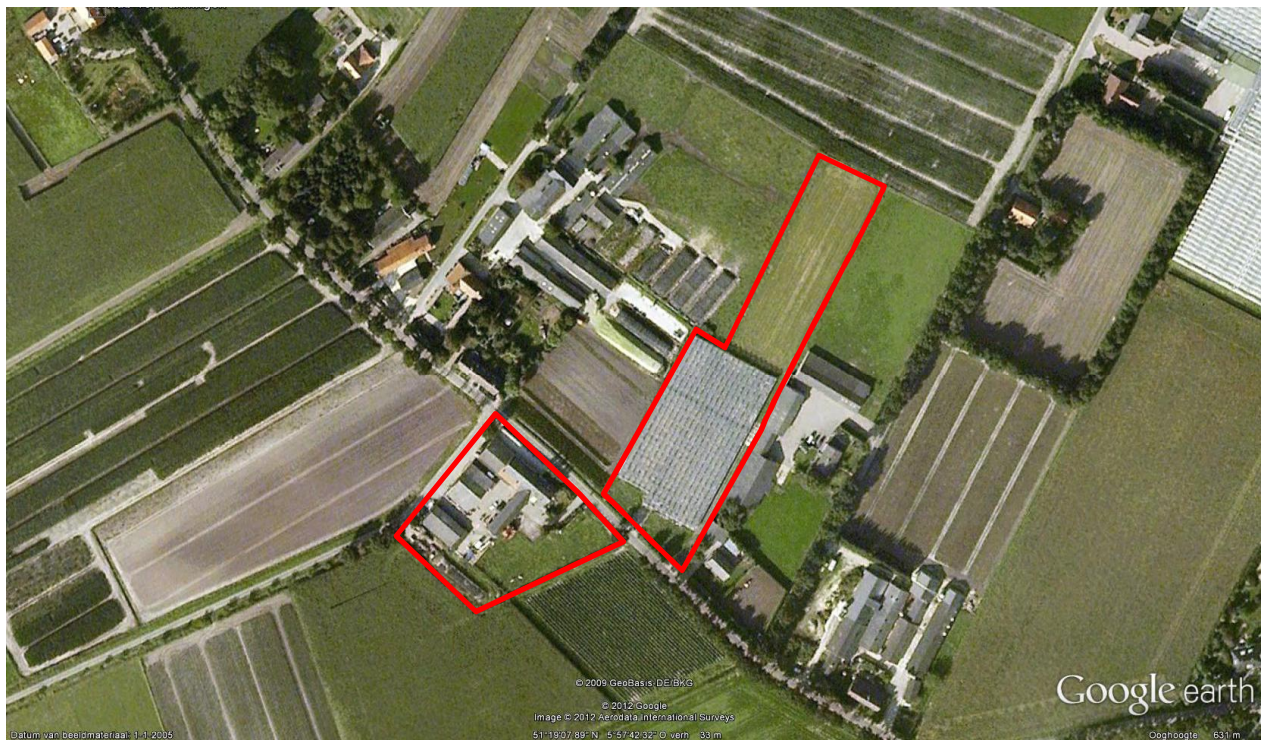
1.1 Achtergronden

De heer en mevrouw Gommans zijn woonachtig op de Hub 6 te Panningen, ten westen van de kern Egchel. Het betreft een agrarische bedrijfslocatie met een vergunning voor het houden van meststieren. De heer Gommans is tevens eigenaar van de agrarische bedrijfslocatie aan de overzijde tussen Hub 4 en 7. Ter plekke is een tuinbouwkas gelegen. De heer Gommans is voornemens om de beide agrarische bedrijfslocaties te saneren, overtollige bedrijfsbebouwing en glasopstanden te slopen en nadien te komen tot een landschappelijke kwaliteitsverbetering van de beide locaties. Ter compensatie zal op ter plekke van de huidige tuinbouwkas een nieuwe woning worden opgericht.

De gemeente Peel en Maas ziet het als haar taak om in het buitengebied te komen tot uitvoering van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg. De gemeente heeft in de vorm van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Dit komt de leefbaarheid en toekomstige uitbreiding van het bebouwingslint Hub en het dorp Egchel ten goede door een vermindering van het aantal geurghinderden, alsmede wordt een duurzaam bedrijfsperspectief aan de eigen ondernemers geboden.

1.2 Plangebied

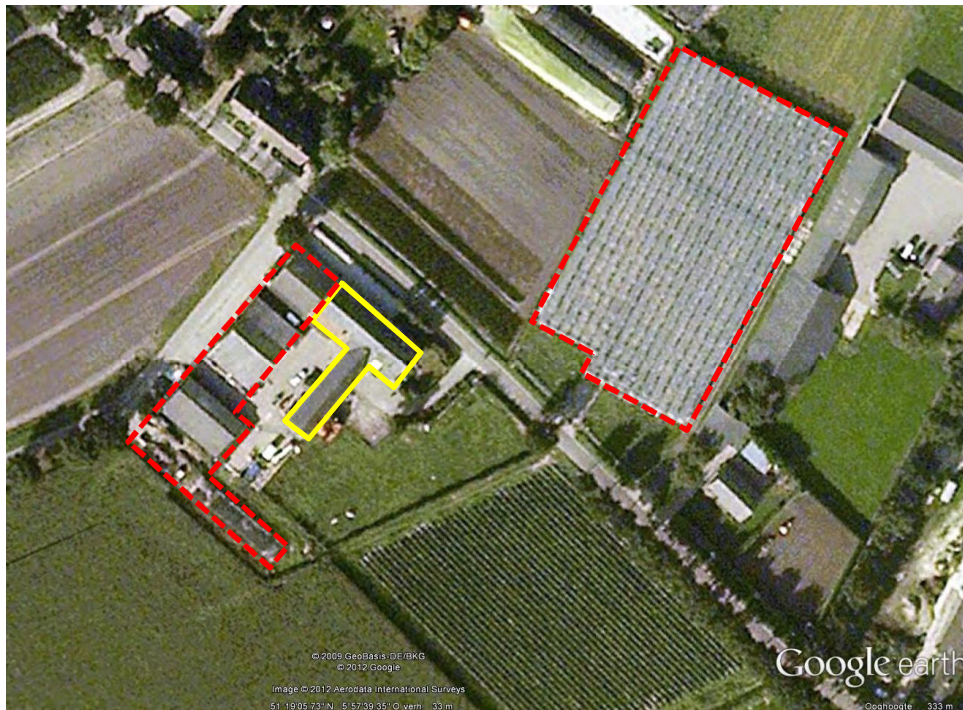
Het initiatief vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten westen van de kern Egchel. In figuur 1 is de ligging van de beide plangebieden in de ruimere omgeving weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto met plangebieden Hub te Panningen

1.3 Doel

De heer Gommans is voornemens om de beide agrarische bedrijfslocaties te saneren en de aanwezige milieuvergunningen in te trekken. Op de Hub 6 wordt de overtollige bedrijfsbebouwing en voerplaten gesloopt en verwijderd, in totaal 1.182 m². De huidige bedrijfswoning met het resterende bijgebouw en ondergrond wordt bestemd tot woondoelinden. Aan de overzijde wordt de tuinbouwkas met een totale oppervlakte van 4.800 m² gesloopt. Ter compensatie wordt hier een nieuwe woning opgericht. Deze woning wordt landschappelijk ingepast en op beide locaties vindt een verdere landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. In figuur 2. is inzichtelijk gemaakt welke bebouwing op de beide locaties wordt gesloopt.



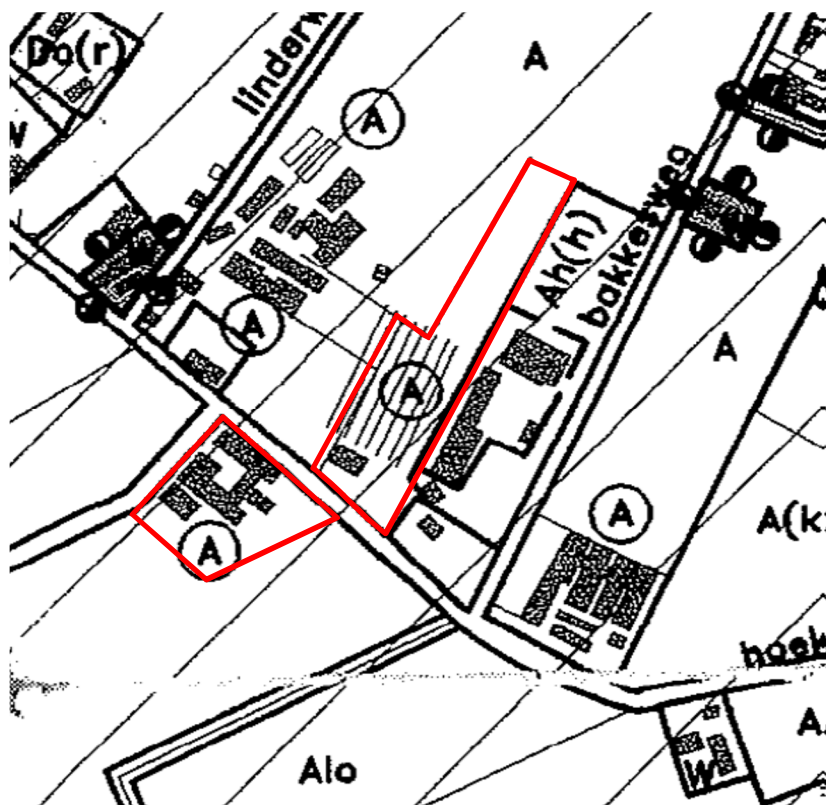
Figuur 2. Plangebieden met te slopen bebouwing/voerplaten/ glasopstanden (rood) en te handhaven woning (geel)

De heer Gommans heeft het College van Burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Helden verzocht om planologische medewerking aan zijn voornemens. In april 2009 heeft het college positief besloten op genoemd verzoek.

