

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Egchelseweg 34-36 te Egchel

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Egchelseweg 34-36 te Egchel

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0132-ON01
Rapportnummer:	M153095.003/GPO
Opdrachtgever:	mevrouw N. Bouwmeester-Vincken
Opsteller:	M.P.H. Pouls MSc
Status:	ontwerp
Datum:	2 december 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.2	Bestaande situatie	8
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	10
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie.....	11
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	12
3.3.2	Structuurvisie en structuurplan Buitengebied Peel en Maas	12
4	Planbeschrijving.....	13
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten.....	13
4.2	Beoogde planontwikkeling	13
4.3	Ruimtelijke effecten	14
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	15
5.3	Milieuzonering.....	16
5.4	Luchtkwaliteit	17
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Archeologie.....	20
5.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	20
5.6.2	Cultuurhistorie.....	21

5.7	Kabels en leidingen.....	23
5.8	Verkeer en parkeren.....	23
5.8.1	Verkeersstructuur.....	23
5.8.2	Parkeren	23
5.9	Waterhuishouding.....	23
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	23
5.9.2	Provinciaal beleid	23
5.9.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	24
5.10	Natuur en landschap	25
5.11	Flora en fauna.....	25
5.11.1	Algemeen.....	25
5.11.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	26
5.11.3	Gebiedsbescherming	26
5.11.4	Conclusie flora en fauna	27
5.12	Duurzaamheid	27
6	Juridische aspecten	29
6.1	Algemeen.....	29
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	29
6.2.1	Toelichting	30
6.2.2	Regels	30
6.2.3	Verbeelding	31
7	Uitvoerbaarheid.....	33
7.1	Grondexploitatie.....	33
7.1.1	Algemeen.....	33
7.1.2	Exploitatieplan.....	33
7.2	Planschade.....	34
8	Overleg en inspraak	35
8.1	Uitkomsten overleg	35
8.2	Vooroverleg	35
8.3	Inspraak	35
8.4	Formele procedure.....	36
8.4.1	Algemeen.....	36
8.4.2	Zienswijzen	36
9	Bijlagen.....	37

1 Inleiding

1.1 Algemeen

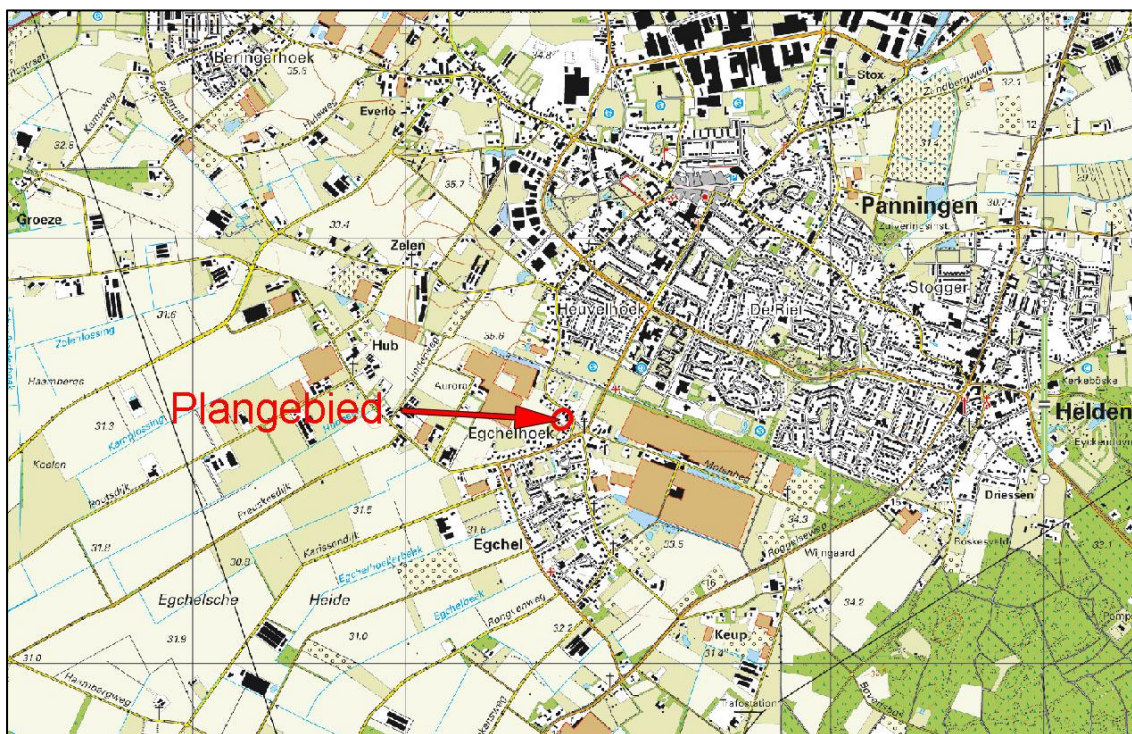
Initiatiefnemer, de fam. Bouwmeester-Vincken, exploiteert op de locatie Egchelseweg 34-36 een recreatiebedrijf (verhuren van vakantieappartementen). Hierbij is naast de vakantieappartementen een bedrijfswoning aanwezig.

