

Bestemmingsplan Karissendijk Egchel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan Karissendijk Egchel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07059
Datum:	16 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Neven (BPD)
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte, Karissendijk 4 Egchel
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Karissendijk 4 te Egchel. Het bestaande glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd en herbestemd, waarbij een deel van de kassen blijft staan ten behoeve van statische opslag van goederen zoals caravans.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

INHOUD

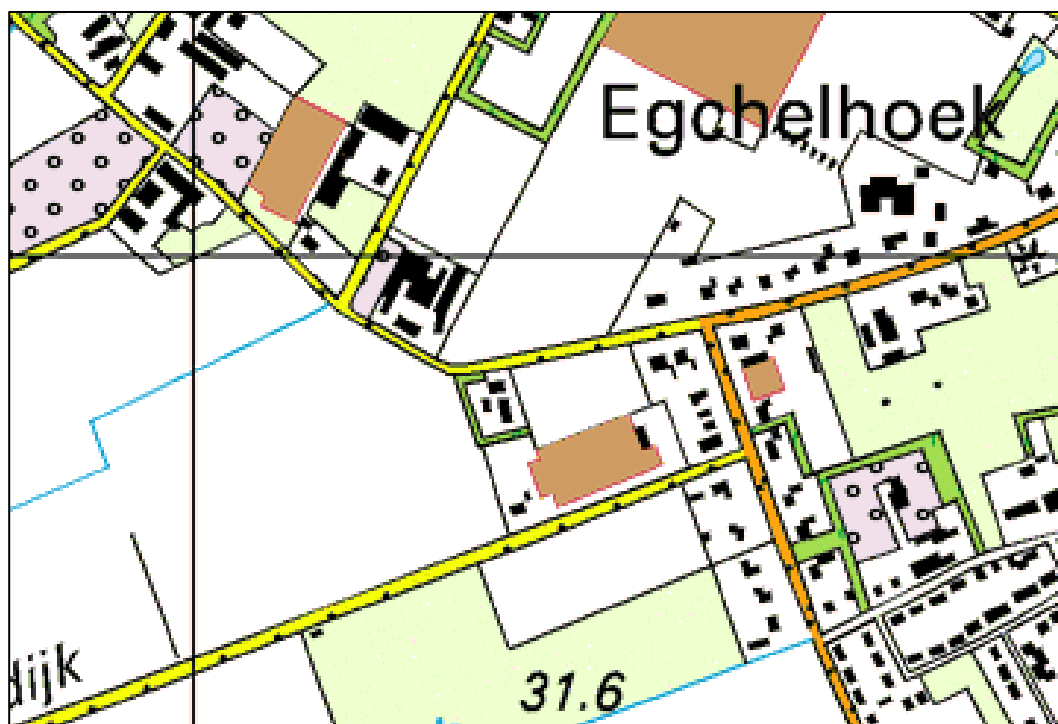
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	21
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1 Milieu-aspecten	23
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
5.1.2 Luchtkwaliteit	23
5.1.3 Geluidhinder	25
5.1.4 Milieuzonering	25
5.1.5 Geurhinder	26
5.1.6 Externe veiligheid	26
5.1.7 m.e.r.-beoordeling	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.3 Natuur en landschap	32
5.4 Flora en fauna	32
5.5 Leidingen en infrastructuur	33
5.6 Verkeer en parkeren	33
5.7 Waterhuishouding	34
5.8 Duurzaamheid	37
6. JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	39

6.3 Toelichting op de regels	39
6.3.1 Inleidende regels	40
6.3.2 Bestemmingsregels	40
6.3.3 Algemene regels	41
6.3.4 Overgangs- en slotregels	42
 7. UITVOERBAARHEID	 43
 8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	 45
8.1 Overleg	45
8.2 Inspraak	45
8.3 Procedure	45
 Separate bijlagen	
• BRO, landschappelijk inpassingsplan Karissendijk Egchel, 211x07059, 30 januari 2015	
• Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek, Karissendijk, Egchel, AM14070, 3 februari 2015	
• BRO, Quickscan flora en fauna Karissendijk 4 Egchel, 23 januari 2015	
• Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek Karissendijk Egchel, AM14070, 13 februari 2015	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de rand van de kern Egchel, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied is gelegen aan de Karissendijk 4 te Egchel. Het voormalig glastuinbouwbedrijf ter plaatse wordt gesaneerd, waarbij een deel van de kas- sen blijft staan ten behoeve van statische opslag van goederen, zoals caravans. Hiertoe wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning en de te behouden kas en loods herbe- stemd tot opslagbedrijf.

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen woningen te realiseren. Deze zogenaamde Ruimte voor Ruimte regeling werd mogelijk gemaakt door de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken en het ‘Pact van Brakkenstein’. De component bedrijfsbeëindiging en sloop is reeds geëffec- tueerd. De sloopkosten van de stallen zijn voorgefinancierd door de overheid, met de bedoeling deze kosten ‘terug te verdienen’ middels woningbouw.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het onderhavige plan maakt deel uit van de Ruimte voor Ruimte regeling tweede tranche. Ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en de Rabo Vastgoedgroep: 'Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V.'.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zijn de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk. De gemeente Peel en Maas wil echter medewerking verlenen middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

