

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl



BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Bestemmingsplan

Langstraat 2/Nederweerderdijk 14 Meijel



Bestemmingsplan

Langstraat 2/Nederweerderdijk 14, Meijel

Datum:

27 november 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging projectlocatie	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	De Ontwikkeling	6
3.	Beleid.....	7
3.1.	Rijksbeleid.....	7
3.1.1.	Wet plattelandswoningen.....	7
3.2.	Provinciaal beleid.....	7
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan 2014	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.3.1.	Structuurvisie gemeente Peel en Maas.....	8
3.3.2.	Aanvulling structuurvisie Peel en Maas 'Wonen in het buitengebied'	9
4.	Randvoorwaarden	11
4.1.	Inleiding.....	11
4.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	11
4.3.	Geluid.....	11
4.4.	Luchtkwaliteit	12
4.5.	Bodem.....	12
4.6.	Geur	12
4.6.1.	Voorgrondbelasting.....	13
4.6.2.	Achtergrond belasting	13
4.7.	Externe veiligheid	14
4.8.	Kabels en leidingen	15
4.9.	Water	15
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.11.	Natuur / flora en fauna	16
5.	Juridische opzet.....	17
5.1.	Wettelijk kader	17
5.2.	Planonderdelen.....	17
5.2.1.	Inhoud algemeen	17
5.2.2.	Regels.....	17
5.3.	Artikelsgewijze toelichting bestemmingen	18
6.	Uitvoerbaarheid	19
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2.1.	Procedure	19
6.2.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	19

27 november 2017



Bijlage: 1 Kadastrale uitdraai percelen Meijel D 1400, 1923, 1924 en 2049
 2 Rekenbladen Geur en Fijn stof Langstraat 2
 3 Rekenbladen Geur en Fijn stof Nederweerdijk 14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Peel en Maas maakt het onder voorwaarden mogelijk om door burgers bewoonde agrarische bedrijfswoningen aan te merken als plattelandswoning. Een belangrijke voorwaarde is dat de bewoning voor 1 januari 2013 (datum invoering Wet plattelandswoning) al plaatsvond. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden voor twee adressen de aanduiding plattelandswoning toegekend. Hiermee wordt enerzijds recht gedaan aan het feitelijk gebruik van de woning en anderzijds wordt de bijbehorende agrarische bedrijfsvoering niet belemmert daar de woning voor de wet tevens de bedrijfswoning blijft.

Langstraat 2

Aan de Langstraat 2 in Meijel, gemeente Peel en Maas (kadastrale gemeente Meijel, sectie D, kadastraal nummer 1923), bevindt zich een agrarische bedrijfswoning behorend bij het varkenshouderijbedrijf. Enige tijd geleden zijn de bedrijfsgebouwen verkocht aan een agrarisch ondernemer en is de woning eigendom technisch afgesplitst van het agrarisch bedrijf. In 2006 is het perceel met de bedrijfswoning kadastraal afgesplitst en is het gebruik als burgerwoning begonnen (zie bijlage 1). Planologisch gezien heeft de bewoner van de bedrijfswoning geen binding meer met het agrarisch bedrijf ter plaatse. De agrarische bedrijfswoning wordt niet meer als zodanig gebruikt. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient de planologische status van de woning te worden uitgebreid. De woning blijft hierdoor wél aangemerkt als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf en mag ook als zondag gebruikt worden.

Initiatiefnemer heeft op 16 augustus 2016 een verzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas om een principestandpunt in te nemen voor de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning op de locatie. De gemeente heeft per brief d.d. 27 oktober 2016 aangegeven in principe (en onder voorwaarden) bereid te zijn om medewerking te verlenen aan functieverandering van de bedrijfswoning tot plattelandswoning. Om dit planologisch te regelen is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1: De bedrijfswoning aan de Langstraat 2 in Meijel.

Nederweerderdijk 14

Op deze locatie is een zeugenbedrijf gevestigd. De bij het bedrijf behorende woning (kadastrale gemeente Meijel, sectie D, kadastraal nummer 1400) is in 2009 apart verkocht en in gebruik genomen als

burgerwoning (zie bijlage 1). De bewoners van de woning hebben daarmee geen binding met het achterliggende 'eigen' agrarisch bedrijf.