Omdat het verhuren van de vakantieappartementen op deze locatie de afgelopen jaren economisch onrendabel is gebleken, zijn initiatiefnemers voornemens om het pand Egchelseweg 34 (huidige vakantieappartementen) in pandig om te vormen tot een reguliere woning. Tevens wordt de bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning. De recreatieve bedrijfsexploitatie wordt beëindigd.

Omdat ter plaatse van de locatie niet de gewenste bestemming aanwezig is, is het planvoornemen niet mogelijk op dit moment.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft diverse kadastrale percelen aan de Egchelseweg en is gelegen aan de rand van Egchel en nabij de kern van Panningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 0,75ha.



Topografische kaart plangebied

1.3 Doel

Het planvoornemen is om op deze locatie de aanwezige gebouwen om te vormen tot een tweetal burgerwoningen.

Ter plekke van het plangebied vigeert momenteel een recreatieve bestemming die niet passend is voor het planvoornemen. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door de bestemmingen te wijzigen.

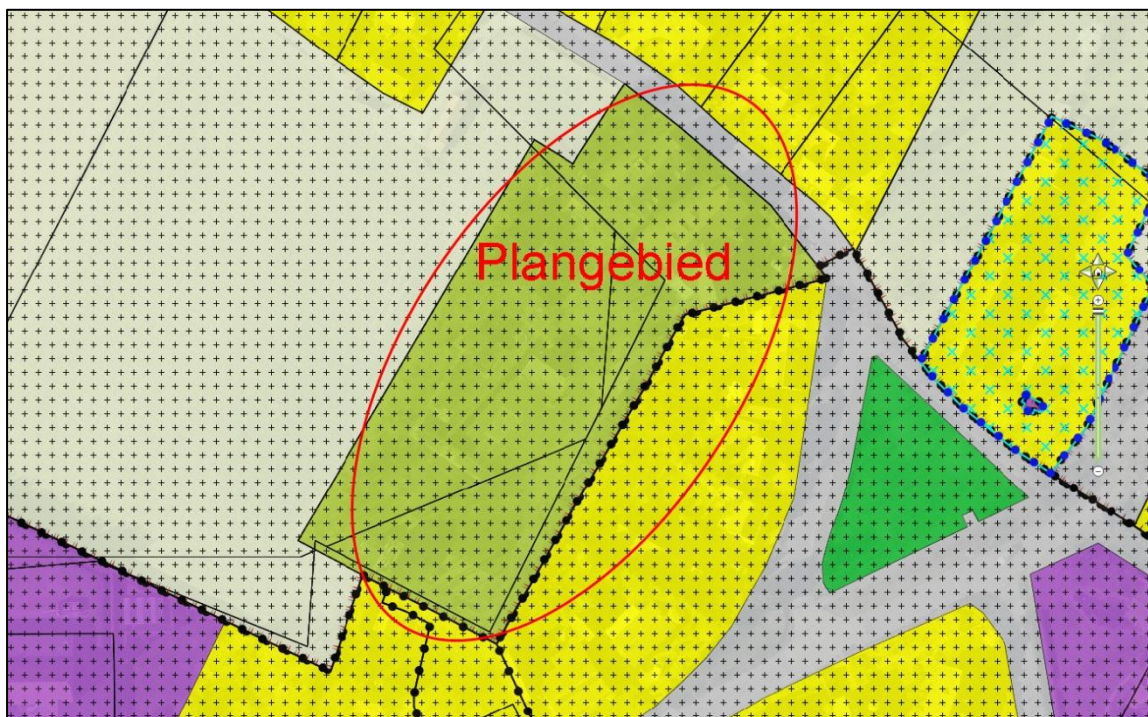
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemming van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreft: 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.

Daarnaast is het volgende van toepassing:

- aanduiding 'recreatiewoning';
- maximaal aantal woonheden: 4;
- maximum bebouwd oppervlakte: 740 m²;
- gebiedsaanduiding – other: kernrandzone;
- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob.

Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

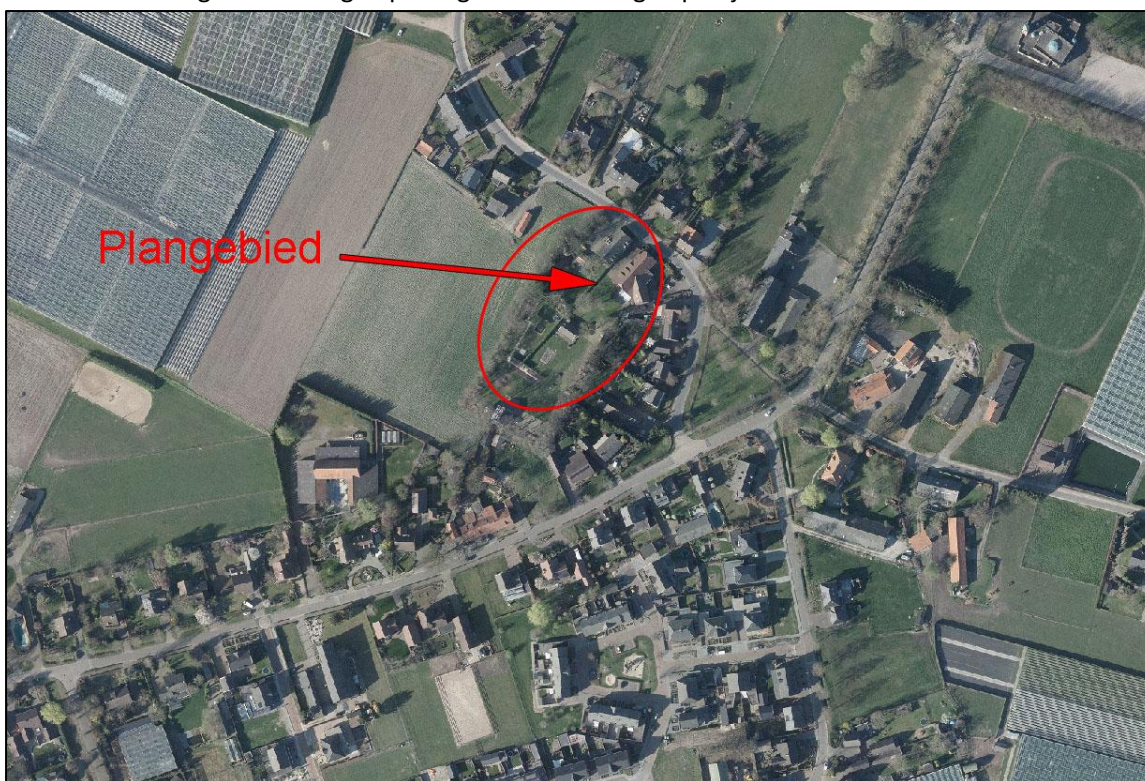
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van twee karakteristieke gebouwen (de Catharinahoeve), te weten de huidige bedrijfswoning (nr. 36) en de voormalige schuur waarin nu de vakantieappartementen aanwezig zijn (nr. 34 a-d).

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de overgang van de kern Egchel naar het buitengebied. De Egchelseweg vormt een verbindingsweg tussen de kernen Panningen en Egchel. De achterliggende gronden zijn agrarische gronden (weilanden, akkerbouw en verderop glastuinbouw).

De gronden binnen en buiten het plangebied zijn reeds decennia lang in gebruik en op hoofdlijnen hebben er weinig veranderingen plaatsgevonden de afgelopen jaren.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen aan de rand van de kern Egchel. De locatie heet de 'Catharinahoeve' en bestaat uit de bestaande bedrijfswoning (grootste pand) en het naastgelegen pand dat op dit moment in gebruik is als complex met vakantieappartementen.

De locatie is verder gelegen op korte afstand van de kern Panningen. De zuidkant van het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden en burgerwoningen.



3 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is, dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten, dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft ruimte na voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en verder dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen dan kan worden gesteld dat het initiatief past binnen de algemene uitgangspunten van dit rijksbeleid. Het planvoornemen frustreert op geen enkele wijze de rijksbeleidsdoelstellingen. Met het planvoornemen wordt tegemoet gekomen aan een lokale behoefte.

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat een bestaand vrijkomend pand wordt ingevuld met een functie (wonen) waar concreet behoefte aan is op een plaats die goed ontsloten is.

Kortom, er wordt in zijn geheel tegemoet gekomen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