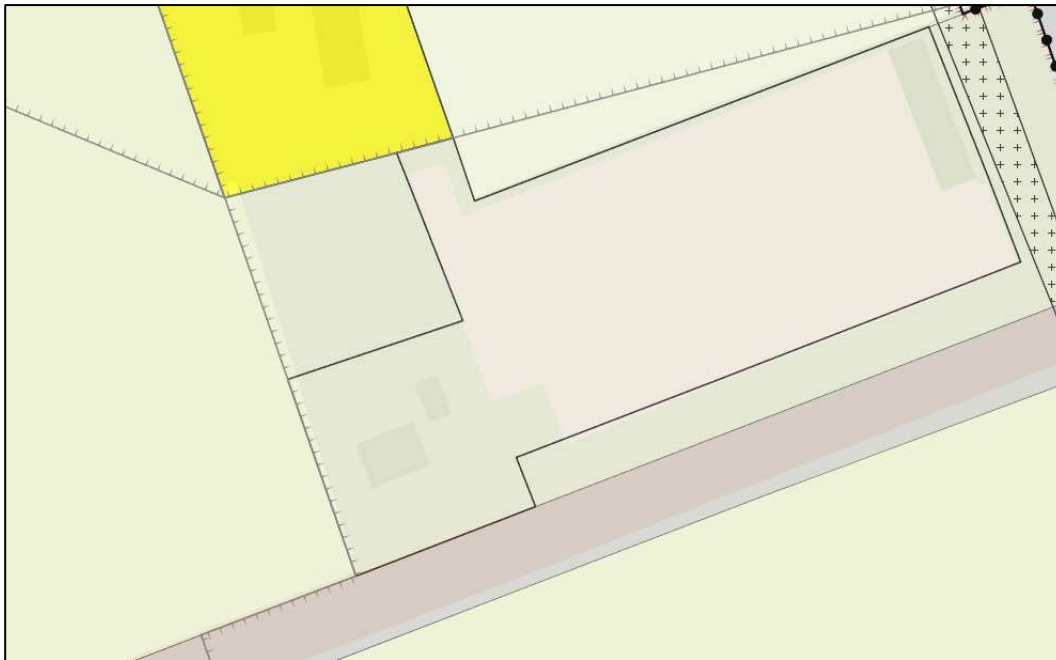
Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' . Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van glastuinbouwbedrijven.

Op deze gronden mogen geen nieuwe burgerwoningen worden opgericht. Tevens is opslag van goederen alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Voor de bouw van de woningen zijn in het geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de realisatie van deze woningen dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Hierin wordt de nieuwe bestemming van het opslagbedrijf meegenomen.



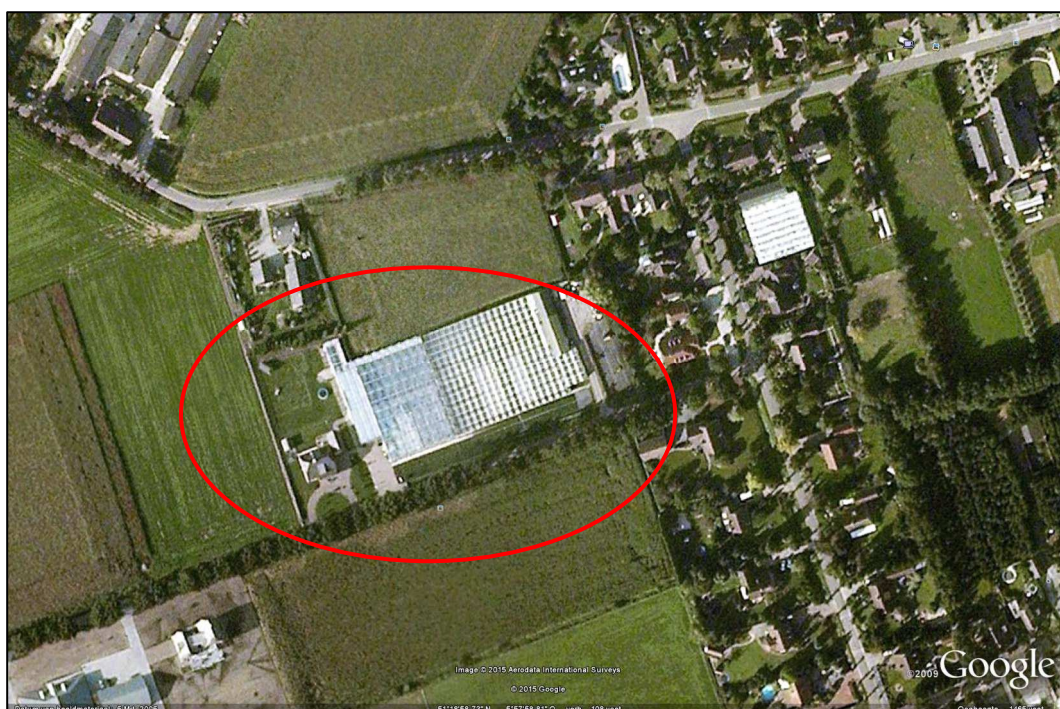
Afbeelding 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Leeswijzer