De initiatiefnemer heeft op 26 oktober 2016 een principeverzoek ingediend bij de gemeente met het verzoek om de bedrijfswoning als plattelandswoning aan te merken. Op 22 februari 2017 heeft de gemeente in principe ingestemd met het aanmerken van de bedrijfswoning als plattelandswoning.



Figuur 2: De bedrijfswoning aan de Nederweerdijk 14 in Meijel

1.2. Ligging projectlocatie

Langstraat 2

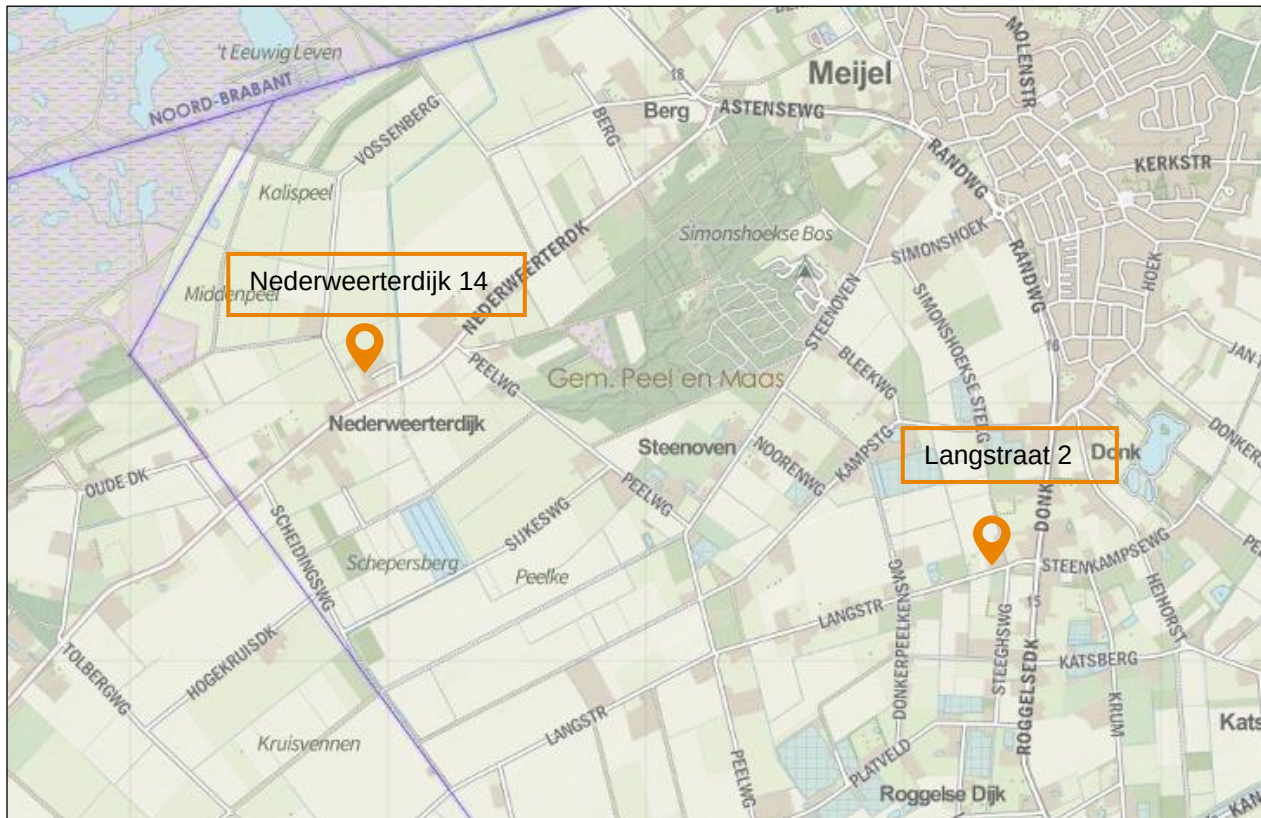
De projectlocatie Langstraat 2 ligt ten zuiden van de kern Meijel in de gemeente Peel en Maas. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie D, nummer 1923 en 1924. De locatie bevindt zich in het buitengebied van Meijel. De locatie ligt globaal gezien gesitueerd tussen natuurgebied De Groote Peel, het kerkdorp Meijel en de Noordervaart.