Deze toelichting voorziet in de verantwoording van gemaakte keuzen en de onderbouwing van de nieuwe functies en bestemmingen van de gronden, de woningbouw en de sanering van de bedrijfslocaties, uitgezonderd de bedrijfswoning met ondergrond.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied Helden, vastgesteld bij raadsbesluit van 16/09/1991, nr. 9/19, (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten van Limburg van 28/04/1992. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'herziening ARIBA' op 9 januari 2006. Deze herziening is door GS goedgekeurd op 18 april 2006. De herziening ziet enkel toe op een aantal bestemmingsplanvoorschriften. Ingevolge de vigerende bestemmingsplannen zijn de gronden van de projectlocatie aangewezen als 'Agrarische doeleinden A' en 'Agrarische doeleinden A1', nader aangeduid als 'A agrarisch bedrijf' (zie figuur 3). Realisatie van de woonbestemming is op basis van de vigerende bestemmingsplannen niet toegestaan. Voor de wijziging naar een bestemming die de geplande activiteiten toelaat is een bestemmingsplanherziening nodig.



Figuur 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan buitengebied Helden

2

PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De topografische kaarten hieronder geven het plangebied weer vanaf eind 19^e eeuw tot en met het eind van de 20^{ste} eeuw.



Figuur 4. Topografische Militaire Kaart (1895): Bouwland



Figuur 5. Topografische kaart (1955): Agrarisch bedrijf op de Hub 6, oude bouwlanden aan overzijde



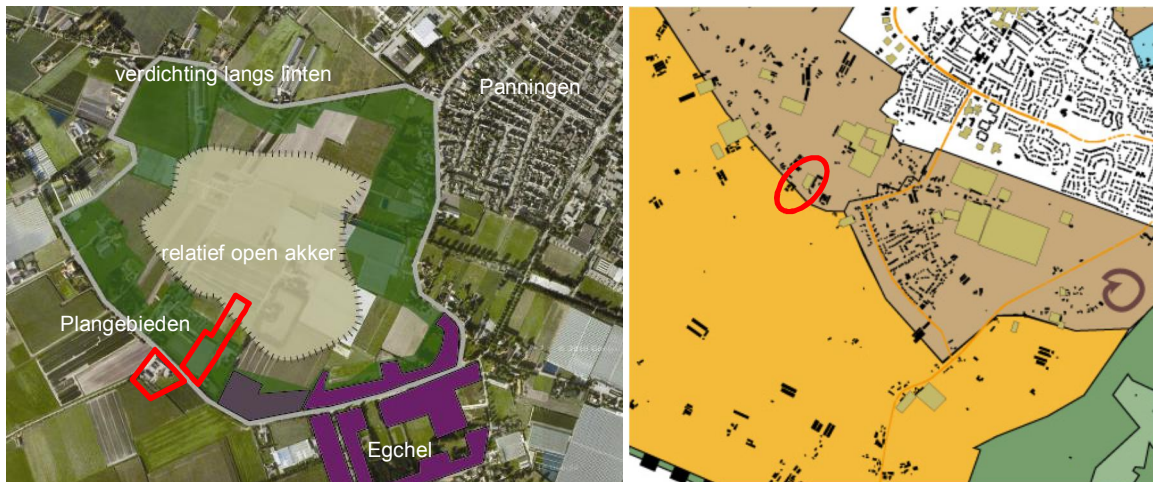
Figuur 6. Topografische kaart (1967): Agrarisch bedrijf op de Hub 6 voor de ruilverkaveling



Figuur 7. Topografische kaart (1979): Agrarisch bedrijf op de Hub 6 na de ruilverkaveling

Eind 19e eeuw is het huidige agrarische bedrijf aan de Hub 6 nog niet aanwezig. Het landschap was in deze tijd nog het landschap van de zandgronden. Dit is ook te zien aan de lange rechte wegen. Op de topografische kaart van 1955 is het agrarisch bedrijf op de Hub 6 zichtbaar met daaromheen de oude bouwlanden. Op de kaarten van 1967 en 1979 is de ontwikkeling van de Hub als bebouwingslint zichtbaar, de dorpen Egchel en Egchelhoek groeien richting plangebied. Op de kaart van 1979 is de invloed van de ruilverkaveling duidelijk herkenbaar aan de rechtgetrokken en verdwenen wegen. De tuinbouwkas in het noordelijk deel van het plangebied is dan nog niet gebouwd.

Landschappelijk gezien liggen de plangebieden nu op de overgang van het grootschalige open ontginningslandschap naar één van de oude bouwlanden welke voornamelijk rond de oudere dorpskernen zijn gelegen (afbeeldingen 8 en 9).



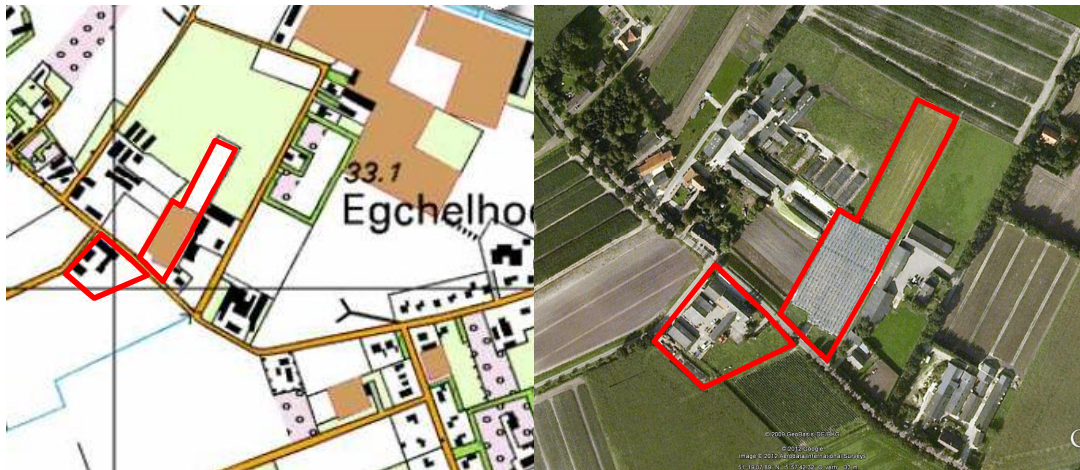
Afbeeldingen 8 en 9 Plangebieden op overgang van oude bouwlanden naar open ontginningslandschap (bron: Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas, november 2011)

De oude bouwlanden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen. De oude bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan. In deze van oudsher bewoonde en vroeg ontgonnen delen zijn nu de enkeerdgronden te vinden. De gronden waren oorspronkelijk in gemeenschappelijk gebruik, waardoor de eenheden groter en meer open waren. Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstypen ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

De grootschalige ontginningen zijn ontstaan nadat het in het eind van de 19e eeuw mogelijk werd grootschalig veen af te graven en af te voeren via de Noordervaart, die voltooid werd tot Beringe. Na 1850 werden veel paden aangelegd, werd bos aangeplant en werden velden ontgonnen. Dit leidde tot een kleinschalig landschap (top kaart 1890). De grootschalige inrichting gebeurde na 1920 toen de overheid zich actief met ontginning bemoeide. Dit heeft geleid tot open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur en verspreide boerderij-nederzettingen. Beplantingen moesten grotendeels wijken. Deze beplanting was veelal bos dat decennia eerder was aangeplant. Incidenteel werden er bos of heiderestanten bewaard. Bij de grootschalige ontginning werd aangesloten bij de wegen en paden die er al lagen vanuit eerdere ontginningsactiviteiten. De grootschalige open ontginningen die nu zijn onderscheiden zijn divers. Aanzienlijke delen van dit landschapstypen zijn in de afgelopen decennia een stuk minder open geworden door fruitteelt en met name door toename van bebouwing. De ontginningen hebben onbeplante wegen en wegen met enkele en dubbele wegbeplantingen die het landschap structureren.