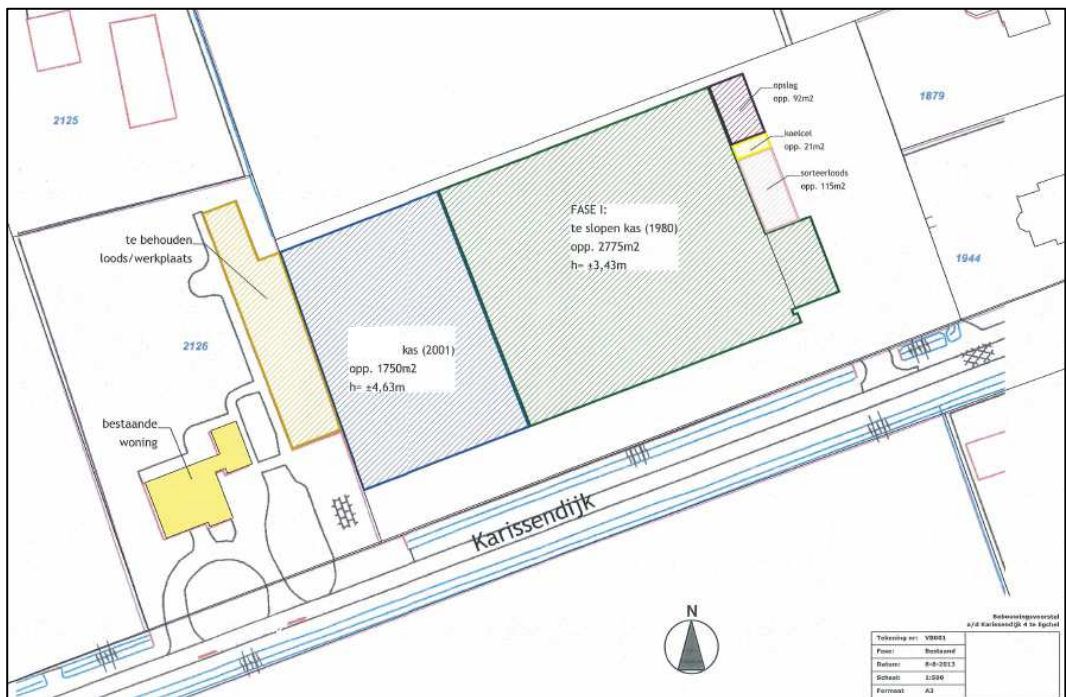
In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Karissendijk 4 de rand van de kern Egchel, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. In de huidige situatie is in het plangebied een bedrijfs-woning met bijbehorende tuin aanwezig, een bedrijfsloods/werkplaats, een recente (ho-ge) kas en een wat oudere (lagere) kas. Daarnaast is een koelcel aanwezig, een sorteer-ruimte en een kleinere loods. Aan de oostkant en de noordkant van het plangebied liggen greppels. De greppel aan de oostzijde staat vrijwel het gehele jaar droog. Aan de zuidzijde ligt een watergang. De bestaande kassen wateren hier op af.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving



Afbeelding 4: bestaande situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundamenten
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie (met uitzondering van radar).

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 (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelij-

kingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

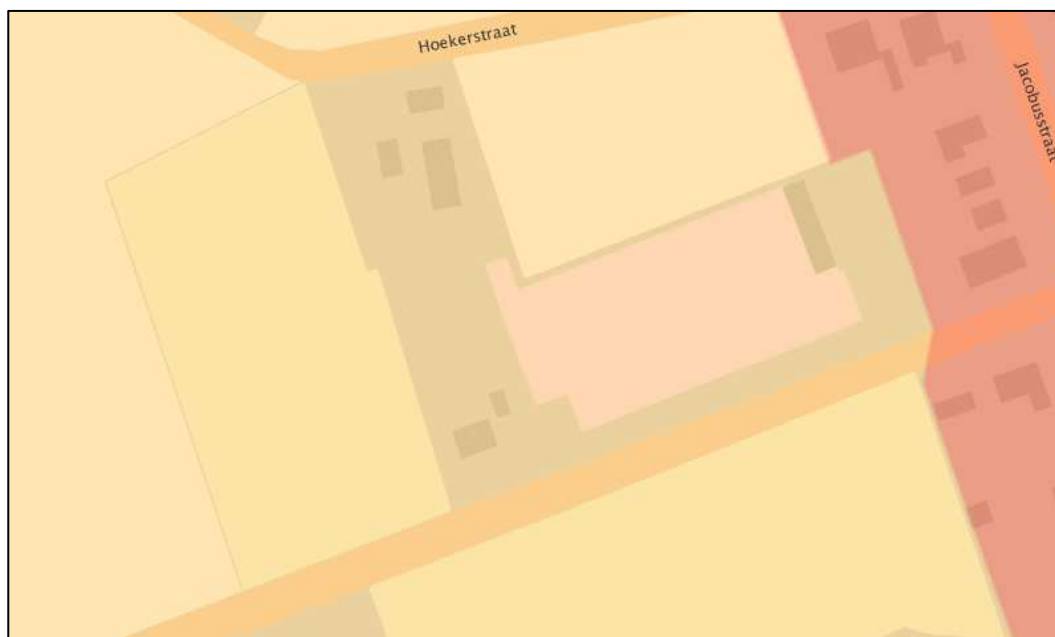
Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak 201302867/1/R4 aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder duurzame verstedelijking. Onderhavig plan voor de realisatie van 2 ruimte voor ruimte woningen en voor een functiewijziging van een agrarisch bedrijf in een niet-agrarisch bedrijf betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Over Ruimte voor ruimte woningen worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven. Voor herinvulling van VAB-locaties met andersoortige bedrijvigheid wordt de gemeenten vrijheid geboden kaders hiervoor te stellen in de eigen structuurvisie.



Afbeelding 4: uitsnede POL 2014 kaart 'Zonering Limburg'

Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 is tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden.

De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen een boringsvrije zone of binnen enig ander milieubeschermingsgebied volgens de Omgevingsverordening.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels ook sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

Het ruimtelijke beleid van de Provincie biedt geen ruimte voor het ontstaan van nieuwe clusters van woningen gelegen buiten de contour die niet grenzen aan de contour en bestaande bebouwing. Wel wordt in uitzonderingsgevallen ruimte geboden voor het bouwen van nieuwe woningen binnen bestaande linten en cluster van bebouwing. Het Limburgse Kwaliteitsmenu is daarbij aan de orde. Alleen voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen in Noord- en Midden-Limburg zijn/worden (als tegenprestatie voor gerealiseerde sloop van stallen) clusters van nieuwe woningen gerealiseerd op meer afstand van plattelandskernen, maar ook dan aansluitend bij reeds aanwezige linten of clusters.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Egchel in Noord-Limburg. De bouw van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen is hier dan ook nog steeds mogelijk.