De locatie ligt in de Oude bouwlanden. De oude bouwlanden zijn de oude woongebieden waar de dorpen en de oude lintbebouwing aangetroffen worden. De dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden nabij de dorpen. Deze gronden zijn vaak geïntensiveerd qua bebouwing. Zo ook de locatie Langstraat welke dicht tegen de bebouwing langs de provinciale weg ligt. De als waardevol aan te merken oude bolle akkers, die vaak zo kenmerkend zijn voor Oude bouwlanden, zijn hier niet aanwezig.

Nederweerdijk 14

De projectlocatie ligt ten westen van de kern Meijel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie D, nummer 1400 en 2048. De locatie bevindt zich in het buitengebied van Meijel en ligt ruwweg op de hoek van Nederweerdijk en de Vossenbergh. De locatie ligt op circa 850 meter ten zuiden van het natuurgebied De Groote Peel. De kern Meijel is het dichtstbij gelegen op circa twee kilometer afstand.

De locatie ligt in het veenontginningsgebied. De veenontginning is een grootschalig gebied waar vanaf 1900 veen gewonnen is. Na de ontginning zijn de gronden voor landbouwkundig gebruik geschikt gemaakt. De ontginning heeft op een grote schaal plaatsgevonden, zijn planmatig ontgonnen als gevolg van de bemoeienissen van ontginningsmaatschappijen. Bijzonder kenmerk is de grootschalige openheid met de regelmatige verkaveling en een beperkt aantal lange rechte wegen. Dit landschapstype heeft vanuit cultuurhistorisch perspectief waarde als voorbeeld van een typische rationele veenontginning met kenmerkende openheid in combinatie met het gebruik als grasland, brede rechte sloten.



Figuur 3: De ligging van de planlocaties

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locaties vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', welke is vastgesteld op 24 juni 2014. Voor de gronden (1 ha.) aan de Langstraat 2, Meijel geldt de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'.

De locatie Langstraat 2 is verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3
- Gebiedsaanduiding overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 1
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 4 go + bo

De locatie Nederweertdijk 14 is verder voorzien van de navolgende dubbelbestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verweavingsgebied
- Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3
- Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 5 gv

De definitie voor een bedrijfswoning is conform de regels van het bestemmingsplan als volgt: een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.



De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Conform het vigerend bestemmingsplan is bewoning van een bedrijfswoning door derden (burgers), die geen binding hebben met de bedrijfsvoering ter plaatse, immers niet toegestaan.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Langstraat 2

De projectlocatie Langstraat 2 ligt ten zuiden van de kern Meijel in de gemeente Peel en Maas. Binnen het bouwvlak liggen een drietal bedrijfsgebouwen met daarbij een bedrijfswoning met garage gesitueerd. De grond rondom de locatie is ingericht ten behoeve van de akkerbouw. De Langstraat wordt ter hoogte van het plangebied door een dubbele bomenrij begeleid. De locatie maakt onderdeel uit van het glastuinbouwconcentratiegebied Platveld.



Figuur 4: Luchtfoto met daarop het bouwvlak, het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning met garage.

Nederweerdijk 14

De projectlocatie Langstraat 2 ligt ten zuiden van de kern Meijel in de gemeente Peel en Maas. Binnen het bouwvlak liggen een viertal bedrijfsgebouwen. Bij de bedrijfswoning horen een viertal bijgebouwen met uiteenlopende vorm en omvang. Deze gebouwen zijn sinds het afstoten van de bedrijfswoning door de toenmalige eigenaar in gebruik voor wonen. De grond rondom de locatie is in gebruik als weiland en als akkerbouwaland. De Nederweerdijk wordt ter hoogte van het plangebied begeleid door bomen. Het beeld is van toepassing langs de gehele straat waar in de loop van tijd gaten ontstaan zijn in de laanbeplanting. De Vossenbergh ten westen van de locatie is ook voorzien van een eenzijdige bomenrij. Deze bomenrij heeft de tand des tijds beter doorstaan.



Figuur 5: Luchtfoto met daarop het bouwvlak, het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning

2.2. De Ontwikkeling

Langstraat 2

De bedrijfswoning aan de Langstraat 2 behoort planologisch gezien bij het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is echter na de verkoop niet meer in eigendom van de bewoner van de bedrijfswoning, waardoor er strijdigheid met het bestemmingsplan is ontstaan. In overleg tussen de twee partijen zijn de gevolgen in beeld gebracht en hebben beide partijen ingestemd met de keuze om een bestemmingsplan op te stellen om de bedrijfswoning tevens de status van plattelandswoning te geven.