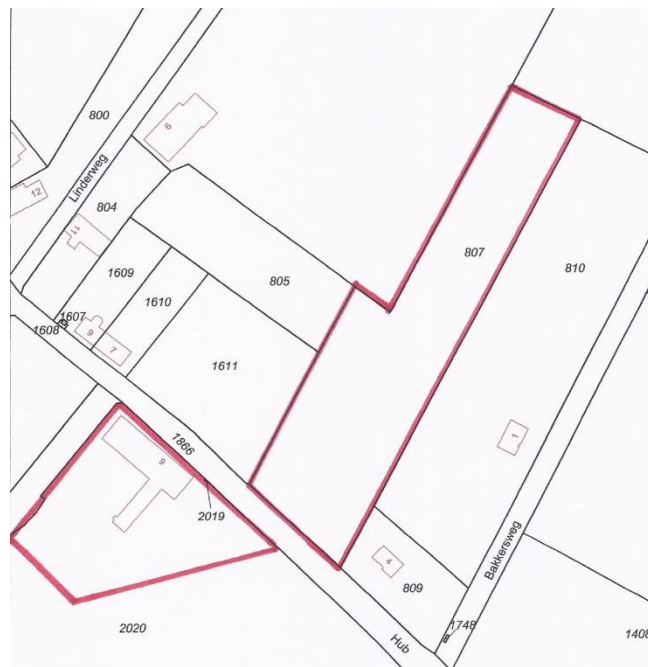
2.2 Bestaande situatie

De plangebieden liggen aan de Hub te Panningen, ten westen van de kern Egchel, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied Hub 6 betreft een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning en tuin, bedrijfsgebouwen en voorzieningen. Het plangebied aan de overzijde van de Hub bestaat uit een agrarische bedrijfslocatie met een kas, bijbehorende voorzieningen en een deel landbouwgrond (figuur 10).



Figuur 10. Topografische kaart en luchtfoto huidige situatie plangebieden

Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Helden, Sectie H, nummer 2020 (gedeeltelijk) en Sectie H, nummer 807. Het plangebied woning Hub 6 is ca. 6.000 m² groot en het plangebied woning Hub ongenummerd, tussen Hub 4 en 7, is 10.692 m² groot (figuur 11).



Figuur 11. Kadastrale kaart met plangebieden

Het plangebied voor de nieuwe woning is gelegen in de verdichte rand van het gebiedstype 'oude bouwlanden'. In de huidige situatie is hier een tuinbouwkas aanwezig (figuur 12). Het plangebied Hub 6 is gelegen op de kruising van de Hub met de Preuskesdijk, op de overgang naar de 'grootschalige open ontginningslandschappen' (figuur 13).



Afbeelding 12. Plangebied woning Hub ongenummerd (bron: google streetview)



Afbeelding 13. Plangebied woning Hub 6 (bron: google streetview)

2.3 Toekomstige situatie

Onderhavig voornemen voorziet in het saneren van de tuinbouwkas en de overtollige bedrijfsbebouwing en voerplaten op de Hub 6. De bedrijfswoning met bijgebouw blijft gehandhaafd en gaat dienst doen als burgerwoning. Er wordt op deze locatie 1.182 m² aan bijgebouwen en vloerplaten gesloopt. Na de sloop resteert 3.300 m³ voor de woning met bijgebouw. De sloop van de bedrijfsbebouwing versterkt aan deze zijde van de Hub de overgang naar het open ontginningslandschap.

Na sanering wordt de resterende bebouwing met tuin landschappelijk ingepast door de aanleg van een singel langs de Preuskesdijk die zowel aan de noord- als de zuidzijde aansluit op de bestaande omzoming van het perceel met hagen. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in het landschaps- en beplantingsplan dat als bijlage 1 is toegevoegd aan dit plan.

De nieuwe woning komt te liggen in het bestaande bebouwingslint langs de weg op de vereiste afstand van de weg in verband met de geluidscontour wegverkeerslawaaai. Ter plekke wordt de tuinbouwkas met een oppervlakte van 4.800 m² gesloopt. Doordat deze verder het open gebied in is gelegen, wordt na de sanering van de kas en bouw van de woning, het contrast tussen de verdichting langs de wegen en het open midden van het oude bouwland verder versterkt.

De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met solitaire bomen, fruitbomen en hagen en op het achterliggende perceel vindt een verdere groenaanleg plaats in de vorm van houtsingels, vogelbosjes, een fruitbomenrij en een knotbomenrij. In totaal wordt 1.020 m² nieuw groen gerealiseerd, overeenkomstig het landschaps- en beplantingsplan (bijlage 1). Het aanwezig onverharde zandpad dat de oude bouwlanden ontsluit wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden en hersteld.

3

BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de diverse ruimtelijke en sectorale, relevante beleidsdocumenten. Hierbij worden zowel ruimtelijke als functionele aspecten beschouwd.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema's; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen rampen). Belangrijk is het streven naar "ruimte voor ontwikkeling" wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen, waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren, gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

De Nota Ruimte stelt dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied worden verruimd. De nota geeft aan dat provincies de mogelijkheid hebben om, naast hergebruik, bedrijfsgebouwen te slopen en in ruil daarvoor - en ter financiering daarvan - woningen terug te bouwen ("ruimte voor ruimte"). Per saldo leidt dit tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

De sloop van ca. 6.000 m² aan bedrijfsbebouwing in de beide plangebieden en het terugbouwen van één woning leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een vitaal platteland.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (actualisatie POL januari 2011) is een integraal provinciaal plan op het gebied van ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. In het POL zijn de hoofdlijnen van het provinciaal beleid vastgelegd.

Het plangebied woning Hub 6 is binnen het POL gelegen in perspectief 'P4 - Vitaal landelijk gebied' en het plangebied woning Hub ongenummerd in 'P5b - Dynamisch landbouwgebied'. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke

kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. In perspectief 5b wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw.

Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Een goede landschappelijke inpassing en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

De onderhavige ontwikkeling past niet rechtstreeks binnen de bovengenoemde perspectieven, maar het beleid zoals verwoord in de POL- aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en verbetering kwaliteit' (vastgesteld door Provinciale Staten op 18 december 2009), het daarop gebaseerde Limburgs Kwaliteitsmenu (vastgesteld door Gedeputeerde Staten in januari 2010), alsmede het gemeentelijk beleid zoals ondermeer verwoord in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas maken het initiatief mogelijk.

POL aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en verbetering kwaliteit' (POL aanvulling VGK)

Aanleiding voor deze POL- aanvulling zijn onder meer veranderde beleidsinzichten ten aanzien van de woningvoorraadontwikkeling. Dit naar aanleiding van de bevolkingskrimp. Met inachtnaam van de verschillen tussen Zuid- en Midden Limburg wordt er ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid- Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. voor Noord- en Midden- Limburg zal de woningvoorraad eerst nog licht toenemen en zich daarna stabiliseren. Dat betekent dat de opgave ten aanzien van de woningvoorraad zich op kwaliteit zal focussen. Het vraaggestuurd bouwen enerzijds en het herstructureren/transformereren anderzijds zijn belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn.

In regionale woningbouwprogramma's zal de balans tussen ontwikkeling van woningen binnen de contour, uitleglocaties grenzend aan de contour, nieuwe op zichzelf staande clusters, hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet- agrarische) bebouwing en incidentele woningen in bestaande linten en clusters van bebouwing in het buitengebied bepaald moeten worden. Voor hergebruik van vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing, realisatie van incidentele woningen binnen bestaande linten en clusters en op zichzelf staande clusters tezamen kunnen in Noord- en Midden-Limburg ca. 1.000 woningen worden gereserveerd voor de periode 2010-2030.

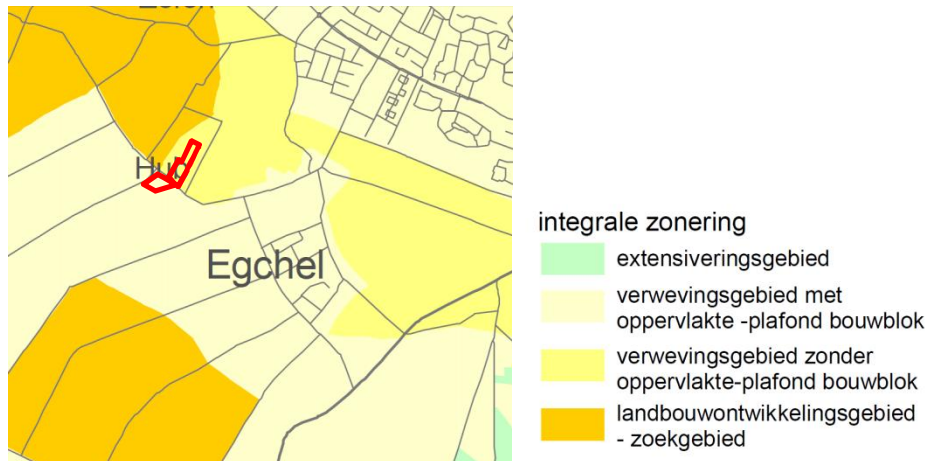
De nieuwe woning in onderhavig initiatief is gelegen in een bebouwingslint en maakt deel uit van genoemd aantal woningen.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het LKM is een beleidsregel op basis van de POL aanvulling VGK. Kortgezegd bepaalt dit beleid dat rode ontwikkelingen buiten onder meer de contouren rondom de kernen enkel mogelijk zijn, indien deze planologisch aanvaardbaar zijn en een toereikende tegenprestatie wordt geleverd. Per module, waarin de mogelijke ontwikkelingen zijn beschreven, wordt de tegenprestatie beschreven. Het LKM dient per gemeente te worden geïmplementeerd in een eigen, gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat deel uitmaakt van een structuurvisie. De gemeente Peel en Maas heeft een dergelijk Kwaliteitsmenu in de vorm van het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Het vormt een onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied die op 21 december 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg

Het Reconstructieplan is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Kern van het Reconstructieplan is de uitvoering. Geen nieuw beleid, maar uitvoering van bestaand beleid. Binnen het reconstructieplan is het plangebied woning Hub 6 binnen de integrale zonerings 'verwevingsgebied met oppervlakteplafond bouwblok'. Het plangebied woning hub ongenummerd is gelegen binnen de zonerings 'verwevingsgebied zonder oppervlakteplafond bouwblok' (figuur 14).