Voor de goede orde wordt vermeld dat het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 niet van toepassing is op de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen in Noord- en Midden Limburg. Op het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf in een niet-agrarisch bedrijf is het LKM2012 eveneens niet van toepassing. Echter, gemeenten zijn vrij in hun eigen structuurvisie hier beleid voor op te stellen. De gemeente Peel en Maas heeft hiervoor beleid opgesteld in het gemeentelijk kwaliteitskader.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

In de provinciale woonvisie wordt aangegeven dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling een deel van de compenserende benodigde woningbouw nog plaats te vinden. De sloop van stallen heeft reeds plaatsgevonden. De provincie acht het ruimte bieden aan Ruimte voor Ruimte woningen van regionaal belang. De afronding van de woningbouw in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling Noord- en Midden Limburg is een op zich zelf staande opgave, en staat naast de nieuwe programmering voor de periode 2010-2030.

De realisatie van deze Ruimte voor Ruimte woningen past dan ook naadloos in het beleid zoals vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2011-2015.

De provinciale woonvisie richt zich niet op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Het aantal (bedrijfs)woningen blijft hierbij immers gelijk.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

In de woonvisie wordt aangegeven dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling de regio vanaf 2010 nog ca. 150 woningen op ruime kavels te realiseren heeft. Deze regeling loopt al bijna 10 jaar en zou intussen afgerond moeten zijn. Vanwege de huidige marktomstandigheden, waarin de afzet stagneert, wordt de uitvoering van de regeling verlengd. De regio ziet de nog uitstaande opgave als een ambitie voor de komende jaren die marktafhankelijk wordt opgepakt. Is er geen markt, dan blijven de plannen rusten, is er markt dan wordt er uitgegeven. Vooralsnog behouden de specifiek aangewezen locaties voor Ruimte voor Ruimte woningen dit doel en wordt niet overwogen in andere segmenten woningbouw toe te staan.

De realisatie van onderhavige Ruimte voor Ruimte woningen is dan ook wenselijk vanuit het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015.

De Woonvisie Regio Venlo richt zich niet op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Het aantal (bedrijfs)woningen blijft hierbij immers gelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie + 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie + 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

In het rapport wordt aangegeven dat de gemeente Peel en Maas nog ca. 150 woningen dient te realiseren in het kader van Ruimte voor Ruimte. De regio ziet de nog uitstaande opgave als een ambitie voor de komende jaren die marktafhankelijk wordt opgepakt. Is er geen markt, dan blijven de plannen rusten, is er markt dan wordt er uitgegeven.

De realisatie van deze Ruimte voor Ruimte woningen past in het beleid van de gemeente Peel en Maas om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren.

De gemeentelijke Woonvisie+ richt zich niet op het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Het aantal (bedrijfs)woningen blijft hierbij immers gelijk.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied;
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota;
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas;
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' weer.

Op de kaart van het structuurplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het plangebied gelegen in grootschalige open ontginningslandschappen.

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

1. versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit grootschalige, open ruimten met lange rechte wegen, weilanden en akkers;

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met omvangrijke kassen. Deze worden grotendeels gesloopt en hiervoor komen twee Ruimte voor Ruimte woningen terug. In de nieuwe situatie zal de landschappelijke structuur ter plaatse worden versterkt doordat een verouderde kas verdwijnt, waarbij er tevens een nieuw doorzicht ontstaat tussen de nieuwe woningen en de kas die behouden blijft.

2. speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van de landschappelijke openheid en de kwaliteit van rust en ruimte, in het bijzonder tegen / nabij de hoogveenrestanten;

Voor wat betreft de voorwaarde voor behoud van de landschappelijke openheid, zie het vorige punt. Voor wat betreft de kwaliteit van rust en ruimte, wordt vermeld dat gezien de aard van het bouwplan, de bouw van twee woningen, de kwaliteit van de rust en de ruimte niet wordt aangetast. Aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan.

3. versterking van de open structuur van weilanden doorsneden door lange rechte wegen met wegbeplantingen;

Voor wat betreft de open structuur van het landschap wordt verwezen naar het eerste punt. Aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan.

4. behoud van de landschappelijke rust en ruimte in een grootschalige structuur;

Voor wat betreft de toets aan deze voorwaarde wordt verwezen naar de toets onder het eerste en het tweede punt. De grootschalige structuur van het landschap wordt niet aangetast.

5. realisatie van een grofmazig landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van (grondgebonden) landbouw met behoud van openheid;

Voor wat betreft het aspect 'openheid' wordt verwezen naar het eerste punt. Het landschappelijk grofmazig agrarisch raamwerk wordt door deze beperkte ontwikkeling niet aangetast. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling worden de belangen van de agrarische sector niet aangetast. Aan deze voorwaarde wordt dan ook voldaan.

- versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;

De planontwikkeling voorziet in het herinvullen van de te behouden kas met een niet agrarisch verwant bedrijf (statische opslag van goederen).

- binnen de landbouw een beperkte toelating van (lage, tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen;

Gezien de aard van de ontwikkeling, is deze voorwaarde niet op dit bouwplan van toepassing.

- waar mogelijk wordt het extensieve beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via AN en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;

Gezien de aard van het plangebied, glastuinbouw, is deze voorwaarde niet op dit bouwplan van toepassing.

- bieden van ruimte voor water (waterconservering en waterberging) in natte gebieden.

In de waterparagraaf in hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe met het aspect 'hemelwater' en met het aspect 'waterberging' wordt omgegaan. Hieruit blijkt dat op deze aspecten geen belemmeringen bestaan.



Afbeelding 5: uitsnede kaart 'Structuurplan Buitengebied Peel en Maas'

De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse past binnen de hierboven beschreven Ruimtelijk-Functionele ontwikkeling van de grootschalige open ontginningslandschappen.

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

In de beleidsnotitie VAB van de gemeente Peel en Maas is voor herinvulling van VAB locaties met statische opslag / caravanstalling aangegeven dat dit in het gehele buitengebied is toegestaan, mits dit plaatsvindt in de bestaande bebouwing. Aangezien de caravanstalling plaatsvindt in een bebouwingslint is uitsluitend deze randvoorwaarde van toepassing.