Nederweerderdijk 14

Het gebruik van de bedrijfswoning voor burgerwoning is in 2009 ontstaan. Inmiddels is zowel het agrarisch bedrijf in andere handen gekomen alsook de bedrijfswoning. Beide partijen waren zich indertijd al bewust van de feitelijke situatie.

Algemeen

Het is gewenst om de agrarische bedrijfswoningen tevens als plattelandswoningen te kunnen gebruiken, zodat bewoning door derden (burgers/voormalig veehouders), die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf ter plaatse, mogelijk is. Hierdoor ontstaat flexibiliteit qua gebruik van de woning en dit doet ook recht aan het bestaande, feitelijke gebruik. Het plan voorziet niet in bouwactiviteiten, waardoor dit plan ruimtelijk gezien niet tot verstoring van het buitengebied leidt. Doordat de plattelandswoning dezelfde milieutechnische status heeft als de bedrijfswoning belemmert de planologische functieverruiming van de bestemming niet de agrarisch ontwikkelingsmogelijkheden. Voor omliggende bedrijven verandert er in de milieutechnische toets niets. Hierdoor worden toekomstige ontwikkeling bij bedrijven in de omgeving niet beïnvloed door het toekennen van de aanduiding plattelandswoning..

3. Beleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient een toets aan het vigerend beleid plaats te vinden. In dit geval is er geen sprake van bouwactiviteiten, maar uitsluitend van een functieverruiming. Hierna wordt dan ook uitsluitend ingegaan op het recente beleid dat relevant is voor de ontwikkeling.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de 'Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van de agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)' in werking getreden. Deze wet wordt ook wel de 'Wet Plattelandswoningen' genoemd.

Op grond van de 'Wet plattelandswoningen' is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, zonder de planologische bestemming te wijzigen. Hiermee wordt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie (meer) hebben met het agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient de planologische status van de woning te worden uitgebreid. De woning blijft hierdoor wél aangemerkt als bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf en mag ook als zodanig gebruikt worden.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het 'Provinciaal Omgevingsplan 2014' (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen zijn er verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarin de provincie een rol heeft of wil vervullen.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'buitengebied', als onderdeel van de hoofdcategorie 'landelijk gebied'. Het 'landelijk gebied' kenmerkt zich door een overwegend agrarisch karakter waarbinnen ruimte is voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw
- Kwaliteit en functioneren ondergrond