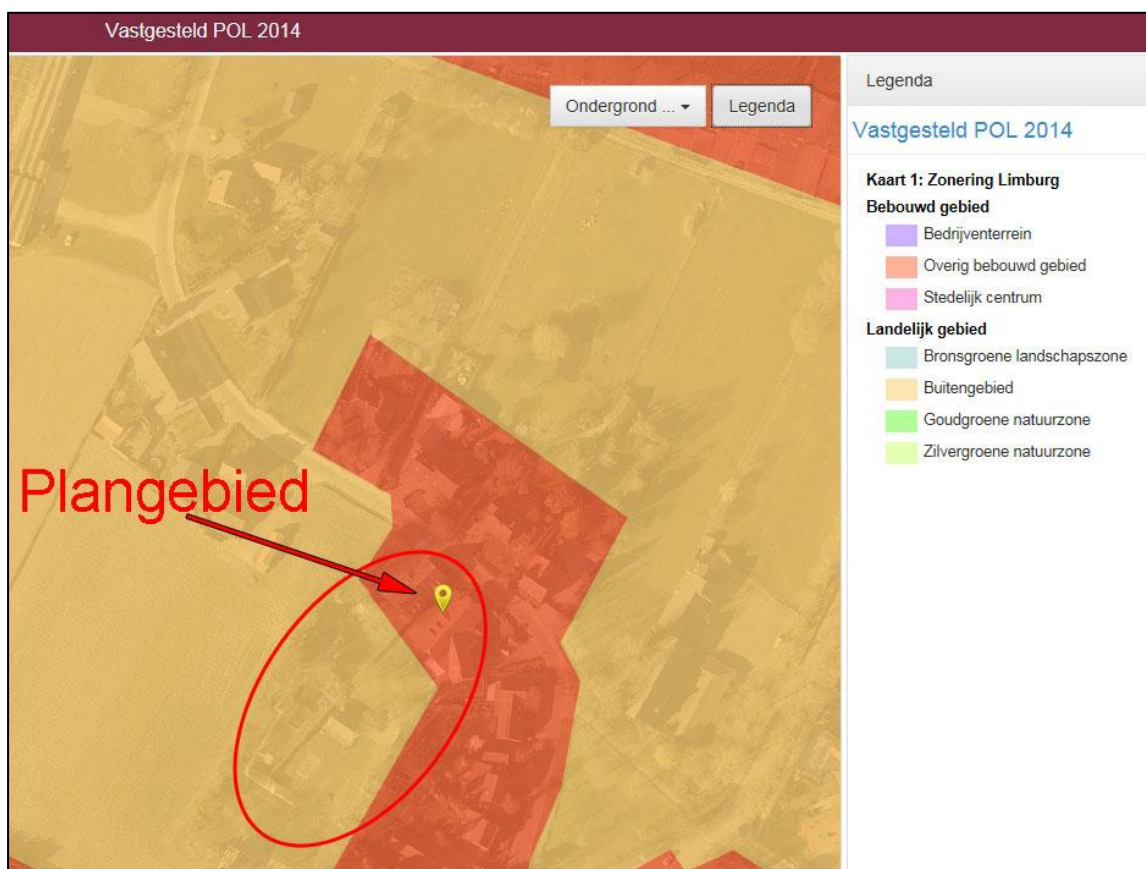
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

In overig bebouwd gebied is sprake van gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten zijn gelegen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid van deze gebieden, het vinden

van een balans in voorzieningen en detailhandel en ruimte voor stedelijk groen en water. Tevens moet er worden ingezet op kwaliteit voor de leefomgeving.'



Uitsnede kaart 1 POL2014 met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. De ontwikkeling vindt plaats ter plaatse van de aanduiding 'Overig bebouwd gebied'. Burgerwoningen passen in zijn geheel binnen deze aanduiding.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht.

De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten de 'rode contour' en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen van toepassing. De gemeente Peel en Maas heeft op 3 februari 2015 de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld.

Binnen deze structuurvisie (structuurplan) is het plangebied aangeduid als 'Oude verdichte bouwlanden'.

Op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu behoeft er geen nadere compensatie plaats te vinden aangezien hier sprake is van het invullen van een bestaand, cultuurhistorisch waardevol pand.

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de kaders van het gemeentelijke kwaliteitsmenu zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' toegekend gekregen. Voor de overige aanduidingen zie par. 1.4 van onderhavige toelichting.

Het planvoornemen is niet mogelijk conform dit vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavige partiële bestemmingsplanherziening opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie en structuurplan Buitengebied Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op dit moment geen structuurvisie die specifiek ingaat op sectoraal beleid inzake het omvormen van panden met bestaande recreatieappartementen in een burgerwoning binnen de gemeente.

Wel staan in de structuurvisie en het structuurplan Buitengebied algemene beleidsprincipes vermeld in relatie tot onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen is op onderdelen in te delen onder de in het structuurplan opgenomen categorie 'woningsplitsing'. Hierover is het volgende vermeld: 'Het splitsen van voormalige boerderijen in meerdere woningen kan bijdragen aan het behoud van waardevolle panden in het buitengebied (bijvoorbeeld langgevelboerderijen). Een gevaar is echter dat boerderijsplitsing extra bebouwing (met name bijgebouwen en rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden van twee woningen) in het buitengebied tot gevolg heeft.

Op grond van provinciaal beleid is woningsplitsing in twee of meer zelfstandige woningen niet toegestaan, tenzij dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding is derhalve niet toegestaan. Gemeenten dienen erop toe te zien dat uitbreiding van woningen niet plaatsvindt met het oog op (toekomstige) woningsplitsing.

Beleidsuitgangspunt:

Woningsplitsing in de regio wordt daarom uitsluitend toegestaan in monumenten en panden met een cultuurhistorische waarde, die ook als zodanig zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Indien voor overige panden verzoeken binnen komen dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat het betreffende pand een relevante cultuurhistorische waarde bezit.'