Hergebruikstabel					
zone	Agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding 'paardenhouderij' ²⁷	burgerwoning	bedrijfsdoeleinden *		
			agrarisch verwant	niet-agrarisch verwant	caravanstalling / opslag
Ontwikkeling bebouwingslinten	2, 3, 4	+	1, 3, 4	1, 3, 4, 6	1
Overig buitengebied	2, 3, 4, 5, 6	+	1, 3, 4, 5, 6	-	1

+ = altijd toegestaan (in principe 1 woning i.p.v. bedrijfswoning)

- = niet toegestaan

* = als bedoeld in VNG-lijst bedrijven en milieuzonering

Aanvullende voorwaarden zijn:

1. Mits hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa;
2. Herbouw mag mits het aantal vierkante meters aan bebouwing niet vergroot wordt en nadat is aangetoond dat hergebruik van de bestaande bebouwingsmassa niet mogelijk is
3. Mits geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking
4. Mits in het bedrijfsplan is opgenomen dat overtollige bebouwing wordt gesloopt
5. Mits geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast
6. Mits er sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het leveren van een aanvullende tegenprestatie

Afbeelding 6: tabel hergebruiksmogelijkheden VAB

Afweging Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Gezien het bovenstaande past de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen en het herinvullen van (een deel van) de VAB locatie met kleinschalige bedrijvigheid binnen het beleid van het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Kwaliteitskader Buitengebied

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert.

Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt ten aanzien van nieuwbouw van solitaire burgerwoningen aangegeven dat sprake moet zijn van Basiskwaliteit+ en van aanvullende kwaliteitsverbetering. In dit geval is hieraan reeds invulling gegeven door de bijdrage Ruimte voor Ruimte die betaald dient te worden. Met die bijdrage wordt een deel van de voorfinanciering terugbetaald die is gedaan ten behoeve van de sloop van stallen in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken.

Volgens het Kwaliteitskader Buitengebied dient voor het aspect 'herinvulling van een VAB locatie' te worden voldaan aan de basiskwaliteit plus en aan de aanvullende kwaliteitsverbetering.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat bestaande nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van bestaande en nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Doordat een grote oppervlakte aan kassen wordt gesloopt en de vrijkomende ruimte wordt ingericht als paardenweide, met aanvullende maatregelen in de vorm van aanplant van gebiedseigen hagen en enkele bomen, wordt ruimschoots aan deze eis voldaan. Zie hiervoor ook het landschappelijk inpassingsplan in de separate bijlagen.

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is onderdeel van te realiseren basiskwaliteit. De basiskwaliteit bestaat altijd minstens uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de nieuwe functie, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De af te breken bebouwing betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader wordt voldaan. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die niet langer zal worden gebruikt wordt afgebroken. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal minimaal 10% van het nieuwe bouwvlak waar de bebouwing en erf komt worden gericht ten behoeve van groen. Tevens wordt de hoeveelheid hemelwater die wordt aangeboden op de openbare ruimte sterk verminderd, doordat een grote oppervlakte aan bestaande kassen wordt afgebroken die thans op het voorliggende oppervlaktewater lozen. Gezien de zeer hoge grondwaterstanden, is het niet mogelijk om het hemelwater van de overblijvende kas op eigen terrein te laten infiltreren. Zie hiervoor ook paragraaf 4.8.

Naast de Basiskwaliteit Plus dient aanvullende kwaliteitsverbetering te worden toegepast. Bij vestiging van een niet-agrarisch verwant bedrijf in een V.A.B gaat het om een fysieke maatregel die zodanig is dat het gewenste doel bereikt wordt. Gezien de grote mate van kwaliteitsverbetering die optreedt door de sloop van de kassen en door de landschappe-

lijke inpassing van de nieuwe woningen en van de te behouden kas, wordt geacht dat de landschappelijke kwaliteit ter plaatse zal voldoen aan het streefbeeld uit het Kwaliteitskader Buitengebied.

Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het besluitgebied van de Structuurvisie Gebiedsontwikkeling Egchel. De in de structuurvisie omschreven projecten LOG Egchelheide en het woongebied Giel Peetershof liggen echter buiten het plangebied. De ontwikkeling van nieuwe burgerwoningen aan de rand van het structuurvisiegebied zal vanwege de grote afstand tot het LOG Egchelheide en vanwege de reeds aanwezige tussenliggende woningen geen beperking betekenen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het LOG Egchelheide. Zie ook de paragraaf 'geurhinder' in het onderzoekshoofdstuk.

4. PLANBESCHRIJVING

Bouwplan

Aan de Karissendijk 4 aan de rand van Egchel worden ter plaatse van een reeds beëindigd glastuinbouwbedrijf twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht op kavels van 1000 m². De woningen zullen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 6 meter en met een bouwhoogte van maximaal 10 meter. De inhoud van de woningen inclusief bijgebouwen wordt maximaal 1000 m³. Van de te bouwen woningen zijn nog geen gevelbeelden beschikbaar.

In het plangebied zijn thans twee kassen aanwezig, een lage, wat oudere kas en een hogere, wat nieuwere kas. De lagere kas zal in zijn geheel worden afgebroken, op een kleine overkapping na. Deze zal dienen als schuilgelegenheid voor hobbyvee. In de hogere kas zullen de huidige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de statische opslag van materialen en caravans blijven plaatsvinden. Hiertoe wordt de agrarische bestemming omgezet in een bedrijfsbestemming, met de nadere aanduiding 'opslag' ter plaatse van de te behouden kas en werkplaats.

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in de separate bijlagen. De realisatie, het beheer en onderhoud er van is verzekerd in de regels van het bestemmingsplan.

Aan de oostelijke rand van het perceel ligt een droge greppel die wordt begrensd met een beukenhaag. Door deze strook tot 5 meter te verbreden en in te planten met laagblijvend struweel ontstaat een natuurlijke strook die in verbinding staat met het achterliggend landschap. Dit vergroot het fourageer- en schuilgebied van kleine zoogdieren, vogels en insecten. Tevens vormt het een groene buffer tussen de bestaande woonhuizen en de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen.