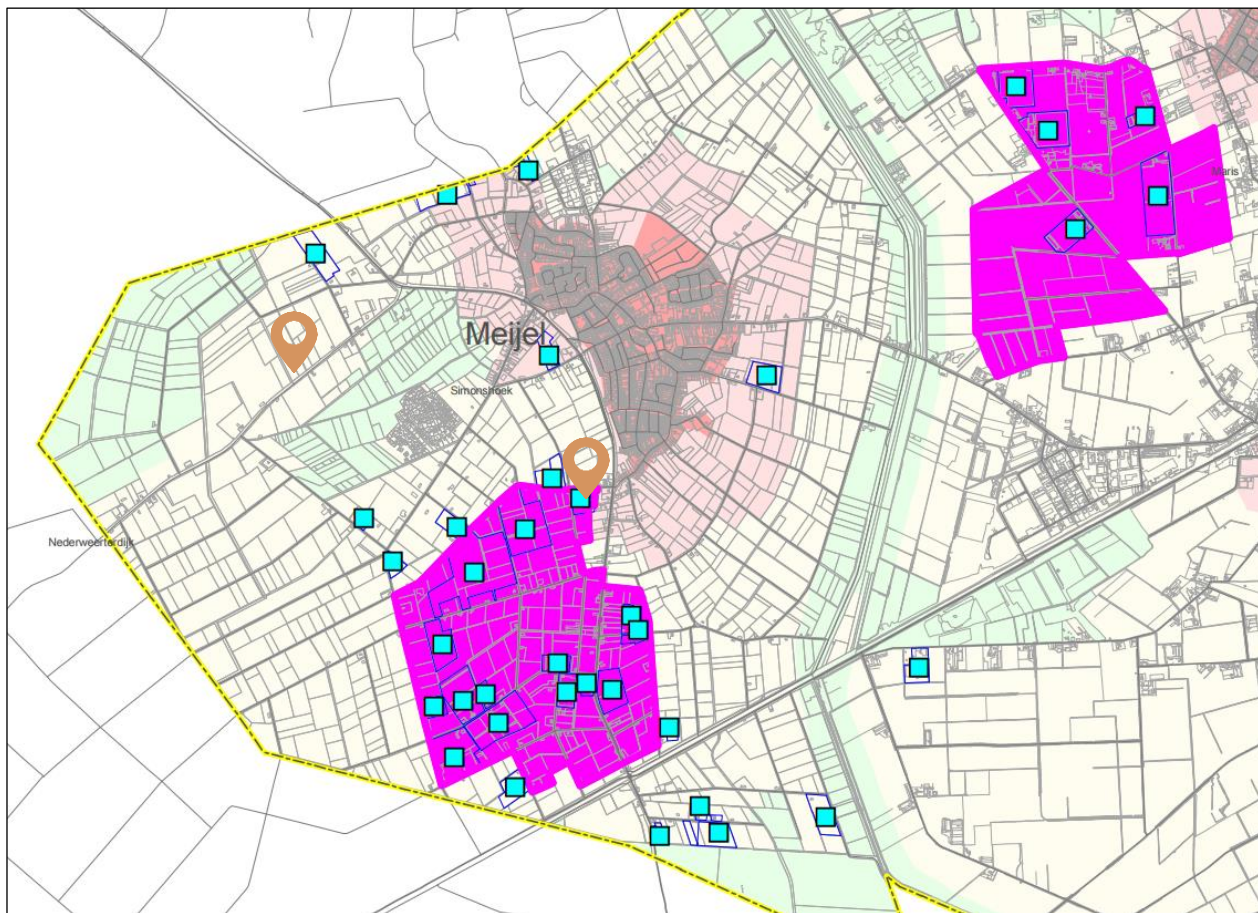
In deze situatie gaat het om een administratieve correctie, waarbij er niets verandert aan de fysieke woningvoorraad en waarbij er geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Het planvoornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het POL 2014.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie gemeente Peel en Maas

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. Een trend in het buitengebied is dat voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond worden zonder dat er een relatie is met het agrarische bedrijf of waar geen agrarisch bedrijf meer in werking is. Feitelijk is hier dan sprake van een woonbestemming. Deze woonbestemmingen kunnen de (agrarische)ontwikkelingen in het buitengebied belemmeren.

De gemeente Peel en Maas heeft de mogelijkheid om deze woningen aan te duiden als 'Plattelandswoning'. Dit betekent dat wonen is toegestaan maar dat de bescherming in het kader van de milieuwetgeving gelijk is aan de bescherming van een agrarische bedrijfswoning.



Figuur 6: Uitsnede structuurvisiekaart 'Intensieve veehouderij en glastuinbouw'

Langstraat 2

De locatie is gelegen in het glastuinbouwconcentratiegebied Platveld. In dit gebied is er ruimte voor de uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven. Het gebied Platveld is daarnaast ook geschikt, in beperkte mate, voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

De onderhavige locatie ligt verder in een gebied dat getypeerd kan worden als Oude bouwlanden. Deze gebieden bestaan uit meer intensief gebruikte en bebouwde gebieden zoals de dorpen en bebouwingslinten maar ook oude bolle akkers komen voor in deze gebiedstypologie.

Het gemeentelijk beleid is met name gericht op het volgende:

- 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 met uitzondering van de open, bolle akkers.

Nederweertdijk 14

De locatie ligt in het grootschalig open veen ontginningsgebied. Dit zijn de jongste ontginningen in de gemeente. De oude veengebieden waren tot het eind van de 19de eeuw nog ongeschikt voor ontginning. Door de late ontginning konden grote kavels worden gemaakt. Het verkavelingspatroon is hier dan ook rationeel en grootschalig. Grote blokkavels en strokenkavels worden op de wegen gescheiden door bomenrijen.

Het gemeentelijk beleid is hier met name gericht op het volgende:

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;
- versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- binnen de landbouw een beperkte toelating van (lage, tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen;
- waar mogelijk wordt het extensieve beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van ruimte voor water (waterconservering en waterberging) in natte gebieden.

