

Bestemmingsplan Ruimte voor ruimte kavel Molenhuizen

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld



Bestemmingsplan Ruimte voor ruimte kavel Molenhuizen

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07354
Datum:	5 april 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Neven (BPD)
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte, Molenhuizen, Breestraat, Maasbree, vrijstaande woning
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van 1 Ruimte voor Ruimte-woning aan de Molenhuizen te Maasbree.

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	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Milieu-aspecten	21
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
5.1.2 Luchtkwaliteit	21
5.1.3 Geluidhinder	22
5.1.4 Milieuzonering	23
5.1.5 Geurhinder	24
5.1.6 Externe veiligheid	25
5.1.7 m.e.r.-beoordeling	27
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.3 Natuur en landschap	30
5.4 Flora en fauna	31
5.5 Leidingen en infrastructuur	32
5.6 Verkeer en parkeren	32
5.7 Waterhuishouding	32
5.8 Duurzaamheid	35
6. JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	37
6.3 Toelichting op de regels	37
6.3.1 Inleidende regels	38
6.3.2 Bestemmingsregels	38

6.3.3 Algemene regels	39
6.3.4 Overgangs- en slotregels	40
7. UITVOERBAARHEID	41
8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	43
8.1 Overleg	43
8.2 Inspreek	43
8.3 Procedure	43

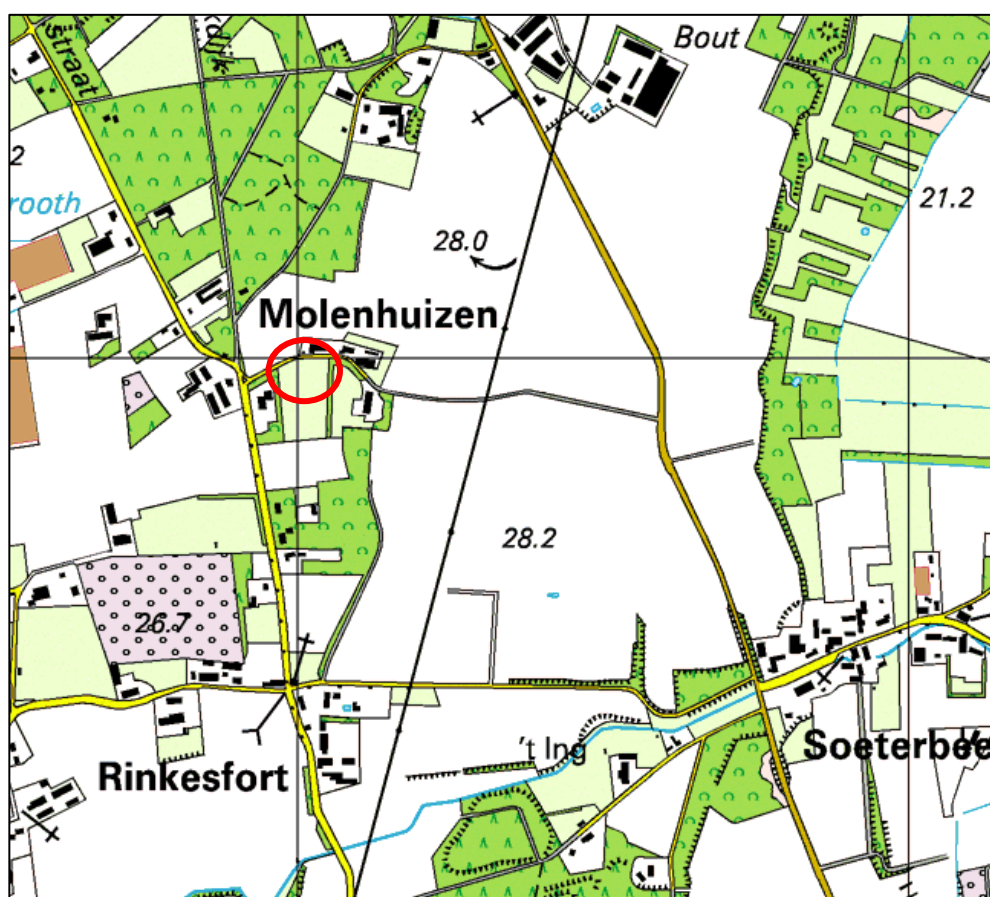
Separate bijlagen

- Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek Molenhuizen Maasbree, AM15127, 27 maart 2015.
- Archeodienst, Bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, Molenhuizen (ong) Maasbree, Rapport 653, 27 juli 2015.
- BRO, Quicksan flora en fauna Molenhuizen-Breestraat (ong), 20 april 2014.
- HMB, verkennend bodemonderzoek Molenhuizen (ong.) Maasbree, Kenmerk: 15220601A, 15 april 2015.
- Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, Landschapsplan dhr. Jeroen van den Beucken, Molenhuizen, Maasbree 9-10-2014.
- Windmill, Akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan Molenhuizen te Maasbree, Rapportnummer P2015.102-01, 24 april 2015.