Wanneer onderhavig planvoornemen aan deze beleidsuitgangspunten wordt getoetst kan worden gesteld dat er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die als gevolg van onderhavig planvoornemen wordt ingevuld middels een woning. Hoewel er geen sprake is van het splitsen van een pand in twee woningen is er wel sprake van het splitsen van een locatie met twee in cultuurhistorisch opzicht bij elkaar behorende panden.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Initiatiefnemers exploiteren een recreatiebedrijf in de huidige situatie. Vanwege bedrijfseconomische omstandigheden zijn ze gedwongen dit bedrijf te beëindigen en de locatie een nieuwe rendabele functie te geven.

De enige rendabele functie betreft het omvormen van de bedrijfswoning tot burgerwoning en de vakantieappartementen in pandig omvormen tot een burgerwoning.

4.2 Beoogde planontwikkeling

In hoofdstuk 1 is reeds op hoofdlijnen het planvoornemen beschreven. Dit planvoornemen is weergegeven op onderstaande figuur.

Sinds 2006 zijn initiatiefnemers eigenaar van de locatie met daarop twee panden. Tot heden hebben initiatiefnemers nummer 36 (links op de foto) bewoond en nummer 34a-d (rechts op de foto) geëxploiteerd als recreatiewoningen voor mensen met een beperking. De wet langdurige zorg is eerst in Duitsland gewijzigd waardoor ze een aantal groepen uit Duitsland minder kregen. Daarnaast is ook de reguliere recreatiesector ook minder rendabel geworden.

Met de huidige economische ontwikkelingen in Nederland en ook de veranderingen in de wet langdurige zorg en PGB en dergelijke, loopt de klandizie vanuit Nederland terug. Het gevolg is dat de bedrijfsvoering moeilijk rendabel te houden is.

Initiatiefnemers hebben zich beraad op de toekomst en hebben besloten te stoppen met de exploitatie van de Catharina-hoeve.

Initiatiefnemers willen wel graag op de huidige locatie blijven wonen.

In het voortraject hebben initiatiefnemers ambtelijk overleg gevoerd met de gemeente Peel en Maas. Vanwege de cultuurhistorische waarde van de Catharina-hoeve is er contact geweest met de lokale heemkundige dhr. Thiesen die positief adviseerde over onderhavig plan. Hij schreef het boek Van Achell tot Egchel waarin de historie van de Catharina-hoeve wordt beschreven en waaruit ook de cultuurhistorische waarde blijkt.

Bovendien blijkt uit het monumenten inventarisatie project (MIP) dat het ensemble van Egchelseweg 34 en 36 cultuurhistorisch waardevol is en daarmee behoudenswaardig (zie **bijlage 1**). Uit deze rapportage blijkt dat de bebouwing karakteristiek van aard is en kenmerkend voor Egchel. Het is een eenheid aan bebouwing (daterend uit de 18^e eeuw) op een karakteristieke plaats direct in de nabijheid van de kern van Egchel. Tevens is de boerderij opgetrokken in traditionele stijl. Op basis

hiervan kan ook worden geconcludeerd dat dit ensemble van bebouwing behoudenswaardig is. Verder heeft de dorpsbouwmeester samen met gemeente het perceel bezocht en ook positief geadviseerd met betrekking tot het toekennen van de cultuur historische waarde aan de panden.

4.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen voorziet in het optreden van nieuwe ruimtelijke effecten. Aangezien het planvoornemen niet voorziet in bouwactiviteiten zijn er zeer beperkte ruimtelijke effecten. De effecten richten zich met name op het minder aanwezig zijn van het aantal personen. Qua bebouwing zal er geen effect zijn aangezien de huidige bebouwing in de nieuwe situatie wordt gebruikt als woning.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de (mogelijk optredende) ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen aanvaardbaar worden geacht.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In onderhavig planvoornemen is er sprake van het deels inpandig wijzigen van het gebruik. De bedrijfswoning blijft hetzelfde gebruik houden en daarin zijn ook geen wijzigingen voorzien. Ten aanzien van de recreatieappartementen kan worden gesteld dat het nieuwe gebruik als woning niet gevoeliger is dan de huidige situatie. Tevens wordt er niet in de bodem geroerd (vloeren blijven in stand).

Kortom, op basis hiervan is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Egchelseweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid

van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Industrielawaai en spoorweglawaai zijn voor onderhavig plangebied niet aan de orde aangezien er geen bedrijven of spoorwegen in de nabijheid zijn gelegen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat een bedrijfslocatie (recreatiebedrijf) wordt omgevormd naar een twee burgerwoningen.

Burgerwoningen hebben geen milieu-uitstraling richting de omgeving. Kortom, qua milieuzonering is er sprake van een afname van milieuhinder richting de omgeving.

Daarnaast kan worden gesteld dat het planvoornemen bedrijven in de omgeving niet belemmert in hun bedrijfsvoering. De in de omgeving gelegen bedrijven (agrarisch en niet-agrarisch) zijn omringd door burgerwoningen op kortere afstand dan de burgerwoningen van onderhavig initiatief.

Daardoor kan worden gesteld dat bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering niet worden belemmerd door onderhavig planvoornemen.