Algemeen

Het initiatief betreft slechts functieverruiming van bestaande bedrijfswoningen, binnen het bestaande ruimtebeslag. Hierdoor mogen de bedrijfswoningen ook gebruikt worden voor burgerbewoning. Door de aanduiding 'Plattelandswoning' blijft de bescherming in het kader van de milieuwetgeving gelijk aan de bescherming van een agrarische bedrijfswoning. Hiermee doet het initiatief geen afbreuk aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in hun omgeving. Uitzondering hierop is het aspect luchtkwaliteit. Dit onderwerp komt nader aan bod in paragraaf 4.4.

3.3.2. Aanvulling structuurvisie Peel en Maas 'Wonen in het buitengebied'

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 december 2014, de structuurvisie Buitengebied geactualiseerd specifiek op het onderdeel "Wonen in het Buitengebied".

Algemeen uitgangspunt

Voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen enkel bewoond worden door anderen dan agrariërs wanneer de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan geen nadeel ondervinden met betrekking tot hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Met toekomstige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven wordt bedoeld de vigerende rechten op basis van het bestaande bouwvlak. Een uitzondering hierop zijn de landbouwontwikkelingsgebieden en de glastuinbouwconcentratiegebieden (zie ook 'gebiedsgericht beleid met betrekking tot toekomstige bedrijfsvoering'). Binnen deze gebieden zijn geen plattelandswoningen toegestaan, met uitzondering van de wettelijke plattelandswoning binnen de glastuinbouwconcentratiegebieden.

Twee varianten van de Plattelandswoning

De plattelandswoning is een verzamelterm voor een voormalige agrarische bedrijfswoning. Er zijn twee varianten van de plattelandswoning namelijk de variant waarvan het agrarisch bedrijf, waar de bedrijfswoning bij hoort, nog in werking is en de variant waar geen agrarisch bedrijf meer in werking is. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat er een wettelijke regeling is voor de voormalige bedrijfswoningen waarvan het bedrijf nog in werking is. In het beleid is opgenomen hoe getoetst is of voor wat betreft deze woningen voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State kunnen voormalige bedrijfswoningen waarbij geen bedrijf meer aanwezig is niet als plattelandswoning aangemerkt worden. Voor beide initiatieflocaties geldt dat er nog steeds een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is.

Beleidsuitgangspunten wettelijke plattelandswoningen

De gemeente hanteert de volgende beleidsuitgangspunten om te bepalen of meegewerkt wordt aan het toekennen van een aanduiding plattelandswoning:

1. *Alleen bestaande gevallen*

De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen, 1 januari 2013, gehanteerd. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden. Na deze datum afgesplitste bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor een planologische regeling als plattelandswoning. Als bijlage 1 zijn kadastrale bescheiden opgenomen. Uit deze gegevens is te herleiden dat de stallen voor 1 januari 2013 verkocht zijn en de burgerbewoning begonnen is. De stallen van de langstraat 2 zijn op 23 maart 2006 verkocht aan de huidige exploitant. Voor de locatie Nederweerderdijk 14 is de datum 12 februari 2010. Aan de voorwaarde wordt daarom voldaan.

2. *Geen nieuwe bedrijfswoning(en)*

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. *Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit*

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een regulier burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op deze aspecten. Voor beide locaties wordt voldaan aan de wettelijke normen ten aanzien van fijn stof belasting. Op het aspect geur is de achtergrondbelasting voor de Langstraat 2 geclassificeerd als matig tot tamelijk slecht en voor de Nederweerderdijk 14 is de achtergrondbelasting matig tot redelijk goed. In beide gevallen geldt wel dat voldaan wordt aan de wettelijke normen. De achtergrondbelasting is het gecombineerde effect van alle veehouderijen in de omgeving. De hier onderhavige woningen liggen dicht nabij in gebruik zijnde stallen. De geuremissie van deze stallen zal altijd overheersen ten opzichte van omliggende bedrijven. Om deze reden wordt de achtergrondbelasting in deze omstandigheid acceptabel gevonden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. *Bouwregels conform geldende bestemmingsplan*

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning. De bestaande woningen voldoen aan de regels. Nieuwbouw is niet aan de orde waardoor aan deze regel voldaan wordt.