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 1 Ruimte voor Ruimte woning aan de Molenhuizen, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, nabij Maasbree. Het plangebied is thans ingericht en bestemd als agrarisch gebied, zonder agrarisch bouwvlak.

Middels de Ruimte voor Ruimte regeling is 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 geëffectueerd. 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.

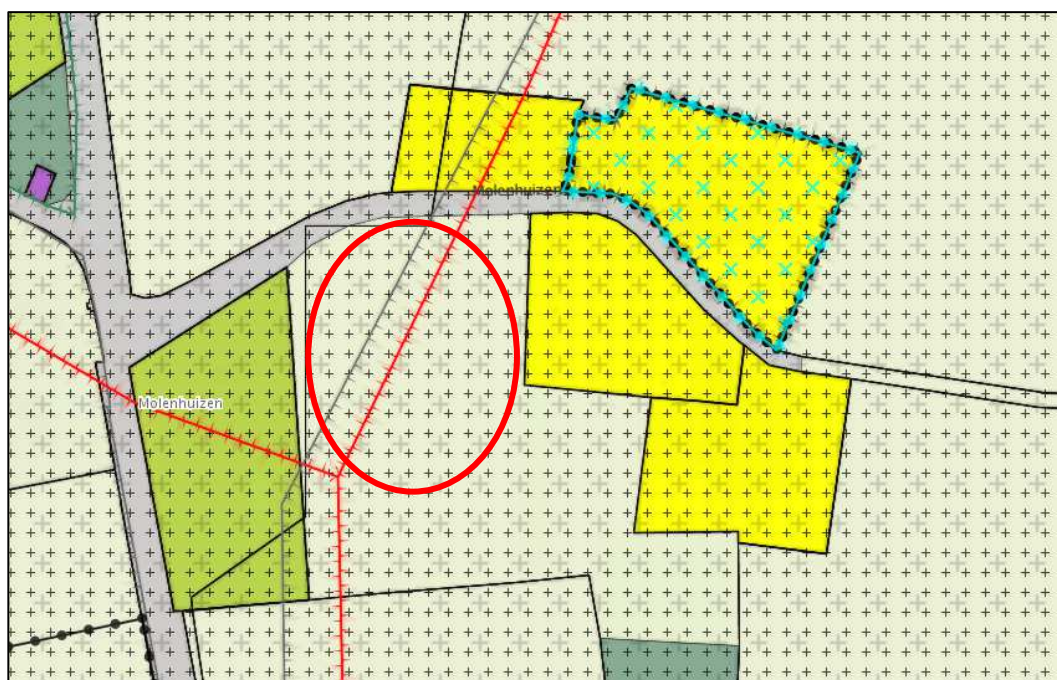
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

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 5 februari 2013 c.q. 5 november 2013.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, waarbij geen bedrijfsbebouwing is toegestaan. Tevens liggen op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4 en 5, alsmede zoneringen ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden en gebiedsaanduidingen ten aanzien van de aanwezige bolle akker en reconstructiewetgebied.

Op deze gronden mogen geen nieuwe burgerwoningen worden opgericht. Voor de bouw van de woning is in het geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de realisatie van deze woning dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.



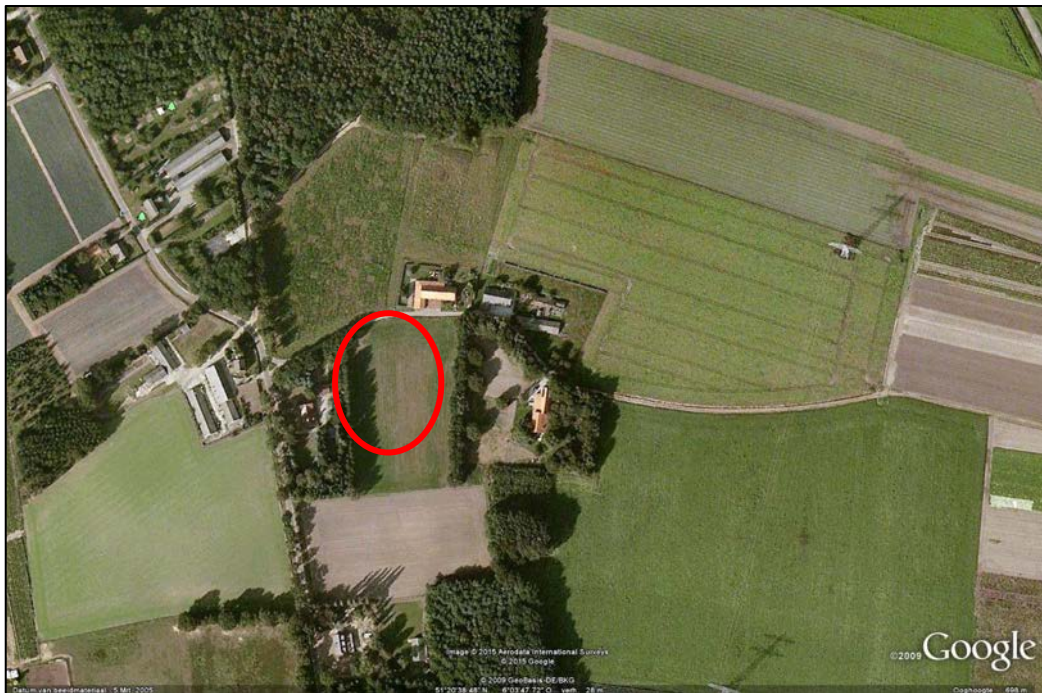
Afbeelding 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