Figuur 14. Uitsnede plankaart zoneringen reconstructie

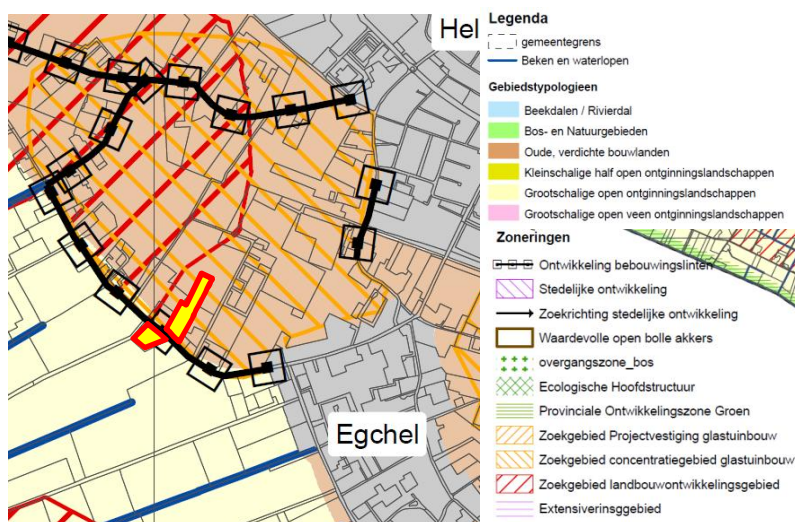
Verwevingsgebieden kennen een sterke vermenging van functies (onder andere landbouw, toerisme en recreatie) met diverse waarden in het buitengebied (zoals water, landschap en natuur). Doelstelling voor deze gebieden is dat functies en waarden zich naast elkaar ontwikkelen en onderling versterken.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in haar vergadering van 21 december 2011 de laatste beleidsonderdelen van de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld. De Structuurvisie Buitengebied bestaat nu globaal gezien uit de volgende onderdelen: het Structuurplan Buitengebied 2008 met enkele aanvullingen, de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, het Kwaliteitskader Buitengebied en het gemeentelijk Archeologiebeleid. Het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is, met het vaststellen van de Structuurvisie Buitengebied, nu volledig.

Structuurplan 'Buitengebied Regio Peel en Maas'

Het structuurplan, vastgesteld 17 december 2008 is een gezamenlijk plan van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. In dit plan hebben die gemeenten samen één beleid voor het buitengebied geformuleerd. Aangezien de ontwikkelingen in het buitengebied dynamisch zijn, is sinds 2008 het Structuurplan Buitengebied op enkele punten aangepast. Het gaat dan onder meer om het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. In het structuurplan is het plangebied woning Hub 6 gelegen binnen de gebiedstypologie 'Grootschalige open ontginningslandschappen'. Het plangebied woning Hub ongenummerd binnen de gebiedstypologie 'Oude, verdichte bouwlanden' met de zonering 'Zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw'. Beide plangebieden maken onderdeel uit van de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' (figuur 15).



Figuur 15. Uitsnede plankaart Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Binnen de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' wil de gemeente extra mogelijkheden bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. De linten zijn op basis van lokale kennis door de gemeente bepaald en begrensd. De gemeente wil in deze linten het bouwen van woningen buiten de contouren toelaten. Wel moet bij de bouw van woningen in deze linten aangetoond worden dat er per saldo een substantiële afname van de bestaande bebouwing ter plaatse plaatsvindt en/of er een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

Het onderhavige plan voldoet aan deze voorwaarde. Immers, de bestaande agrarische bedrijfslocaties, inclusief de IV-tak worden gesaneerd, en daarvoor in de plaats komt één nieuwe woning. Gelet op de ligging in een bebouwingslint, de verbetering van de omgevingskwaliteit door sloop van bedrijfsbebouwing en landschapsversterking past het onderhavige plan prima binnen het gemeentelijke beleid.

De gemeente wil binnen de 'zoekgebieden concentratiegebied glastuinbouw' de ontwikkeling van de glastuinbouw concentreren en buiten deze gebieden weren. Er zijn in het gebied zeven concentratiegebieden aangewezen. Binnen concentratiegebieden is in beperkte mate plaats voor nieuwe glastuinbouwvestigingen.

Structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw

In deze structuurvisie wordt het beleid ten aanzien van bestaande en toekomstige mogelijkheden voor de intensieve veehouderij en glastuinbouw beschreven. De keuzes ten aanzien van zoekgebieden landbouwontwikkelingsgebieden en zoekgebieden glastuinbouw zijn nader uitgewerkt. Eén van de beleidsdoelen in deze structuurvisie is ruimte voor ontwikkeling met oog voor kwaliteit, waaronder o.a. een goed woon- en leefklimaat wordt bedoeld.

In de structuurvisie wordt doorgewerkt op de uitgangspunten uit onder meer het Structuurplan Buitengebied en het besluit van de gemeenteraad ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Egchel. Ten aanzien van het laatstgenoemde raadsbesluit geldt onder meer als uitgangspunt dat de leefbaarheid van de kern Egchel voorop staat bij de gebiedsontwikkeling van Egchel. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van het Landbouwontwikkelingsgebied Egchelse Heide en in dat verband wordt ook melding gemaakt van de verplaatsing van het bestaande IV-bedrijf aan de Hub 1.

Ten opzichte van het structuurplan Buitengebied betreft de structuurvisie intensieve veehouderij en glastuinbouw een nadere detaillering. Zo is ter plekke van het plangebied voor de nieuwe woning geen sprake meer van een zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw. Dergelijke zoekgebieden zijn elders in de gemeente geprojecteerd.

De sanering van de beide agrarische bedrijfslocaties (de IV-tak op de Hub 6 en de glastuinbouw aan de overzijde) passen binnen het gemeentelijk beleid om de glastuinbouw en intensieve veehouderij elders te concentreren.

Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in buitengebied

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008, is beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, wordt in deze notitie aanvullend beleid geformuleerd.

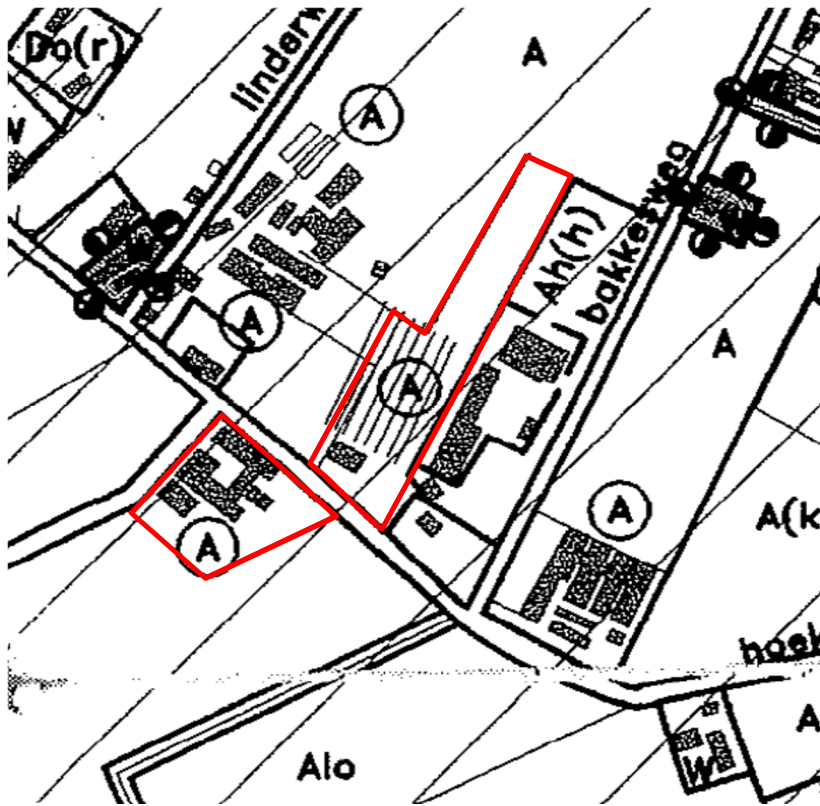
Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkwavel/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is en voor woningen met een woonbestemming waarbij vanwege een eerdere functie veel opstallen aanwezig zijn.

Het plangebied woning Hub 6 moet worden opgevat als een VAB-locatie. De herbestemming van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning in een 'te ontwikkelen bebouwingslint' is overeenkomstig de hergebruikscriteria in deze notitie.

Bestemmingsplan buitengebied

Op de plangebieden is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Helden, vastgesteld bij raadsbesluit van 16/09/1991, nr. 9/19, (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten van Limburg van 28/04/199, in werking getreden en onherroepelijk geworden per datum K.B. van 20-10-1995. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien door de vaststelling van het bestemmingsplan 'herziening ARIBA' op 9 januari 2006. Deze herziening is door GS goedgekeurd op 18 april 2006. De herziening ziet enkel toe op een aantal bestemmingsplanvoorschriften.

Het plangebied woning Hub 6 is in het bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarische doeleinden A', nader aangeduid als 'A agrarisch bedrijf' en "Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke openheid Alo". Het plangebied woning Hub ongenummerd is bestemd als Agrarische doeleinden A', nader aangeduid als 'A agrarisch bedrijf' en 'Agrarische doeleinden A' (figuur 16).