Tevens kan worden geconcludeerd dat in de twee nieuwe burgerwoningen een goed- woon en leefklimaat gegarandeerd kan worden aangezien de bedrijven in de omgeving reeds op andere woningen qua afstanden hebben moeten toetsen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen

planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ten aanzien van de uitbreiding van de omvorming van recreatieappartementen naar een woning kan worden gesteld dat deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of

verpleegtehuizen.

Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een straal van 2km meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Gezien de zeer grote afstand tot inrichtingen vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De aangrenzend van het plangebied gelegen N562 bevindt zich op een afstand van meer dan 1km, dus niet binnen de gestelde afstand van 200 meter.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N562 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

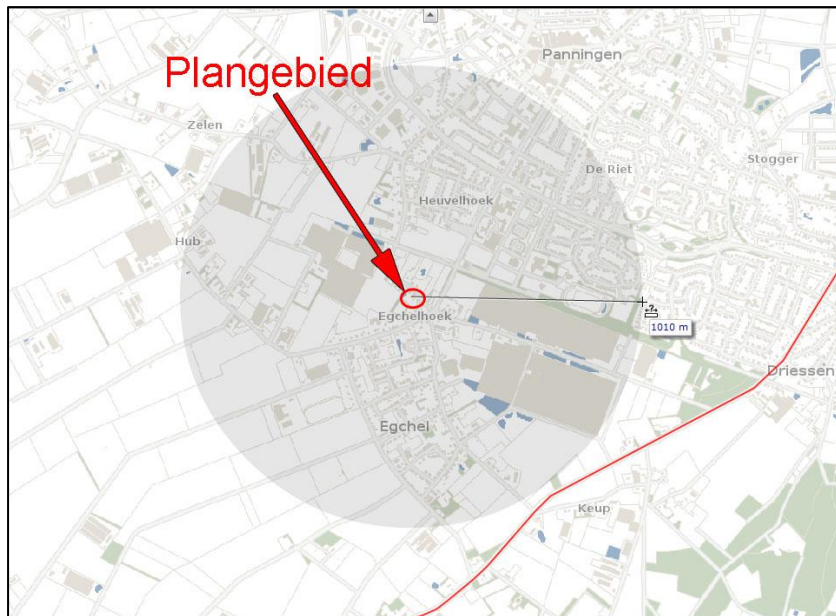
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (binnen 5.000 meter) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg
met aanduiding plangebied

5.6 Archeologie

5.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. 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. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgraven vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemversturende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;

- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog lang niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk beschikken over een dergelijke kaart. De gemeente Peel en Maas beschikt over een 'Gemeentelijke beleidskaart'.

Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied een archeologische verwachtingswaarde die wordt aangeduid in categorie 3-4-5. Binnen deze categorieën zijn vrijstellingen opgenomen.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bouwactiviteiten. De vrijstellingsgrenzen worden dan ook niet overschreven.

Kortom, er kan op basis van bovenstaande worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet voorziet in een verstoring van de bodem

Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6.2 Cultuurhistorie

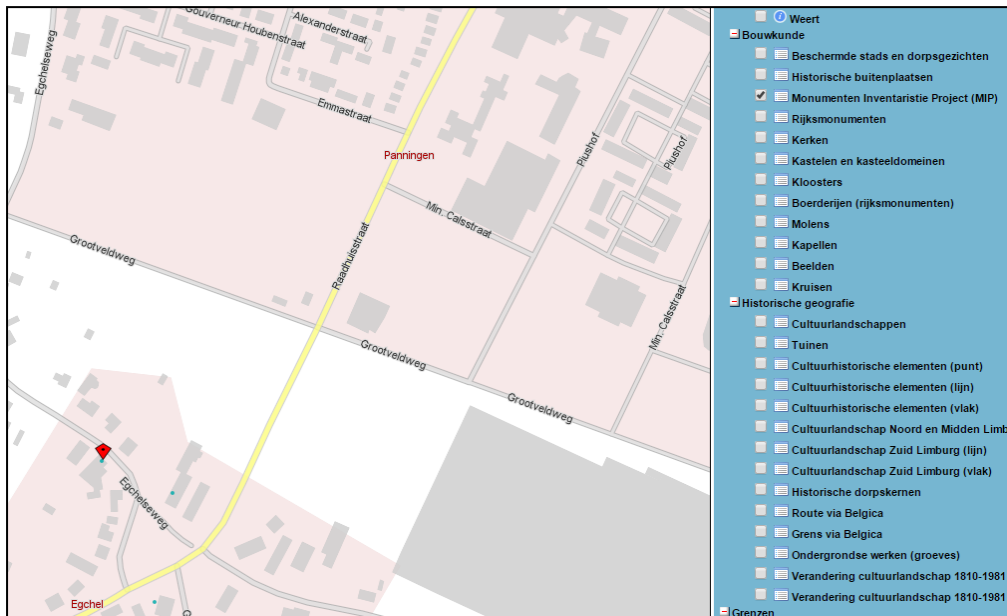
Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen monumenten zijn gelegen.