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 Molenhuizen, op circa 1.250 meter ten zuiden van Maasbree, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. In de huidige situatie is in het plangebied een akker aanwezig. Aan de noordzijde en oostzijde van het plangebied liggen enkele burgerwoningen. Aan de westzijde ligt een verblijfsrecreatieve bestemming ten behoeve van een recreatiewoning. Ten noordoosten van het plangebied, op circa 50 meter afstand, ligt een burgerwoning.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving

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. Dit voorliggend bestemmingsplan voor de realisatie van 1 ruimte voor ruimte woning betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het POL2012 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied'. Over Ruimte voor ruimte woningen worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven.



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.

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.

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.

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.

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

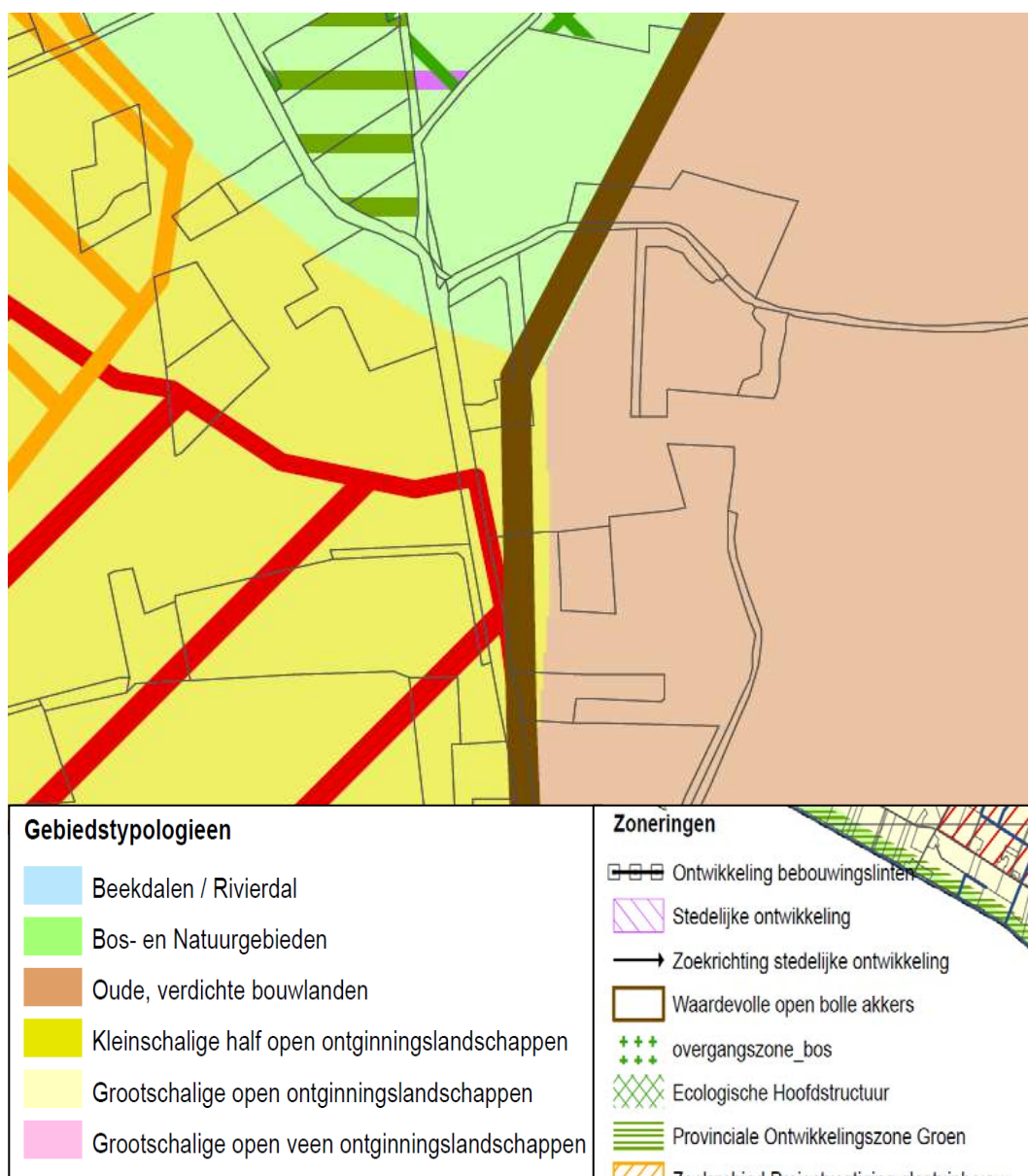
Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' weer.