5. *Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven.*

Een aanvraag voor een plattelandswoning dient vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is ten aanzien van alle relevante milieuaspecten. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. Bij toetsing van het woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van de streefqualiteiten geur, welke zijn opgenomen in Structuurvisie. Zie ook punt 3 en hoofdstuk 4 waar alle milieucomponenten aan bod komen en beoordeeld worden. Voor de aspecten geur en fijn stof zijn berekeningen uitgevoerd en hieruit blijkt dat ook vanuit het oogpunt van omliggende bedrijven een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Voor de Langstraat 2 zijn de berekeningen opgenomen in bijlage 2 en voor de Nederweerderdijk 14 in bijlage 3.

4. Randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van de status plattelandswoning dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook mag de plattelandswoning geen hinder veroorzaken voor het bedrijf waarbij de woning hoort, alsmede voor omliggende bedrijven.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In de volgende paragrafen wordt dit nader onderbouwd. Tevens wordt in de volgende paragrafen gemotiveerd dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op eventueel aanwezige waarden op de locatie en in de omgeving.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven liggen die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf een (nadelige) invloed op de omgeving hebben.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie. Op basis van toets kan worden geconcludeerd dat beide initiatieven voldoen aan de gestelde afstandsnormen.

De bedrijfswoningen worden in de nieuwe situatie door de functieverruiming niet gevoeliger in het kader van milieu. De aan te houden afstand tussen een gevoelige en hinderveroorzakende activiteiten veranderd niet als gevolg van deze ontwikkeling. Het initiatief voldoet aan de richtafstanden van de VNG-brochure waardoor geconcludeerd mag worden dat er geen effecten zijn die mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben bij de ontwikkeling van omliggende bedrijven.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De huidige bedrijfswoningen zijn reeds een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer.

In de 'Wet plattelandswoningen' is geregeld dat een plattelandswoning geen bescherming behoeft tegen geluid, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf. De geluidsbelasting van de veehouderijen waartoe de plattelandswoningen behoren wordt in de akoestische beoordeling dan ook niet meegenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Op grond hiervan kan gesteld worden dat voor het aspect 'geluid' er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4. Luchtkwaliteit

Op Europees niveau zijn afspraken gemaakt om de schadelijke gevolgen door luchtverontreiniging voor de gezondheid van de mens en het milieu als geheel te voorkomen of te verminderen. De grondbeginselen staan in de Kaderrichtlijn 96/62/EG betreffende de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit uit 1996. Deze kaderrichtlijn is de basis van een aantal dochterrichtlijnen, waarin de luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd.

Op basis van de beschikbare informatie kan verder geconcludeerd worden dat de plattelandswoning vanuit het aspect luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke normen welke gelden voor burgerwoningen. De rekenbladen ten aanzien van luchtkwaliteit zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Met de berekende belasting is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bijlage 2 heeft betrekking op de locatie Langstraat 2 en bijlage 3 op de locatie Nederweertdijk 14.

4.5. Bodem

Daar waar sprake is van een (omzetting naar) plattelandswoning dient beoordeeld te worden of er sprake is van een gewijzigde functie. In dit geval is reeds sprake van een woonfunctie, aangezien de woning conform het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning betreft. De bestemming ter plaatse van de bedrijfswoning verandert niet; er is sprake van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Bovendien wordt de bedrijfswoning niet uitgebreid. Er zijn in het verleden geen bedreigende bodemactiviteiten op de locaties uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten.

Op het moment dat een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in de omgeving van een veehouderij, zal een beoordeling gemaakt moeten worden op grond van de Wgv. De Wgv wordt gebruikt om de geurhinder van inrichtingen die een omgevingsvergunning aanvragen te beoordelen. Indirect heeft deze wet ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- a) wordt voor het overige niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?
- b) is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

a) In de nabije omgeving van dit initiatief zijn nog enkele veehouderijen van derden gelegen. Zowel in de huidige situatie (bedrijfswoning) als in de beoogde situatie bestemming (bedrijfswoning met als functie plattelandswoning) is de woning een geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. In de bijlage 2 'Rekenbladen Geur en Fijn stof' is de voorgrondbelasting berekend van de naastgelegen varkenshouderij bij Langstraat 2 ten opzichte van omliggende gevoelige functies. Dit is enkel gedaan voor de Langstraat 2 daar langs de Donk (N279) op korte afstand van het bedrijf gevoelige functies aanwezig zijn. De Nederweertdijk wordt omringd door agrarische bedrijven waardoor toetsing aan de vaste afstandsmaat voldoende is. Uit de berekeningen voor de Langstraat 2 blijkt dat er sprake is van een overbelaste situatie

van de veehouderij op de omliggende geurgevoelige objecten. Een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf is enkel mogelijk indien de geuremissie omlaag gaat. Kortom, bij elke ontwikkeling van het agrarisch bedrijf verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het belang van de veehouderij en derden zal door dit initiatief dan ook niet geschaad worden. Zie verder paragraaf 4.6.1.

b) Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat is het nodig om de verwachte geurhinder te berekenen. Hiervoor is de achtergrondbelasting ten aanzien van geur ter hoogte van het initiatief in beeld gebracht. Zie verder paragraaf 4.6.2.