Wel is de bebouwing binnen het plangebied in het monumenten inventarisatie project Limburg (MIP) opgenomen als cultuurhistorisch waardevol bebouwing (zie uitsneden hieronder). Zowel de heemkundevereniging als de dorpsbouwmeester hebben dit bevestigd.

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Sterker nog, middels onderhavig planvoornemen, waarbij de bebouwing op de locatie door de heemkundevereniging belangrijke cultuurhistorische waarden zijn aangeduid, blijven aanwezige cultuurhistorische waarden behouden.

Middels het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' aan de verbeelding wordt vastgelegd dat cultuurhistorische waarden behouden moeten blijven.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.



INVENTARIS	Limburgs Peelgebied
INVENTARIS 1	L-LP-2190
INVENTARIS 2	19910326
INVENTARIS 3	
OORSPRONKELIJKE FUNCTIE	Boerderij
HUIDIGE FUNCTIE	Woonhuis
FOTO	
ARCHITECT	Bongarts, J.
BIJGEBOUWEN	Bakstenen erfafscheiding met houten poort tussenpa
BIJZONDER	N
BIJZONDERE	
BIJZONDERHEDEN	
BOUWJAAR_K	1928
BOUWJAAR_O	
BOUWJAAR_R	
BOUWSTIJL	Traditionalisme
DAK/ORM	Zadeldaken met Tules du Nord. Dakkapellen.
FOTO_ROL	8-20.21
GEMEENTE	HELDEN
GEVELS	Cementering. Donkerbruine baksteen in diverse kleurmuurs, grauwbriune baksteen. Ankers.Metselwerk i
GROENAANLEG	
HUISNR	36
INTERIEUR	
LITERATUUR	
MIPCAIRSNR	2002190
MOTIVERING	Het object is van belang omdat het een specimenvan een bouwtraditie betreft.
NAAM_COMPLEX	8-20.21
OBJECTID	4093
OMSCHRIJVING	Voormalige boerderij, bestaand uit tweeparallele vleugels. Voormalig woongedeelte met donkerbruine bakstenen plint met rollaag in diverse kleurmuurs. Grauwbruine optrek. Donkerestrek en rollagen. Kaderlijst met opschrift "Catharina-Hoeve".
PERCEEL	
PLAATS	Egchel
PLANLOGISCH	
POSTCODE	5987AB
PROVINCE	Limburg
SE_ANNO_CAD_DATA	
STRAATNAAM	Egchelseweg 36
STRAATNM	Egchelseweg
TOEVOEGING	
TYPE_COMPLEX	O
VENSTERS	Rechthoekige houten vensters en deuren. Bovenlichten. Glas in lood. Halfronde vensteropeningen in stal
VINDPLAATS	Gemeente Archief Helden, Bouwverg. nr. 480.
X	195764
Y	370173

Uitsnede MIP-lijst met aanvullende informatie plangebied

5.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen niet wijzigen. De bestaande doorgaande weg blijft in gebruik zoals dat op dit moment ook het geval is. Beide woningen zijn goed ontsloten met de bestaande inritten. Deze hoeven ook niet te wijzigen.

5.8.2 Parkeren

Parkeren is bij onderhavig planvoornemen geen probleem. Er is bij beide toekomstige woning ruim voldoende erf aanwezig om allebei 2 auto's op eigen terrein te kunnen laten parkeren.

In de huidige situatie is er een grotere parkeerbehoefte voor de aanwezige bedrijfswoning en de aanwezige vakantiewoningen. Daarmee wordt parkeren in de nieuwe situatie eenvoudiger.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.9.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van

verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden.

Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.9.3 **Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Op de kaarten van de gemeente Peel en Maas van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Bij Waterschap Peel en Maasvallei is de ondergrens voor het uitvoeren van een watertoets 2.000 m². Bij onderhavig plangebied is er geen sprake van nieuwe verhardingen.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet in de watertoets.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet niet in extra afvalwater maar juist in een afname van afvalwater aangezien de aanwezige vakantieappartementen worden omgezet in één burgerwoning. Tevens wijzigt de situatie met afvalwater niet.

Hemelwater dakverhardingen

Aangezien het planvoornemen een functiewijziging van bestaande bebouwing betreft, is er geen nieuwe dakverharding en ook geen nieuwe erfverharding. Er komt als gevolg van het planvoornemen dan ook geen nieuw hemelwater op verharding vrij die afgevoerd moet worden. De bestaande situatie wijzigt niet.

Voorkomen van wateroverlast

Aangezien het planvoornemen geen bouwwerkzaamheden voorziet hoeft ook niet voor wateroverlast te worden gevreesd.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding alsook mogelijke aantasting van het grondwater geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.10 Natuur en landschap

Bij onderhavig planvoornemen speelt natuur en landschap niet to nauwelijks een rol. Omdat het planvoornemen niet tot uitpandige bouwwerkzaamheden voorziet en ook geen sloopwerkzaamheden voorziet, is aantasting van gevoelige natuur, gezien de nieuwe functie wonen, niet mogelijk.