Op de kaart van het structuurplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het plangebied gelegen in oude verdichte bouwlanden, op de rand van een bolle akker.

De voorgestane Ruimtelijk-Functionele ontwikkeling van de oude verdichte bouwlanden is:

- ruime toelating van verschillende economische functies
- verdere menging van de functies wonen (Ruimte voor Ruimte),
- werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning past binnen de hierboven beschreven Ruimtelijk-Functionele ontwikkeling van de oude, verdichte bouwlanden. Door de positionering van de kavel tegen de westgrens aan, blijft het kavel zo veel mogelijk buiten de bolle akker.



Afbeelding 5: uitsnede kaart 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. Vanwege de ligging van de kavel is nadrukkelijk gekozen voor een goede landschappelijke inpassing van de woning.

4. PLANBESCHRIJVING

Aan de Molenhuizen nabij Maasbree wordt op een perceel van 1000 m² een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Het perceel waarop de woning met een landelijke sfeer/uitstraling komt heeft een breedte aan de straat van ca. 28 meter. Woning en bijgebouw zijn gesplitst en vormen door een ingangspoort en beplanting een geheel.

De inhoud van de woning en het bijgebouw worden resp. ca. 800 m³ en ca. 250 m³. Qua nok- en goothoogte is het maximum bij de woning resp. 9,5 meter en 4,5 meter en bij het bijgebouw resp. 6 meter en 3,30 meter.

De rooilijn van de landelijke woning ligt op circa 5 meter van de voorste perceelsgrens en deze rooilijn volgt de straat. Vanaf de westelijke perceelsgrens mogen binnen 5 meter van de perceelsgrens geen gebouwen worden opgericht en vanaf de oostelijke perceelsgrens mogen binnen 2,5 meter van de perceelsgrens geen gebouwen worden opgericht.

Het bijgebouw en de woning liggen bij elkaar (onderlinge afstand maximaal 15 meter) en het geheel ligt nabij het erf Breestraat 21. Hierbij zal een doorgang achter het bijgebouw noodzakelijk zijn om via het erf naar het achterliggende weiland te komen met een voertuig. Van de woning zijn nog geen gevelbeelden beschikbaar. Hieronder zijn enige sfeer-impressies weergegeven.