Aan de westelijke kant van het perceel, naast het huidige woonhuis, ligt een zone met naaldbomen. De naaldbomen zullen gekapt worden en plaatsmaken voor een struweel met inheemse soorten, wat een verrijking betekent voor de schuil- en fourageermogelijkheden voor voorkomende soorten.

In het plangebied is sprake van een groot te slopen kasoppervlak wat ten goede komt aan de hoeveelheid groen en afvoer van regenwater. Door aanleg van hagen wordt de zichtbaarheid van het overblijvende kascomplex visueel sterk verminderd. Extra natuurlijke kwaliteit wordt langs de randen behaald. Het landschap krijgt meer openheid, wat in dit landschapstype wenselijk is.



Afbeelding 7: toekomstige inrichting plangebied

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De woningen zullen worden opgericht aan de Karissendijk in Egchel, ter plaatse van een niet langer agrarisch in gebruik zijn kassencomplex. De sloop van de overblijvende kassen leidt stedenbouwkundig tot een verbetering van het beeld. De twee te bouwen ruimte voor ruimte woningen sluiten aan bij de bestaande dorpsrand en liggen in de rooilijn van de reeds aanwezige bedrijfswoning.

De ruimte voor ruimte woningen zullen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met een kap. De maximum goothoogte wordt 6 meter en de maximum bouwhoogte 10 meter. Deze maatvoering sluit aan bij de te bouwen woningen aan de Hub, iets ten noorden van het plangebied.

Aangezien er reeds burgerwoningen rond de planlocatie aanwezig zijn, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel eveneens in de omgeving. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu bv is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie¹.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. In de overige grondmengmonsters zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de bovengrond en bij de bestrijdingsmiddelenkast zijn geen verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gemeten. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

¹ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek, Karissendijk, Egchel, AM14070, 3 februari 2015

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

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

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Gezien de ligging in het buitengebied, op grote afstand van snelwegen en industrie en gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen, zal de luchtkwaliteit ter plaatse goed zijn.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid twee nieuwe woningen op te richten. Het aantal van twee woningen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. Opslagactiviteiten zijn reeds toegestaan op grond van de geldende bestemming als agrarisch bedrijf. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige realisatie van twee woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe 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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

De voorliggende Karissendijk is een weg met een toegestane rijksnelheid van 60 km/uur. Echter, deze landweg heeft geen doorgaande functie. Alleen een aantal agrarische bedrijven worden langs deze weg ontsloten. De verkeersintensiteiten op deze weg zijn dusdanig laag en de voorgevel van de woningen ligt op een zodanige afstand van de weg (circa 15 meter), dat mag worden aangenomen dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB op de gevels van de woningen niet zal worden overschreden.

5.1.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig. In het plangebied zelf is een statische opslag van goederen/caravans aanwezig. Deze heeft een maximale milieucategorie 2 waarbij de bijbehorende indicatieve milieuzone van 30 meter gebaseerd is op het aspect 'geluid'. De dichtstbij gelegen op te richten woningen bevindt zich op circa 30 meter van de bedrijfsbebouwing en bestemmingsgrens van het opslagbedrijf. Naar verwachting zal vanuit de bedrijfsbebouwing geen geluidoverlast ontstaan, aangezien er sprake is van statische opslag. De inrit naar de opslaglocatie en de bijbehorende werkplaats ligt op een afstand van circa 60 meter. De te verwachten verkeersintensiteiten zijn bovendien zeer laag, gezien het statische karakter van de opslag. Hiermee mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat voldoende is voor de bouw van de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting op de nabijgelegen woningen van derden aanvaardbaar zal zijn. Er is voor deze woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de aard van de bedrijvigheid, worden de belangen van omliggende bedrijven niet aangetast.

5.1.5 Geurhinder

In de omgeving zijn geen actieve intensieve veehouderijen. In de omgeving zijn uitsluitend veehouderijen gelegen waarvoor een vaste afstandscontour geldt. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan. Ter plaatse is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woningen niet belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

5.1.6 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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in april 2015 werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan 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) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen en in het Basisnet Weg is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In een omtrek van meer dan 1000 meter van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

Risicovol transport over de weg, water, spoort en buisleiding

In een omtrek van meer dan 200 meter zijn geen transportassen voor gevaarlijke stoffen gelegen.

De bouw van de woningen vindt plaats in een gebied met een lage dichtheid inwoners per hectare. De combinatie van de afwezigheid van vervoer met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Doordat ten aanzien van de huidige situatie slechts circa 6 mensen wordt toegevoegd aan het plangebied, zal het groepsrisico niet in significante mate toenemen. De toename van het groepsrisico behoeft dan ook niet te worden verantwoord.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van twee burgerwoningen, zal het aantal personen in het plangebied toenemen met circa 6. Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

5.1.7 m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden twee burgerwoningen gebouwd en wordt een bestaand glas-tuinbouwbedrijf beëindigd, waarbij op een deel van de gronden statische opslag zal blijven plaatsvinden. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.⁴ kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien in dit geval sprake is van twee woningen en het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009). De omvang van een project mag niet (meer) het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Die beoordeling is vormvrij. Uit deze toelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, danwel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook overigens blijkt uit deze toelichting dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

1. De bouw van een of meer woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Ook het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot opslagbedrijf komt hier niet in voor. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit (bouw van woningen) valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet wordt overschreden;

⁴ Staatsblad 2011, nr. 102

3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Momenteel bereidt de gemeente Peel en Maas hiertoe een eigen archeologiebeleid voor. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is dan ook geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgelegd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft echter wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. De Karissendijk zelf, alsmede de bomen aan de westzijde van deze weg hebben wel cultuurhistorische waarden. Het profiel van de weg zal als gevolg van de bouw van de woningen echter niet veranderen. Wel worden twee inritten aangelegd. De bestaande bomen worden niet aangetast aangezien deze aan de andere

zijde van de weg staan en dus niet behoeven te worden gekapt. Door de realisatie van de woningen zullen dan de waarden van cultuurhistorische objecten of elementen dan ook niet worden geschaad.