Ten aanzien van het aspect landschap kan worden gesteld dat omdat het planvoornemen niet in nieuwe bouwwerken voorziet, inpassing of dergelijke, niet noodzakelijk is.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.11 Flora en fauna

5.11.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het inpandig omvormen van vakantieappartementen tot een burgerwoning en het omvormen van een bedrijfswoning tot een burgerwoning leidt niet tot effecten op flora en fauna.

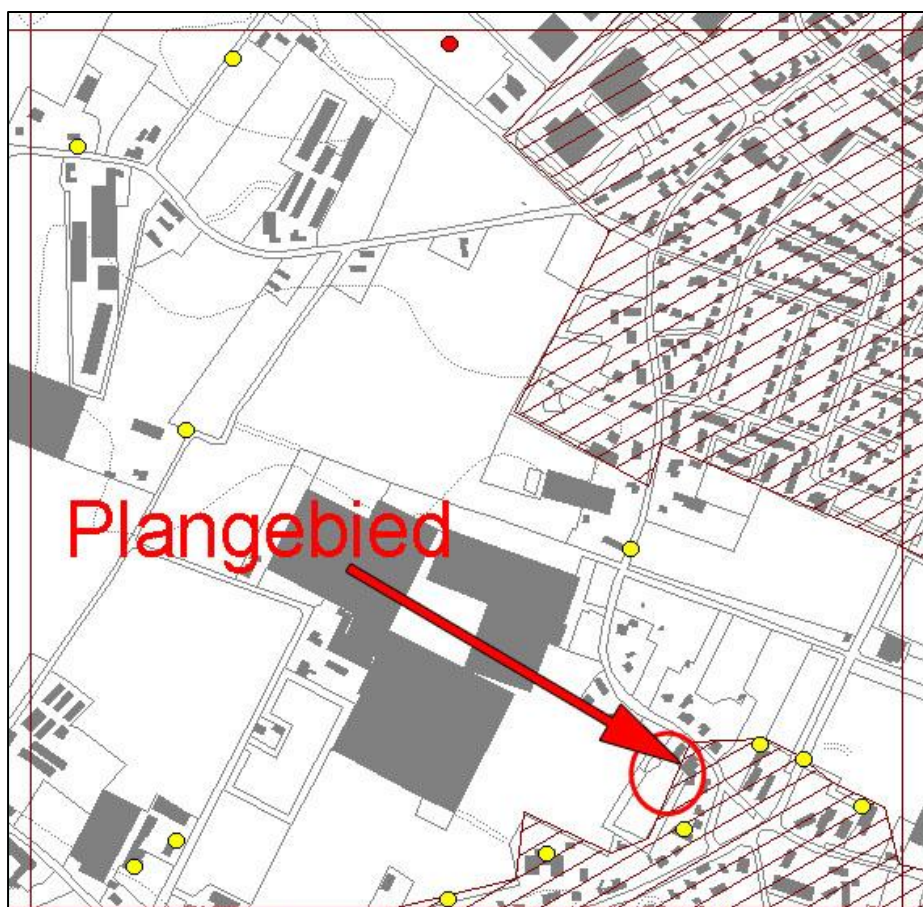
Het planvoornemen voorziet ook niet tot bouw- of sloopwerkzaamheden die eventueel aanwezige waarden kunnen aantasten.

Daarom zijn op deze locatie, gelet op de ligging, op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten en is ook geen nader onderzoek vereist.

5.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten. Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn er geen waarnemingen gedaan binnen het plangebied.

Gezien de aard van het planvoornemen en het plangebied heeft het planvoornemen naar verwachting geen invloed op beschermde flora en fauna.



Kaart met aanduiding natuur-gegevens provincie

5.11.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel en MariaPeel'. Dit gebied is gesitueerd op

een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Deurnese Peel' dat is gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.11.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning indien deze noodzakelijk is.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Egchelseweg 34-36 te Egchel' van de gemeente Peel en Maas bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1 : 1.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende

bij voorliggend bestemmingsplan.

De bestemming 'Wonen' is de enige enkelbestemming van onderhavig bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat er twee woningen aanwezig mogen zijn met bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, erf, tuin, etc.

6.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Daarnaast is de aanduiding cultuurhistorie opgenomen ter behoud van de cultuurhistorische waarden en overige reeds in het bestemmingsplan 'buitengebied' van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en aanduidingen.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:2.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan

opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Tevens is geen sprake van een bouwplan maar van het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het heffen van leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling heeft geen belang voor de provincie of het waterschap en is derhalve door de gemeente niet in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan-procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2015 tot en met ...-...-2015 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze ingekomen.

9 Bijlagen

1. Uittreksel van MIP en Van Achel tot Egchel