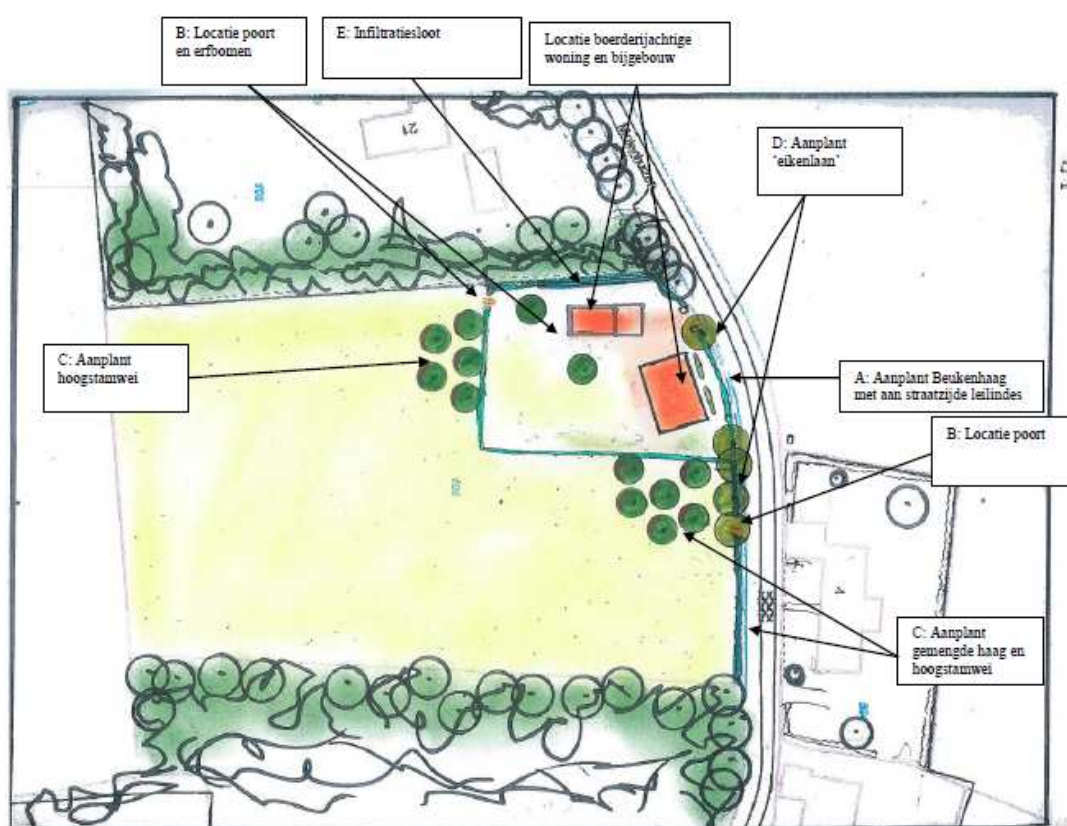


Afbeelding 6: sfeerimpressies te bouwen woning

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.

Het landschapsplan voorziet in aanplant van een beukenhaag rond het erf met aan voorzijde leilindes. Daarnaast wordt een landelijke poort en erfbomen aangelegd, een hoogstamwei met een gemengde haag aan de voorzijde en in de aanplant van een eiken'laan'. Tot slot wordt een infiltratieslootje aangelegd. Het overige perceel zal door de eigenaar gebruikt worden als extensief weiland.



Afbeelding 6: toekomstige inrichting plangebied en omgeving

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De woning zal worden opgericht aan de Molenhuizen in Maasbree, in een bebouwingsconcentratie. De te bouwen Ruimte voor Ruimte woning sluit aan bij de bestaande bebouwingsconcentratie. De afstand van de woning tot de weg en de goot- en bouwhoogtes is vergelijkbaar met de tegenover de locatie gelegen woningen. 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 stedenbouwkundi-

ge of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten. De naastgelegen recreatiewoning wordt niet belemmerd.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door adviesbureau HMB is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de planlocatie¹. Hierbij is uit gegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'. Uit het onderzoek volgt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn in het grondwater aangetoond in gehalten waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. De licht verhoogde gehalten in het grondwater betreffen waarschijnlijk verhoogde achtergrondgehalten. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënisch bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning.

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;
- 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 con-

¹ HMB, verkennend bodemonderzoek Molenhuizen (ong.) Maasbree, Kenmerk: 15220601A, 15 april 2015

concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 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 een nieuwe woning op te richten. Het aantal van 1 woning is ver beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige realisatie een woning 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)verkeerslawaaï 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.

Door adviesbureau Windmill is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de planontwikkeling². Hieruit blijkt dat ten gevolge van zowel het verkeer over de Breestraat als over de Molenhuizen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ruimschoots wordt gerespecteerd.

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. Ten westen van de locatie ligt een verblijfsrecreatieve bestemming waar uitsluitend een recreatiewoning is toegestaan. Solitaire recreatiewoningen behoeven niet te worden gezoneerd ten aanzien van burgerwoningen. Op circa 100 meter ten zuidwesten van de te realiseren woning ligt een paardenhouderij. Hiervoor dient een afstand aangehouden te worden van 50 meter op basis van geur. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Op circa 75 meter ten westen van het plangebied ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw) en een hoveniersbedrijf. Voor het grondgebonden agrarisch bedrijf dient een afstand aangehouden van 30 meter op basis van geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor het hoveniersbedrijf dient een afstand aangehouden te worden van maximaal 50 meter in verband met geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