Figuur 16. Uitsnede Plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied Helden

De als "Agrarische doeleinden A" aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, alsmede de opbouw van het landschap, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de hierboven genoemde doeleinden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend voorzover de gronden nader zijn aangeduid als 'A agrarisch bedrijf';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bijbehorende voorzieningen.

De als "Agrarische doeleinden – gebied met landschappelijke openheid Alo" aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, alsmede voor het behoud van de aldaar voorkomende waarden van landschappelijke openheid, met dien verstande, dat in de zoneringsvlakken 'extensiveringsgebied', 'verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel' en 'verwevingsgebied zonder bovengrens bouwkaavel' nieuwvestiging niet is toegestaan.

Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van de hierboven genoemde doeleinden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, uitsluitend voorzover de gronden nader zijn aangeduid als 'A agrarisch bedrijf';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bijbehorende voorzieningen.

Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied. Voor de beoogde ontwikkeling is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

In november 2011 heeft de gemeente Peel en Maas – als uitwerking van het provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu – haar eigen Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas als eindrapport vastgesteld.

Het kwaliteitskader buitengebied biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Ontwikkelingen worden als een kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. In het nieuwe bestemmingsplan is meer ontwikkeling mogelijk dan in het verleden. Initiatiefnemers worden aangesproken op initiatief en creativiteit om een balans te vinden tussen hun gewenste ontwikkeling en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de kwaliteit van het omringende landschap en het milieu. Het toekomstige landschap zal het resultaat zijn van maatwerk. Elk initiatief verdient een goed plan dat bijdraagt aan duurzaamheid en diversiteit.

Onderhavig voornemen is een typerend voorbeeld van een dergelijk plan en de toepassing van ontwikkelingsgericht beleid. Er wordt een nieuwe woning in het buitengebied gerealiseerd. Deze woning is gelegen in het landschapstype “oude, verdichte/ besloten bouwlanden”. Dit betekent volgens de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitskader dat bij de nieuwbouw van een burgerwoning een tegenprestatie moet worden geleverd op basis van B+ (Basiskwaliteit Plus) én standaard éénmaal AK (Aanvullende kwaliteitsverbetering). De Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat de nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van die nieuwe bebouwing en verharding. De Aanvullende kwaliteitsverbetering is van toepassing in het geval van de nieuwbouw van een solitaire burgerwoning. Die aanvullende kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Die verbetering kan ingevuld worden door bijvoorbeeld verfraaiing van het landschap, sloop, aanleg van natuur, herstel van cultuurhistorische waarden of een extra investering in architectonische kwaliteit of milieu en duurzaamheidsmaatregelen. Een nieuwe burgerwoning staat gelijk aan een aanvullende kwaliteitsverbetering van € 100,- per m² uitgeefbare kaveloppervlakte. Er moet dus een aanvullende kwaliteitsverbetering ter waarde van € 100.000,- worden gerealiseerd. In principe gebeurt dit op de locatie zelf, indien dit niet (geheel) mogelijk is, dient een financiële afdracht in het kwaliteitsfonds plaats te vinden. Overeenkomstig het Kwaliteitskader Peel en Maas kan een initiatiefnemer ten behoeve van een ruimere inhoud van de woning met bijgebouwen, extra kubieke meters bijkopen. Deze extra kuubs worden verrekend met de bovengenoemde financiële afdracht.

De vereiste tegenprestatie voor onderhavig voornemen krijgt invulling door het saneren van de tuinbouwkas en de overtollige bedrijfsbebouwing en vloerplaten op de Hub 6, door het realiseren van aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbeteringen en door een afdracht in het kwaliteitsfonds. Er wordt op de Hub 6 voor 1.182 m² aan bijgebouwen en vloerplaten gesloopt. De sloop versterkt aan deze zijde van de Hub de overgang naar het open ontginningslandschap. Na sanering wordt de resterende bebouwing met tuin landschappelijk ingepast door de aanleg van een singel langs de Preuskesdijk die zowel aan de noord- als de zuidzijde aansluit op de bestaande omzoming van het perceel met hagen. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in het landschaps- en beplantingsplan dat als bijlage 1 is toegevoegd aan dit plan.

Aan de overzijde van de Hub wordt de tuinbouwkas met een oppervlakte van 4.800 m² gesloopt. Doordat deze verder het open gebied in is gelegen, wordt na de sanering van de kas en bouw van de woning, het contrast tussen de verdichting langs de wegen en het open midden van het oude bouwland verder versterkt. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast met solitaire bomen, fruitbomen en hagen en op het achterliggende perceel vindt een verdere groenaanleg plaats in de vorm van houtsingels, vogelbosjes, een fruitbomenrij en een knotbomenrij. In totaal wordt 1.020 m² nieuw groen gerealiseerd, overeenkomstig het landschaps- en beplantingsplan (bijlage 1). Het aanwezig onverharde zandpad dat de oude bouwlanden ontsluit wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden en hersteld.

De vereiste toetsing en vaststelling van de tegenprestatie voor dit initiatief is overeenkomstig de criteria van het gemeentelijk kwaliteitskader uitgevoerd en is ook geborgd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

3.3 Archeologisch- en cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, waarin de te beschermen cultuurhistorische waarden, zoals landschappen of historische bebouwing, zijn opgenomen.

Binnen de plangebieden is geen bebouwing aanwezig met cultuurhistorische waarde. Wel is het gelegen binnen de zones 'cultuurlandschap' en 'enkeerdgrond'. De aanduiding cultuurlandschappen geeft de oude en jonge cultuurlandschappen weer. De oude cultuurlandschappen zijn onderverdeeld in de legendaeenheden kernen, bouwland en grasland en tonen het gebied dat voor 1806/1840 in intensief gebruik was. Deze gebieden zijn aangemerkt als gebieden met cultuurhistorische betekenis, omdat hier sprake is van een grote ruimtelijke dichtheid aan archeologische, historisch-bouwkundige en historisch-geografische waarden. De plangebieden zijn aangemerkt als 'bouwland, kampen' en 'grasland, geperceleerd'. De oude kampen werden gekenmerkt door een relatief kleinschalig verkavelingspatroon. Waar geen ruimte was voor grote aaneengesloten bouwlanden, ontstonden kampen (éénmans essen). De kampen waren evenals de essen en enken omgeven door singels en houtwallen, waardoor het landschap fijnmazig is. De erven liggen verspreid tussen de kampen. De aanduiding 'enkeerdgrond' is een resultante van het oude ontginningspatroon in kampen en essen. Deze oude bouwlanden werden gedurende de jaren steeds opgehoogd, waardoor een specifiek bodemtype is ontstaan, de enkeerdgrond.

De voorgenomen ontwikkeling met de sloop van de tuinbouwkas en de overvloedige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke maatregelen versterkt de karakteristiek van de oude kampen en de openheid van het ontginningslandschap. Op verzoek van de gemeente Peel en Maas wordt het cultuurhistorisch waardevolle onverharde zandpad behouden en hersteld.

Archeologiebeleid gemeente Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft in 2011 gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Dit gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit een beleidsplan en een archeologische beleidskaart. In hoofdstuk 5.1 vindt een nadere toetsing plaats van het voornemen aan dit gemeentelijk archeologiebeleid.

3.4 Volkshuisvestingsbeleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Met de vaststelling van de woonvisie regio Venlo worden de regionale kaders op het gebied van wonen voor de komende 5 jaar vastgelegd. Met dit kader is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Om richting te geven aan de ontwikkeling van de woonopgaven van de regio, biedt de visie belangrijke handvatten. Ze geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en woonmilieus. De regionale woonvisie is een belangrijk richtinggevend document voor de ontwikkeling van centra, wijken, dorpen en kernen. Het geeft de regio en de afzonderlijke gemeenten een instrument in handen om te toetsen, te sturen en, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming
2. Nieuwbouw die iets toevoegt
3. Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt
4. Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit
5. Duurzame kwaliteit is leidend

De hiervoor genoemde opgaven komen ook terug in de Woonvisie plus voor Peel en Maas 2011 - 2015. De uitgangspunten van de woonvisie plus Peel en Maas en de daaraan voorafgaande

woningmarktanalyse voor Peel en Maas zijn dan ook gebruikt als input richting regio voor de regionale woonvisie. Beide visies hebben een nagenoeg gelijk traject gevolgd.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de Regionale Woonvisie een quickscan opgesteld. In deze quickscan komen de volgende punten naar voren:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in de gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezins koopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers.
- Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

Het dorp Egchel valt onder de zogenaamde 'Leefdorpen'. Leefdorpen blijven investeren in met name de sociale cohesie, dit stimuleert het zelfploosend en zelforganiserend vermogen. Kwaliteit van wonen en leven is leidend. Binnen de leefdorpen kenmerken de grotere dorpen zich als centrumleefdorp: de tripel Egchel-Helden-Panningen en Reuver. Deze leefdorpen gaan voor een gezond evenwicht tussen uitleg, inbreiding en herstructurering. De overige leefdorpen (Belfeld, Meijel, Baarlo, Maasbree, Kessel, Arcen, Velden) gaan voor een gezond evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding. De beoogde doelgroepen zijn in beginsel eigen aanwas en nieuwkomers. Het onderhavig bestemmingsplan past binnen het beleid van de Regionale Woonvisie en bevordert de gewenste doorstroming naar ruimere eensgezins koopwoningen.

Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015

Op 25 januari 2011 is door de gemeenteraad de Woonvisie Plus Peel en Maas 2011-2015 vastgesteld. Hoofddoel van de visie is de positie van de gemeente Peel en Maas als aantrekkelijke woongemeente voor een ieder te behouden en waar mogelijk te versterken. In de woonvisie is het perspectief op wonen in de 11 kernen binnen de gemeente opgenomen. De mogelijkheid om de woning te realiseren aan de Hub past binnen het woningbouwprogramma voor de kern Egchel. De doelstellingen van de Woonvisie kunnen puntsgewijs als volgt worden samengevat:

- Het behouden van de eigen identiteit van de kernen.
- Maatwerk in woningbouw per kern.
- Leefbaarheid in de kernen behouden en bevorderen.
- Balans tussen inbreiding en uitbreiding zoeken.
- Streven naar levensloopbestendig en duurzaam bouwen.

In samenspraak met de regio wordt de ontwikkeling van woningbouw breder getrokken dan alleen de eigen gemeente. Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. Parallel aan de ontwikkeling van de lokale woonvisie participeert Peel en Maas in de eveneens inmiddels vastgestelde regionale woonvisie. Daarin geeft Peel en Maas aan zich sterk te maken in het kwalitatief verbeteren en het op peil houden van het dorps en landelijk wonen. De gemeente maakt de keuze om de toedeling van de toekomstige woonbehoefte en de situering van woningbouw voor instromers planologisch in te kaderen: extra woningbouw vindt plaats in de centrum- en de leefdorpen onder voorwaarde dat deze locaties kwaliteiten toevoegen die binnen Peel en Maas nog niet of weinig voorhanden zijn. Het onderhavig bestemmingsplan past binnen het beleid van de gemeente Peel en Maas om zich sterk te maken in het kwalitatief verbeteren en het op peil houden van het landelijk wonen.

Op 26 juli 2011 heeft het college van de gemeente Peel en Maas de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties' vastgesteld. Aanleiding voor dit besluit vormde de vaststelling van de bovengenoemde woonvisie en het feit dat deze woonvisie niet ingaat op planologische win-win situaties, met toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het gemeentelijk kwaliteitskader. Het college is van mening dat het volkshuisvestelijk belang moet zijn gewaarborgd, maar dat stagnatie van win-win ontwikkelingen niet gewenst is. In genoemde beleidsregel wordt dan ook vastgelegd in welke uitzonderings gevallen nieuwe woningbouwverzoeken in het buitengebied nog doorgang kunnen vinden. In het bijzonder betreft het hier naast de Ruimte-voor-Ruimte regeling

dus de zogenaamde 'win-win situatie' die planologisch en milieutechnisch knelpunten oplost binnen de kernrandzone (rode contour rond de kern) zoals deze door de Raad is vastgesteld op 31 mei 2011. Deze beleidsregel stelt ook vast dat verzoeken en initiatieven waarop reeds een positief (principe)besluit is genomen of die anderszins in de pijplijn zaten voorafgaand aan de vaststelling, tot de genoemde uitzonderingen behoren, mits passend binnen het gemeentelijk beleid. Op onderhavig voornemen is reeds in 2009 een positief besluit genomen en sindsdien heeft de planvorming en uitwerking volgens het Kwaliteitsmenu en gemeentelijk Kwaliteitskader in samenspraak met de gemeente verder gestalte gekregen.

3.5 Waterbeleid

Door het ondertekenen van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21ste Eeuw" bevestigden Rijk, Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de Watertoets geïntroduceerd.

De Watertoets vormt een schakel tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. Dit betekent dat vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming er aandacht moet zijn voor de consequenties die de plannen hebben voor het watersysteem. Aandacht voor wateroverlast, veiligheid en waterkwaliteit. De Watertoets biedt richtlijnen waardoor de functies rood (wonen en werken), groen (natuur, landschap en recreatie) en blauw (water) optimaal in balans zijn.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De watertoets heeft tot doel negatieve effecten van plannen en ontwikkelingen te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

Er dient zorg te worden gedragen voor het op duurzame en verantwoorde wijze afkoppelen van regenwater. Maatregelen dienen te worden genomen ter voorkoming van problemen met regenwater als gevolg van de nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

In het gebied van het Waterschap Peel en Maasvallei is tussen het waterschap en de gemeenten de afspraak gemaakt dat bij een verhard oppervlak tot 2.000 m² de gemeente het bevoegd orgaan is voor de watertoets. De gemeente Peel en Maas beoordeelt daarbij ingekomen plannen op basis van de uitgangspunten van duurzaam waterbeheer conform het beleid van het waterschap.

Uitgangspunt is de visie van de Limburgse waterbeheerders op verantwoord afkoppelen, neergelegd in de notitie "Regenwater schoon naar beek en bodem".

In de waterparagraaf (4.4) is het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk waterbeleid meegenomen.

4

RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk zijn de voor dit plan relevante milieutechnische- en planologische onderzoeken beschreven.

4.1 Archeologie

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het 'Verdrag van Malta' ondertekend.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. 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.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

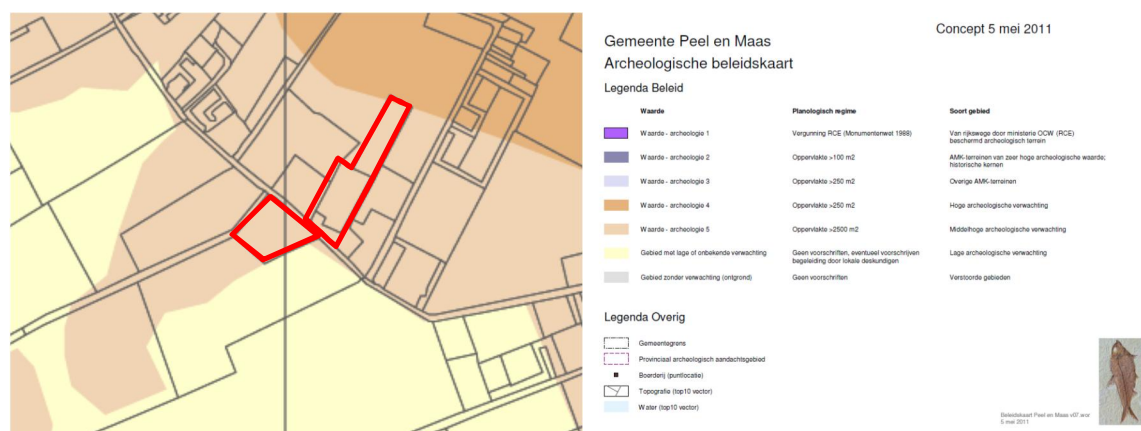
De gemeente Peel en Maas heeft in 2011 gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. Dit gemeentelijk archeologiebeleid bestaat uit een beleidsplan en een archeologische beleidskaart (figuur 17). In het beleidsplan is vastgelegd dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de grond tot een grotere diepte wordt verstoord, geldt er in principe een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar middelhoog of laag.

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de oppervlakte die verstoord gaat worden. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt, dat bij een verstoorde oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 40 cm. onderzoek noodzakelijk is. In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt dezelfde dieptegrens, maar onderzoek is pas noodzakelijk bij een verstoorde oppervlakte van meer dan 2.500m².

Het plangebied woning Hub ongenummerd is gelegen in 'waarde archeologie 5 – middelhoge verwachtingswaarde' hetgeen betekent dat er een onderzoekplicht geldt indien de verstoorde oppervlakte (dieper dan 40 cm.) groter is dan 2.500 m².

De bouw van de woning betreft echter een veel geringere oppervlakte (zelfs kleiner dan 250 m²), en ter plekke van de kas wordt niet dieper dan 40 cm. ontgraven. Bovendien is de grond hier reeds tot 80 – 90 cm. diepte geroerd.

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid is dus geen archeologisch onderzoek verplicht. Wel zullen de werkzaamheden, daar waar de grond dieper dan 40cm. wordt ontgraven, begeleid worden door een amateur archeoloog.



Figuur 17. Uitsnede Archeologische beleidskaart Peel en Maas en ligging plangebieden

4.2 Bodem

Om inzicht te kunnen geven in de bodemkwaliteit en –gesteldheid is voor het plangebied een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 (2009) en de NEN 5707 “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek”. Tevens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (2009) “Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond”. Het bodemonderzoek is in de vorm van bijlage 1 aan dit rapport toegevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de hypothese ‘onverdachte locatie’ kan worden aanvaard, ondanks de marginale verhogingen met Barium in het grondwater. De boven- en ondergrond van de gehele onderzoekslocatie is niet verontreinigd met de onderzoeksparameters, ook niet ter plaatse van de voormalige ligplaats van de tank. De verontreinigingen met enkele zware metalen in de bodem is mogelijk te wijten aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater. Voor de lichte verontreiniging met Barium in het grondwater zijn geen bronnen aan te wijzen die deze marginale overschrijding hebben kunnen veroorzaken. Het grondwater bevindt zich echter op een diepte van meer dan 1 m – mv. Er is geen contactrisico en geen gevaar voor de volksgezondheid. Een nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij de toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gezien als multifunctioneel worden beschouwd.

Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat er in verband met de bestemmingswijziging en nieuwbouw van de woning geen belemmeringen gelden uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.3 Ecologie

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Ecologische verbindingszone (EVZ). In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen waarop de ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben. Het dichtstbijzijnde gebied is Leudal, dat op meer dan 6,5 km afstand is gelegen.

Soortbescherming

Met behulp van de Natuurgegevens website 2010 van de provincie Limburg is geïnventariseerd of beschermde plant- en diersoorten door het voornemen worden geschaad. Het bouwplan is geprojecteerd in kilometerhok 58-14-51.

Broedvogels

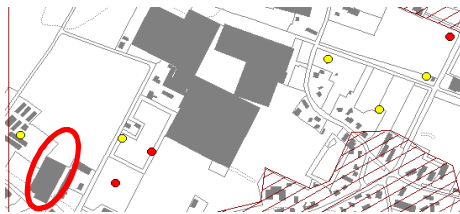
In en direct rondom het plangebied zijn geen beschermde soorten broedvogels waargenomen (figuur 18).

Beschermde planten

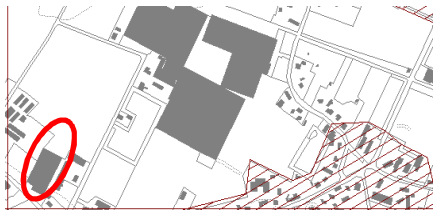
In en direct rondom het rondom het plangebied zijn geen beschermde soorten planten waargenomen. (zie figuur 19).

Vegetatietypen recente kartering

In en direct rondom het plangebied zijn geen bijzondere vegetatietypen aanwezig (figuur 20).



Figuur 18. *Waarnemingen beschermde soorten broedvogels kilometerhok 58-14-51 (Natuurgegevens provincie Limburg)*



Figuur 19. *Waarnemingen beschermde soorten planten kilometerhok 58-14-51 (Natuurgegevens provincie Limburg)*



Figuur 20. *Vegetatietypen recente kartering kilometerhok 58-14-51 (Natuurgegevens provincie Limburg)*

In verband met de ouderdom van deze provinciale natuurgegevens is een aanvullend veldonderzoek in het plangebied uitgevoerd door de Vereniging voor Natuur- en milieueducatie (IVN), Afdeling Helden. Op 25 januari jl. heeft genoemde quick-scan naar eventueel aanwezige flora en fauna plaatsgevonden. Er zijn door de medewerkers van de IVN, Afdeling Helden geen floristische of faunistische waarden vastgesteld. De uitkomsten van het onderzoek zijn nader beschreven in de brief van 26 januari 2012 die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De inventarisatiegegevens van de provincie Limburg en de uitkomsten van de quick-scan van het IVN laten zien dat zich in en rondom het plangebied geen bijzondere en beschermde planten en broedvogels bevinden.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de locatie waarop momenteel een tuinbouwkas is gelegen, waardoor geen natuurwaarden verloren gaan. De sloop van de kas en de uitvoering van het landschapsplan (bijlage 1) zullen per saldo juist leiden tot een belangrijke toegevoegde waarde voor veel plant- en diersoorten.

Bij de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen (kas en bedrijfsgebouwen Hub 6) en de bouw van de nieuwe woning zullen de algemene zorgplichtbepalingen van de Flora- en faunawet in acht worden genomen.

4.4 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de relevante aspecten van duurzaam waterbeheer.

Aangezien het plan betrekking heeft op een verhard oppervlak dat kleiner is dan 2.000 m² is de gemeente Peel en Maas bevoegd gezag voor de toetsing van deze waterparagraaf.

Het beleid van de gemeente Peel en Maas is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

De keuze van de regenwatervoorziening moet afgestemd zijn op de kenmerken van de ondergrond. Om een goede indruk van de ondergrond in het plangebied te verkrijgen is er een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Doel van dit onderzoek was het bepalen van enkele geohydrologische parameters, waaronder de waterdoorlatendheid (k-waarde van de bodem), teneinde de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie te kunnen bepalen.

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. De bodem bestaat uit matig tot zeer fijn zand. Op 6 maart 2012 zijn binnen het plangebied op 2 locaties metingen verricht. De verticale en horizontale infiltratiesnelheden zijn bepaald. De gemeten infiltratiesnelheden zijn voldoende gebleken om hemelwater onder de bestaande omstandigheden succesvol af te voeren naar de bodem. Het fijne zandpakket is niet optimaal voor de infiltratie van water in de bodem, maar de K-waarde is hoog genoeg om de infiltratie voldoende snel te laten verlopen.

Als gevolg van de sanering van de tuinbouwkas van 4.800 m² en de beperkte verharde oppervlakte die de bouw van de nieuwe woning met zich meebrengt, resulteert deze ontwikkeling per saldo in een forse afname van het verhard oppervlak. Daarmee is sprake van een positief effect op het hydrologisch systeem. Het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak van de nieuwe woning zal op eigen terrein rond de woning worden geïnfilteerd. Hiertoe zijn ruim voldoende mogelijkheden aanwezig.

4.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft ondermeer toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan en de Risicokaart Provincie Limburg.

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven, transportroutes en leidingen gelegen. De dichtstbijzijnde transportroute is een buis van de Gasunie. Deze is gelegen op circa 4 km. Op circa 3 km. zijn vier bedrijven met een bovengrondse tank gelegen en is ook een tankstation gelegen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportroutes en leidingen gelegen die met hun risicozones een belemmering vormen. Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavige voornemen bestaan.

4.6 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object of bestemming, zoals een woning, een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden, mits de geluidsgevoelige bestemming of het object binnen de wettelijke geluidzone van de weg gesitueerd is. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot 53 dB mogelijk.

Het benodigd geluidsonderzoek is uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau en in de vorm van bijlage 5 aan dit plan toegevoegd. Aan de hand van de gemeentelijke verkeersgegevens zijn de geluidbelastingen op de nieuwe woning bepaald ten gevolge van de Hub en de Bakkersweg. Daarbij is voor de ligging van de voorgevelrooilijn uitgegaan van een afstand van 20 meter uit de as van de weg. Uit de berekeningen blijkt dat voor de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met maximaal 3 dB op de voorgevel.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt, mits bij de gemeente Peel & Maas een hogere waarde voor het wegverkeerslawaai wordt aangevraagd. De gevelwering van de woning dient minimaal 23 dB te bedragen, zodat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in de verblijfsruimten. Indien te zijner tijd de plaats van de woning bekend is zal de exacte geluidbelasting worden bepaald voor wegverkeerslawaai, alsmede voor de gecumuleerde geluidniveaus van de verschillende wegen. Aan de hand hiervan kan de minimaal benodigde gevelwering worden bepaald.

4.7 Milieuzonering

Ter plekke van de nieuwe woning moet zijn aangetoond dat sprake is van een goed dan wel aanvaardbaar en geborgd woon- en leefklimaat. Ook mag het plan de (milieu)gebruiksruimte van de omliggende bedrijven, de veehouderijen op de Hub 1 en Lindeweg 9 en 11, alsmede het loonbedrijf aan de Bakkersweg 1 niet aantasten.

Om deze aspecten te toetsen en te onderbouwen is in opdracht van de initiatiefnemer door G&O Consult - Adviesbureau voor milieu en omgeving, een nader milieuonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 6 is opgenomen.

VNG bedrijven en milieuzonering

De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en gevaar. De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden afstanden en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden. Vanuit de omgekeerde werking gezien, wordt deze systematiek ook toegepast in geval van gevoelige bestemmingen (woningen) nabij bedrijven. G&O Consult heeft de betrokken afstanden en richtwaarden dan ook toegepast in het onderzoek.

Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit voor de nieuwe woning te kunnen beoordelen, moet met betrekking tot het aspect geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht.

Door G&O Consult is in opdracht van de initiatiefnemer een nader geuronderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde locatie van de nieuwe woning aan de Hub, qua voorgrondbelasting voldoet aan de gemeentelijke norm van 14,0 OUE/m³. Bovendien voldoet ook de achtergrondbelasting ter plekke aan de gemeentelijke norm van 25% geurgehinderden in het buitengebied. Omgekeerd vormt de nieuwe woning ook geen belemmering voor de veehouderijen aan de Lindeweg 9 en 11. De veehouderij aan de Hub 1 is inmiddels beëindigd en de milieuvergunning is ingetrokken. Aan de voor het loonbedrijf aan de Bakkersweg 1 vereiste richtafstand van 10 meter wordt ook voldaan.

Geluid

Het maatgevend milieu-aspect voor het loonbedrijf aan de Bakkersweg 1 betreft 'geluid'. De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering geeft met betrekking tot dit aspect, uitgaande van de typering 'gemengd gebied', een indicatieve richtafstand van 30 meter.