5.3 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden met natuurwaarden of hoge landschapswaarden aanwezig. De openheid van het landschap wordt door deze ontwikkeling niet aangetast vanwege de ligging aan de kernrand vast en doordat ter plaatse reeds omvangrijke bebouwing in de vorm van een glastuinbouwbedrijf aanwezig is. Het bestemmingsplan voorziet in het terugbrengen van een doorzicht naar het achterliggende landschap, vanaf de Karissendijk gezien.

Gezien de grote afstand tot gebieden met natuur- of landschapswaarden zal het bouwplan geen afbreuk doen aan de waarden van deze gebieden.

5.4 Flora en fauna

Door adviesbureau BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁵. In het rapport, dat is opgenomen in de separate bijlagen, wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- In de directe omgeving van de locaties kunnen vleermuizen voorkomen. Potentieel foerageergebied en vliegroutes kunnen zich bevinden in de ten oosten liggende tuinen en de bommenrij, nabij het plangebied. Door tijdens eventuele nachtelijke werkzaamheden uitstraling van licht op deze tuinen en bommenrij te voorkomen worden negatieve effecten voor vleermuizen uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn geen nesten of geschikte nestlocaties aangetroffen van vogelsoorten met jaarronde beschermde nesten. Voor soorten die mogelijk in de omgeving voorkomen hebben de locaties geen waarde als foerageergebied. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels in de aanwezige bebouwing en vegetatie niet uit te sluiten. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Karissendijk 4 Egchel, 23 januari 2015

maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van bebouwing, vegetatie en grondverzet buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal verstoring sterk verminderen.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

De aanbevelingen uit het rapport zullen worden opgevolgd door de initiatiefnemers.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

5.6 Verkeer en parkeren

De woningen en het bestaande opslagbedrijf zullen worden ontsloten langs de voorliggende doorgaande weg. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de woonpercelen kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeren voor het opslagbedrijf kan plaatsvinden op de bestaande terreinverharding bij de ingang van de kas.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

5.7 Waterhuishouding

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen is er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: Grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Tijdens de veldwerkzaamheden van het bodem- en infiltratieonderzoek is het grondwater op ca. 0,5 meter beneden maaiveld aangetroffen. Voor de woningen is dus ook hoger vloerpeil zeker aangewezen (zoals ook de naburige woningen gerealiseerd zijn).

De samenstelling is grotendeels een zeer fijn tot uiterst fijn zand, welk tot een meter beneden maaiveld humeus is. In de ondergrond is nabij de Karissendijk een lemige laag aangetroffen op 1,2 m-mv. In 2 andere boringen is deze laag niet aangetroffen.

Infiltratie-onderzoek

Door adviesbureau Aeres Milieu bv, is een indicatief infiltratie-onderzoek uitgevoerd op de planlocatie⁶.

Het grondwaterpeil binnen de locatie is tijdens het veldonderzoek op 16 januari 2015 (natte periode) op ongeveer 0,5 meter onder maaiveld. Volgens de bodemkaart van Nederland (bodemdata) is de plaatselijke grondwatertrap V (GHG op 40 cm-mv.). De GHG is op basis van het infiltratie onderzoek op 31,5 m + NAP te verwachten. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de aanleg van het vloerpeil (ontwateringsdiepte). Geadviseerd is om voor de nieuw te bouwen woningen een gelijkaardig vloerpeil als de naburige woonpercelen aan te houden.

Dit aspect is aangevuld op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek op de locatie. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond, waarbij er een grondwaterstand van 0,54 m-mv is gemeten. Deze verhoogde gehalten worden toegeschreven aan de verhoogde achtergrondconcentraties conform de circulaire van de Provincie Limburg. In het beleidskader bodem 2010 van de Provincie Limburg is opgenomen dat bij woningbouw met tuinen de gemiddeld hoogste grondwaterstand bepalend is. Ongeacht het gehalte aan zware metalen in het grondwater dient de GHG lager te liggen dan 1 meter beneden maaiveld. Bij ophoging van het bouwperceel is bouwen planologisch toegestaan.

De vloerhoogte van de naburige percelen is ingeschat op 32,5 – 32,8 m +NAP. Van dit vloerpeil wordt ook uitgegaan voor de toekomstige woningen. Hierdoor is geen grondwateroverlast te verwachten. De tuinen worden zover bekend niet zo hoog opgehoogd.

De infiltratiesnelheid is bepaald door middel van twee duplometingen in de verzadigde bodem. De ondergrond blijkt matig geschikt voor de infiltratie van hemelwater, met een

⁶ Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek Karissendijk Egchel, AM14070, 13 februari 2015

berekende gemiddelde infiltratiesnelheid van 0,27 meter per dag. Als veiligheidsfactor voor het dimensioneren van een toekomstige infiltratievoorziening is gerekend met een veiligheidsfactor van 2. Bij de eventuele aanleg van een infiltratievoorziening dient voldoende berging binnen het plangebied gerealiseerd te worden.

Opzet infiltratievoorziening

Het Waterschap Peel en Maasvallei is voorstander van 100% afkoppelen. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit, (schoonhouden, scheiden, zuiveren) en dient verantwoord afgekoppeld te worden (dubo-maatregelen en toepassen voorkeurstabel brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"). Zie ook hoofdstuk 5. Het afvalwater dient afgevoerd te worden via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Een bovengrondse infiltratie- en bergingsvoorziening heeft de voorkeur in verband met het onderhoud, de verwachte grondwaterstand in de winter en de beheersbaarheid. Afkoppelen van het hemelwater is goed mogelijk bij nieuwbouw. De afstroming kan bovengronds (lijngoten) of ondergronds (hemelwaterleiding) plaatsvinden.