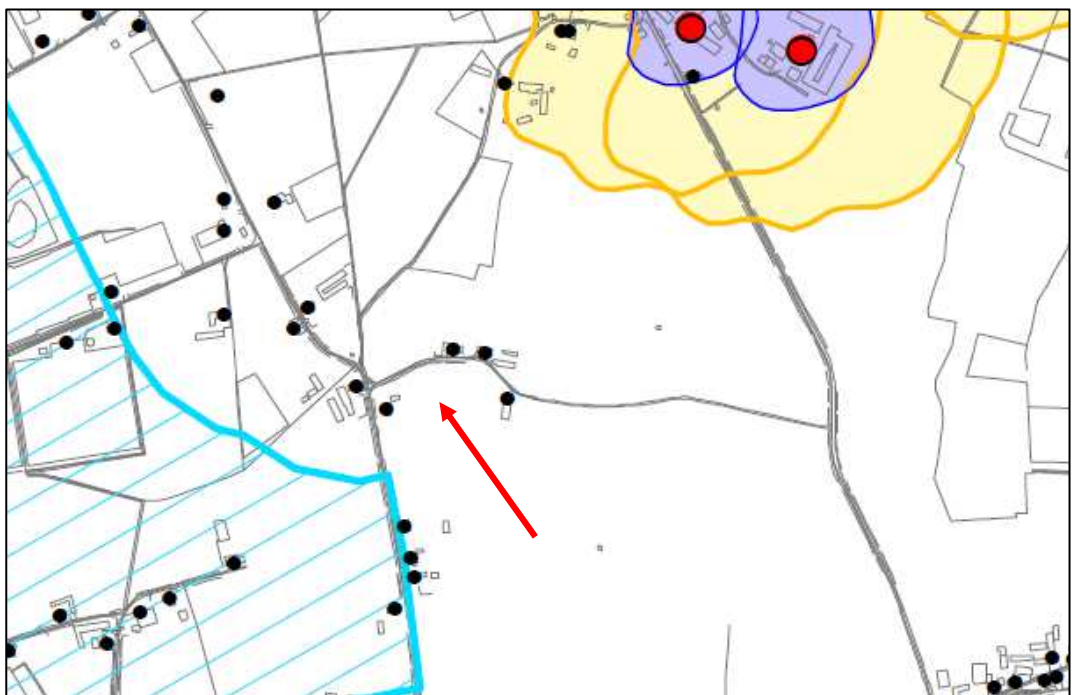
² Windmill, Akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan Molenhuizen te Maasbree, Rapportnummer P2015.102-01, 24 april 2015

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor deze woning sprake van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden aangetast.

5.1.5 Geurhinder

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour of vaste afstandscour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