Het loonbedrijf is volgens het gemeentelijk milieu-informatiesysteem meldingsplichtig in het kader van het Besluit Landbouw. In het Besluit landbouw is een minimaal vereiste afstand opgenomen tot een gevoelig object van 25 meter, gemeten vanaf de perceelsgrens tot de gevel van de woning. Indien de woning op minimaal de genoemde afstand wordt gesitueerd, wordt in principe geen inbreuk gemaakt op de milieugebruiksruimte van het loonbedrijf. Hierbij is rekening gehouden met de feitelijke situatie en indeling van de bedrijfslocatie van het loonbedrijf, waarbij de bedrijfsgebouwen over de volle lengte op de westelijke perceelsgrens zijn gelegen. Alleen ter hoogte van de paardenweide op het zuidelijk deel van de locatie is geen afschermdende bedrijfsbebouwing aanwezig. Op grond van het Besluit landbouw gelden geen maximale geluidsvoorschriften voor werkzaamheden en activiteiten, alleen een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor vast opgestelde toestellen en installaties. Ter plekke van de paardenweide zijn geen geluidproducerende vaste toestellen of installaties aanwezig en er zijn bij de gemeente geen concrete plannen of meldingen bekend voor (mobiele) geluid producerende activiteiten op deze plek. Op grond van deze feitelijke situatie is het legitiem om de genoemde minimale afstand van 25 meter uit het Besluit Landbouw te hanteren.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" van kracht geworden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 en alle daarbij behorende besluiten komen te vervallen. Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn ook de AMvB en de ministeriële regeling "Niet In Betekende Mate (NIBM)", de regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007", en de regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" van kracht geworden.

De (Europese) luchtkwaliteitseisen vormen de kern van de 'Wet luchtkwaliteit'. Verder bevat zij basisverplichtingen als plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Artikel 5.16 – lid 1 van de Wet milieubeheer geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De sanering van de beide agrarische bedrijfslocaties (inclusief het beëindigen van de bijbehorende transport- en verkeersbewegingen) betekent dat per saldo dit voornemen een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg zal hebben.

De wet introduceert ook het begrip NIBM. Plannen en projecten die voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ "Niet In Betekende Mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit getoetst te worden. In de Regeling NIBM is een lijst opgenomen met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (o.a. bepaalde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties die aan bepaalde voorwaarden voldoen). Deze gevallen kunnen bij voorbaat zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig voornemen betreft een dergelijk geval.

Het voornemen tot realisatie van één woning en de gelijktijdige beëindiging en sanering van een tweetal agrarische bedrijfslocaties heeft per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het voornemen om één woning te realiseren draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

4.9 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de nieuwe woning vindt plaats via de Hub. De Hub is een interlokale weg. De Hub kent een dusdanige inrichting dat de ontsluiting van de toekomstige woning op een goede wijze te bewerkstelligen is. Verkeerskundig zijn geen knelpunten te verwachten. Bovendien zal de verkeersintensiteit ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de locatie in gebruik is als agrarische bedrijfslocatie niet of nauwelijks toenemen.

De parkeervoorziening ten behoeve van de woning zal op eigen terrein worden gerealiseerd, in overeenstemming met de parkeernorm van de gemeente Peel en Maas.

De verkeersintensiteit zal als gevolg van de voorgestelde ontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie, niet of nauwelijks toenemen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden naar aanwezige kabels en leidingen, en in onderling overleg met de belanghebbende kabel- en leidingbeheerders worden de ligginggegevens geactualiseerd. Eventuele verleggingen zullen in overleg met de leidingbeheerder uitgevoerd worden. Zoveel als mogelijk zullen de kabels en leidingen binnen de werkgrenzen worden verlegd.

4.11 Belangen van derden

Het voornemen tot de bouw van de woning en de functieverandering van de beide agrarische bedrijfslocaties, mag de belangen van gevestigde (agrarische) bedrijven en particulieren niet schaden. In de directe omgeving tussen de Bakkersweg en de Lindeweg betreft het de agrarische bedrijven aan de Lindeweg 9 en 11 en het loonbedrijf aan de Bakkersweg 1. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden of - op grond van de 'omgekeerde werking' – als gevolg van deze ontwikkeling inbreuk op de (milieu)gebruiksruimte en ontwikkelingsmogelijkheden van genoemde bedrijven plaatsvindt (bijlage 6). In paragraaf 4.7 is mede aan de hand van dat onderzoek geconcludeerd en onderbouwd dat genoemde bedrijven geen nadeel ondervinden van onderhavig plan. Het voormalig varkensbedrijf aan de Hub 1 is ook in dat onderzoek betrokken, maar de bedrijfsactiviteiten zijn hier inmiddels beëindigd.

In de nabijheid van de beide plangebieden zijn ook enkele particulieren woonachtig, het betreft de woningen aan de Hub 4, 7 en 9. Als gevolg van de sanering van de bedrijfsgebouwen en beëindiging van de agrarische activiteiten op de beide locaties zal de huidige milieuhinder voor genoemde particulieren verdwijnen. De betrokken particuliere eigenaren zullen dus zeker geen nadeel ondervinden van het voornemen, integendeel de ruimtelijke kwaliteitsimpuls die het gevolg is van dit initiatief zal per saldo het woon- en leefgenot van genoemde particulieren doen verbeteren.

Het voornemen vormt dus op geen enkele wijze een belemmering voor omliggende agrarische of niet-agrarische bedrijvigheid en de particuliere omwonenden hebben per saldo baat bij het initiatief.

5

JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels. De in het kader van dit plan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de toelichting van het plan en bepaalde bestemmingen en regels.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burger juridisch bindend deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Inleidende regels

In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Met deze bestemmingsregels wordt aangesloten bij de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd.

Wonen – 1 (woning Hub ongenummerd)

De vigerende bestemming “Agrarisch” wordt omgezet in de bestemming “Wonen – 1”.

De bestemmingsomschrijving en bouwregels voor de bestemming “Wonen – 1” zijn overeenkomstig de regels zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied.

In deze regels is een maximale inhoudsmaat van 1.600 m³ opgenomen voor hoofd- en bijgebouwen, en zijn de maximale nok- en goothoogten bepaald, evenals de minimaal vereiste afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de voorgevelrooilijn. Binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak mag maximaal 1 woning worden opgericht. De maximale oppervlakte van het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt maximaal 1.000 m².

Wonen – 2 (woning Hub 6)

De bestemming “Agrarische doeleinden - A” op de thuislocatie Hub 6 wordt omgezet in de bestemming “Wonen – 2”. Het voormalige agrarisch bedrijf aan de Hub 6 wordt hiermee “weg bestemd”. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken.

Na sloop en sanering van de overtollige bedrijfsbebouwing resteert de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw (berging). De totale inhoud van deze bebouwing bedraagt 3.300 m³. Om die reden is voor de bestaande bebouwing een aparte bestemming "Wonen – 2" opgenomen. Dit voorkomt dat bijgebouwen onder het overgangsrecht vallen en niet meer geheel mogen worden vernieuwd of uitgebreid.

Agrarisch

Het deel van het plangebied voor de nieuwe woning, noordelijk van de bestemming "Wonen – 1" behoudt de agrarische bestemming. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Na voltooiing van de landschapsinrichting zullen deze gronden als grasland worden gebruikt.

In het geldende bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. In de vigerende omgevingsverordening van de provincie Limburg is het gebied echter niet meer als zodanig aangeduid. Om die reden is in voorliggende bestemmingsplan deze dubbelbestemming niet overgenomen.

5.4 Algemene regels

Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Anti dubbeltel
- Algemene Bouwregels
- Algemene Ontheffingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Algemene procedure regels

5.5 Overgangs- en slotregels

Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6

UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

1. Het kostenverhaal anderszins is verzekerd, én
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, én
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd. Sanering van de beide bedrijfslocaties (uitgezonderd de bedrijfswoning met ondergrond), de bouw van de woning en de landschappelijke inpassing zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en onderdeel van de anterieure overeenkomst die met de gemeente Peel & Maas is gesloten. In genoemde overeenkomst zijn ook concrete afspraken vastgelegd over het kostenverhaal, het bouw- en woonrijp maken, de afdracht aan het fonds ruimtelijke ontwikkeling en de wederzijdse rechten, plichten en voorwaarden. Op grond van deze overeenkomst wordt het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor een eventuele planschade zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer, zoals overeengekomen in de planschadeverhaalovereenkomst.

Door het afsluiten van de genoemde overeenkomst is kostenverhaal binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk. In samenhang met artikel 6.2.1a Bro wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan, het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

7

OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb wordt voorliggend ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen, vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de nota's van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlagen bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met de provincie Limburg. De provincie heeft het plan beoordeeld en kan hiermee instemmen, verwezen wordt naar bijlage 7.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft een ondergrens gesteld van een toename van verharding van 2.000 m² of meer. Aangezien de nieuwe verharding in het plan niet boven de 2.000 m² zal komen, is overleg met het waterschap niet noodzakelijk.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening gaat de onderhavige toelichting vergezeld van een verbeelding en regels.

De volgende rapporten zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen:

1. Landschaps- en beplantingsplan
2. Quick-scan Flora- en fauna, IVN - Afdeling Helden
3. Onderzoek Bodem NEN 5725 en NEN5740
4. Geohydrologisch onderzoek
5. Akoestisch onderzoek
6. Geuronderzoek
7. Vooroverlegreactie provincie Limburg

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Landschaps- en beplantingsplan

B IJLAGE 2

Quick scan Flora & fauna

B IJLAGE 3

Onderzoek bodem NEN 5707, NEN 5725 en NEN 5740

B IJLAGE 4

Geohydrologisch onderzoek

B IJLAGE 5

Akoestisch onderzoek

B IJLAGE 6

Geur- en milieuonderzoek

B IJLAGE 7

Vooroverlegreactie provincie Limburg