Hergebruik van hemelwater wordt bij particulieren of kleinschalige bebouwing, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Omdat het plan kleinschalig is, wordt volledig hergebruik van hemelwater niet wenselijk geacht. Het plaatsen van een regenwaterton is een mogelijkheid (met overloop naar een infiltratie- en/of bergingsvoorziening).

Toekomstige infiltratie- en bergingsvoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een bui van T=10 jaar (50 mm in 27 uur), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Tevens dient een doorkijk gegeven te worden naar een bui van T=100 jaar (84 mm in 48 uur). Voorts dient een toekomstige infiltratievoorziening boven de Hoogste Grondwaterstand aangelegd te worden.

De te slopen kas en toegangsweg bedraagt circa 2.900 m². Voor de toekomstige situatie is een aanname gedaan van 500 m² per kavel. Dit is maximaal geschat om wateroverlast te voorkomen. Bij de definitieve bouwplannen dient de benodigde compensatie herberekend te worden.

Gezien het planvoornemen van de bouw van 2 woningen en het slopen van de bestaande kas neemt het verhard oppervlak af en dient geen bijkomende compensatie aangelegd te worden. Door de sloop is sprake van een positief effect op het hydrologisch systeem, aangezien de totale hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. Het hemelwater wordt aangesloten op de sloten op eigen terrein. Hieronder is de benodigde berging voor een voorziening berekend om de minimale capaciteit te bepalen.

Voor een bui van $T=10$ dient een voorziening op minimaal 50 m³ hemelwater gedimensioneerd te worden. Voor een bui van $T=100$ dient minimaal 84 m³ geborgen dienen te worden. Gezien de hoeveelheid water in de sloot achter de loods is het geadviseerd om deze te behouden. Momenteel is er noordelijk een grote berging en oostelijk een greppeltje (beiden eigen terrein) aanwezig richting de zuidelijke sloot. Ter plaatse is ruimte aanwezig om de berging te realiseren.

De bergingscapaciteit dient indien noodzakelijk terug uitgebaggerd te worden. Indien een (gedeelte van de) watergang gedempt wordt, dient de verloren berging binnen het plangebied gecompenseerd te worden. De sloten mogen niet rechtstreeks aangesloten worden op de zuidelijke gemeentelijke watergang. Door de matige infiltratiesnelheid en de GHG ter plaatse is het geadviseerd een afvoervoorziening aan te leggen. Hiervoor dient op eigen terrein een stuw/dam aangelegd te worden.

Een afvoerconstructie kan bestaan uit een schot met een gat, een dam met een pijp of een pomp. Let er hierbij op dat bij een te kleine diameter de kans op verstopping te groot is en bij een grotere diameter de compensatie in feite overgedimensioneerd is en slechts onder heel extreme omstandigheden of bij slecht beheer en onderhoud volledig gevuld zal geraken. Een diameter van 4 cm is op basis van ervaring gekozen als de praktische ondergrens voor een afvoerconstructie.

Het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak van de nieuwe woningen kan op eigen terrein rond de woning geïnfiltreerd en geborgen worden in de aanwezige sloot ten noorden en oosten. De bergingscapaciteit dient hierop aangepast te worden. Indien een watergang gedempt wordt, dient de verloren berging binnen het plangebied gecompenseerd te worden.

Door de watergang te baggeren, een leegloop te voorzien, de aanleg van een hoger vloerpeil en het stedenbouwkundig ontwerp zo in te richten dat hemelwater van de woningen wegstroomt, is geen wateroverlast bij de toekomstige woningen te verwachten. Het gebruik en het overlopen van een voorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de aanvrager.

5.8 Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlopende materialen worden gebruikt zoals lood, koper en zink.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Karissendijk Egchel' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Agrarisch' zijn weergegeven, alsmede het bouwvlak en aanduidingen ten behoeve van het landschappelijk inpassingsplan en ten behoeve van de locatie van de bedrijfsactiviteiten.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het concept bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Daarbij is uitgegaan van de afspraken tussen de gemeente Peel en Maas en Ruimte voor Ruimte dat bouwkavels een minimale kavelbreedte van 25 meter hebben. De oppervlakte van het bouwkvael bedraagt maximaal 1000 m².

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden van de glasopstanden die zullen worden afgebroken worden herbestemd tot 'Agrarisch'. Hier is agrarisch grondgebruik toegestaan en tevens dienen deze gronden voor de landschappelijke inpassing. Er mogen alleen bouwwerken- geen gebouwen zijn- de worden opgericht. Met een afwijkingsbevoegdheid mogen schuilgelegenheden voor vee worden opgericht.

Artikel 4 Bedrijf

De glasopstanden en bedrijfsloods/werkplaats die blijven staan en de bedrijfswoning met bijbehorende tuin worden herbestemd tot bedrijf. Hier zijn uitsluitend opslagactiviteiten toegestaan, en uitsluitend in de bestaande bebouwing. Tevens dienen deze gronden voor de landschappelijke inpassing. De inhoud van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³. De maximum goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt 6 en 9 meter.

Artikel 5 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Binnen elk bouwvlak is 1 woning inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter. De inhoud van de woning en bijgebouwen mag maximaal 1000 m³ zijn. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,3 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het aan huis uitoefenen van een Bed and Breakfast en voor mantelzorg.

6.3.3 Algemene regels

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

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 8, 9 en 10 zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 11 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van deze woningen zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg. Deel van deze overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

8.1 Overleg

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

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied is niet opgenomen op de provinciale uitzonderingenlijst. Vooroverleg met de provincie is dan ook noodzakelijk. De provincie Limburg heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Omdat er geen sprake is van een toename van verharding van meer dan 2000 m² en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei, is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor de bouw van de woningen geen inspraakprocedure worden opgestart.

8.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;

- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