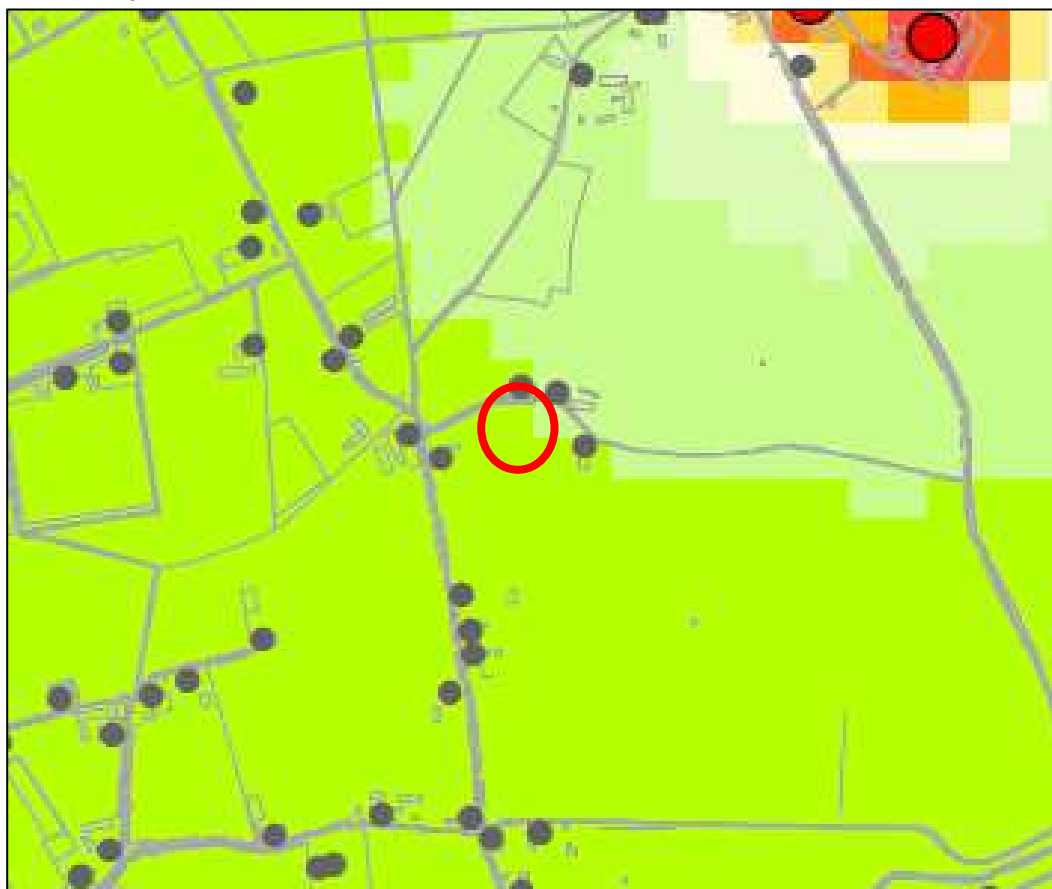


Afbeelding 7: uitsnede kaartbeeld indicatieve geurcontouren 14 ou/e m³ (blauw) en 3 ou/e m³ (geel)

Volgens de indicatieve kaart achtergrondbelasting geur (worst case) uit de MER / Structuurvisie Intensieve veehouderij een glastuinbouw blijkt dat voor de achtergrondbelasting eveneens sprake is 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.



Afbeelding 8: kaart indicatieve achtergrondbelasting (worst case)

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 samen-

stelling 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 is op 1 april 2015 in werking getreden. 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, restaurants³.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

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 woning is een kwetsbaar object en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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, spoor 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 3 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 1 burgerwoning, zal het aantal personen in het plangebied toenemen met circa 3. 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.

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 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

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 wordt 1 burgerwoning gebouwd. 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.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.⁵ 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 1 woning, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

⁵ Staatsblad 2011, nr. 102

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. 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;
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 milieueffect-beoordeling 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 hoge archeologische verwachtingswaarde. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is dan ook een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgelegd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien de verstoring van de bodem meer dan 250 m² bedraagt.

Door adviesbureau Archeodienst is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd⁶. Op grond van de resultaten van het onderzoek acht de gemeente Peel en Maas een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. De Molenhuizen zelf heeft wel cultuurhistorische waarden. Het profiel van de weg zal als gevolg van de bouw van de woning echter niet veranderen. Wel wordt een inrit aangelegd. Door de realisatie van de woning zullen de waarden van cultuurhistorische objecten of elementen dan ook niet worden aangetast.

5.3 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden met natuurwaarden aanwezig. De waarden van de nabijgelegen bolle akker wordt door deze ontwikkeling niet aangetast vanwege de ligging aan de rand van de bolle akker en aangezien met de terreininrichting rekening is gehouden met de bolle akker.

⁶ Archeodienst, Bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase, Molenhuizen (ong) Maasbree, Rapport 653, 27 juli 2015

5.4 Flora en fauna

Door adviesbureau BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁷. In het rapport, dat is opgenomen in de separate bijlagen, wordt het volgende geconcludeerd:

- Binnen het plangebied is het voorkomen van enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (haas, mol, veldmuis, etc.) niet uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Voor das heeft het plangebied mogelijk waarde als foerageergebied. Met het aanplanten van hoogstamwei en hagen, wordt verwacht dat de waarde van het plangebied en de directe omgeving als foerageergebied toe zal nemen door een groter aanbod aan voedsel en dekking. Negatieve effecten voor das zijn op voorhand uitgesloten.
- Voor de voorgenomen ontwikkeling zullen bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. De vogelsoorten die tijdens uitvoering van werkzaamheden in de aangrenzende vegetatie 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. Als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden. Door werkzaamheden direct langs de westrand buiten deze broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied is geschikt foerageergebied aanwezig voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Voor de meeste soorten is de grootte van het plangebied ten opzichte van het totale leefgebied te verwaarlozen en zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Voor soorten met een beperkte actieradius zoals huismus en steenuil niet. Met de toevoeging van de landschapselementen (hoogstamwei en hagen) wordt het plangebied naar verwachting meer aantrekkelijk voor beide soorten door het aanbod aan meer dekking, uitkijkposten en variatie in vegetatiestructuur (meerdere voedselbronnen) en mogelijk ook huisvesting. Negatieve effecten voor huismus en steenuil zijn dan ook uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele algemeen beschermde soorten amfibieën van tabel 1 te verwachten zoals meerkikker. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

⁷ BRO, Quickscan flora en fauna Molenhuizen-Breestraat (ong), 20 april 2014

- 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 in dit geval echter geen specifieke maatregelen nodig voor amfibieën en grondgebonden zoogdieren.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risico-kaart 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 woning zal worden ontsloten langs de voorliggende weg. Gezien het profiel en functie 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.

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 stu-

rend 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 te 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.

Infiltratie-onderzoek

Door adviesbureau Aeres Milieu bv, is een indicatief infiltratie-onderzoek uitgevoerd op de planlocatie⁸. Het grondwaterpeil binnen de locatie ligt volgens het Dinoloket en metingen tijdens diverse veldonderzoeken op ongeveer 2 meter onder maaiveld. Volgens de bodemkaart van Nederland (bodemdata) is de plaatselijke grondwatertrap VII en VIII De GHG ligt op ca. 80 cm-mv. Op basis van de gekende gegevens heeft het grondwater geen rechtstreekse invloed op het plangebied.

⁸ Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek Molenhuizen Maasbree, AM15127, 27 maart 2015

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze studie blijkt dat de bodem (<2 m–mv.) hoofdzakelijk bestaat uit zand, zeer fijn, zwak siltig. Het bodemprofiel vertoont in het algemeen een matig tot goede doorlatendheid.

De onverzadigde doorlatendheid (infiltratiesnelheid) is bepaald door middel van 2 Open-end tests. Ter plaatse van meetpunt 1 zijn 2 metingen in de verzadigde zone uitgevoerd. De onverzadigde ondergrond blijkt matig geschikt voor de infiltratie van hemelwater, met een berekende gemiddelde infiltratiesnelheid van 0,26 meter per dag. De verzadigde ondergrond is goed doorlatend. De gemeten waarden in de meetpunten komen overeen met de literatuurwaarden voor dit type bodemtype/samenstelling.

Gezien de grondwaterstand op de locatie is bovengrondse infiltratie geadviseerd. Bij de eventuele aanleg van een infiltratievoorziening dient altijd 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.

Bij een bui van T=10 dient ca. 13 m³ water geborgen te worden. Met een lengte van 20 meter, breedte 1,50 meter en diepte van 0,80 meter is bij een bui van T=10 geen wateroverlast te verwachten. Om deze hoeveelheid regenwater te bergen worden infiltratiesloten aangelegd. Zie hiervoor het landschapsplan.

Voor een bui van T=100 dient minimaal 21 m³ geborgen dienen te worden. Dit kan aangelegd worden door de sloot (zie landschapsplan) iets langer te maken. De sloot wordt circa 1,5 meter breed op maaiveld en circa 80 cm diep. De lengte is circa 35 meter. Er kan ook voor gekozen worden om het maaiveld nabij de sloot lager aan te leggen dan de woning en het bijgebouw. Hierdoor is bij deze excessievere buien geen wateroverlast bij de woning en bij derden te verwachten. Bij de aanleg van 21 m³ berging is de aanleg van een noodoverloop niet noodzakelijk.

Door de infiltratiesloot en het stedenbouwkundig ontwerp zo in te richten dat hemelwater van de bebouwing wegstroomt, is geen (grond)wateroverlast bij de toekomstige woning en de omgeving te verwachten.

De bermsloten van de Molenhuizen betreffen watervoerende sloten en blijven gehandhaafd. Ten behoeve van de nieuwe inrit wordt een vergunning aangevraagd bij de gemeente Peel en Maas. In de nieuwe inrit wordt een duiker met een diameter van 400 mm aangebracht, welke door de eigenaar/gebruiker van de bouwkafe zal worden onderhouden.

Het is niet toegestaan de infiltratiesloot door middel van een buis op de bermsloot aan te sluiten. Er mag slechts sprake zijn van een overloop op maaiveldniveau.

Afvalwater

Ter hoogte van de nieuw te ontwikkelen bouwperceel is voor het huishoudelijk afvalwater langs de weg Molenhuizen drukriolering aanwezig. Hierop kan de nieuwbouw worden aangesloten. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³ per uur.

5.8 Duurzaamheid

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte kavel Molenhuizen Maasbree' 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 bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', Waarde-Archeologie 4 en 5, alsmede het bouwvlak en de gevellijn en gebiedsaanduidingen zijn aangegeven..

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Daarbij is uit gegaan van de afspraken tussen de gemeente Peel en Maas en Ruimte voor Ruimte dat bouwkvavels een minimale kavelbreedte van 25 meter hebben. De oppervlakte van het bouwkvavel 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-dubbeltelregel 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

Voor de gronden waarop de landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd is de bestemming 'Agrarisch' overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Deze gronden dienen tevens ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning. De landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd, beheerd en onderhouden.

Artikel 4 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woning is een woonbestemming opgenomen. Binnen het 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 4,5 respectievelijk 9,5 meter. De inhoud van de woning en bijgebouwen mag maximaal 1100 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.

Artikel 5, Waarde- Archeologie 4

Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarden op de gronden in het plangebied, voorzover die niet reeds archeologisch zijn onderzocht is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgelegd. Hier mogen de gronden vanaf een ondergrens van 250 m² en met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld slechts worden verstoord, indien is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden bevinden.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelregel 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 tot en met 11 algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, 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 12 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) 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 14) 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 planvoornemen 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.