4.6.1. Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen.

Bedrijfswoningen en tevens plattelandswoningen behorende bij een veehouderijbedrijf hoeven niet te worden meegenomen in de geurberekening. Voor woningen behorende bij (voormalige) veehouderijen gelegen buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van minimaal 50 meter tussen emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van de woning. Voor deze woningen gelegen binnen de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 100 meter. In dit geval is de afstand van beide plattelandswoningen tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf meer dan minimaal aan te houden afstand van 50 meter.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning.

4.6.2. Achtergrond belasting

Op het moment dat een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in de omgeving van een veehouderij, zal een beoordeling gemaakt moeten worden op grond van de Wgv. De Wgv wordt gebruikt om de geurhinder van inrichtingen die een omgevingsvergunning aanvragen te beoordelen. Indirect heeft deze wet ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Voor de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is met name de achtergrondbelasting bepalend. Uit de bijlage 2 'Rekenbladen Geur en Fijn stof' blijkt de achtergrondbelasting ter hoogte van Langstraat 2 in Meijel op zijn hoogst 20 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$ bedraagt. Hierin is de emissie van het eigen bedrijf niet meegenomen. Uit de onderstaande tabel blijkt dat het woon- en leefklimaat ter hoogte wordt geclassificeerd als matig tot tamelijk slecht. Uit bijlage 3 blijkt dat ter hoogte van de Nederweertdijk 14 de achtergrondbelasting op zijn hoogst 15 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting (Een-bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
		98 percentiel $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$	98 percentiel $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$
Zeer goed	< 5%	< 1.5	< 3.1
Goed	5 - 10%	1.5 - 3.8	3.1 - 7.4
Redelijk goed	10 - 15%	3.8 - 6.6	7.4 - 13.1
Matig	15 - 20%	6.6 - 10	13.1 - 20
Tamelijk slecht	20 - 25%	10 - 14.2	20 - 28.3
Slecht	25 - 30%	14.2 - 19.2	28.3 - 38.5
Zeer slecht	30 - 35 %	19.2 - 25.3	38.5 - 50.7
Extreem slecht	35 - 40 %	25.3 - 32.8	> 50.7

Figuur 7: Tabel achtergrondbelasting -Wet geurhinder en veehouderij

Conclusie

Op basis van de bovenstaande tabel wordt de achtergrondbelasting geclassificeerd als matig tot tamelijk slecht voor de Langstraat 2. Voor de Nederweertdijk 14 is de achtergrondbelasting matig tot redelijk goed.

De achtergrondbelasting blijft onder de wettelijke waarden (35 OUE/m³ of $\geq 41\%$ geurgehinderden) die opgenomen zijn in de Wvg. Bovendien zal de achtergrondbelasting naar aanleiding van dit initiatief niet verslechteren. Gezien de ligging van de woningen naast een veehouderij is de achtergrondbelasting ter plaatse aanvaardbaar voor het woon- en leefklimaat van deze woningen. Hierbij speelt met name het gegeven dat het voor iedere (potentiële) bewoner duidelijk zal zijn dat door de ligging naast de varkensstallen er meer geur geroken zal worden dan bij een woning in een kern verwacht mag worden. Verder speelt voor de Langstraat 2 nog het feit dat bij iedere gewenste ontwikkeling op het naastgelegen agrarisch bedrijf de geurbelasting dient te verminderen wil het bedrijf voldoen aan de wettelijke normen. Er is daarmee de zekerheid dat het woon- en leefklimaat niet slechter kan en mag worden. Voor de locatie Nederweerdterdijk 14 is dit minder van belang daar de achtergrondbelasting matig tot redelijk goed is. Een goede kwalificatie voor een plattelandswoning.

4.7. 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 vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

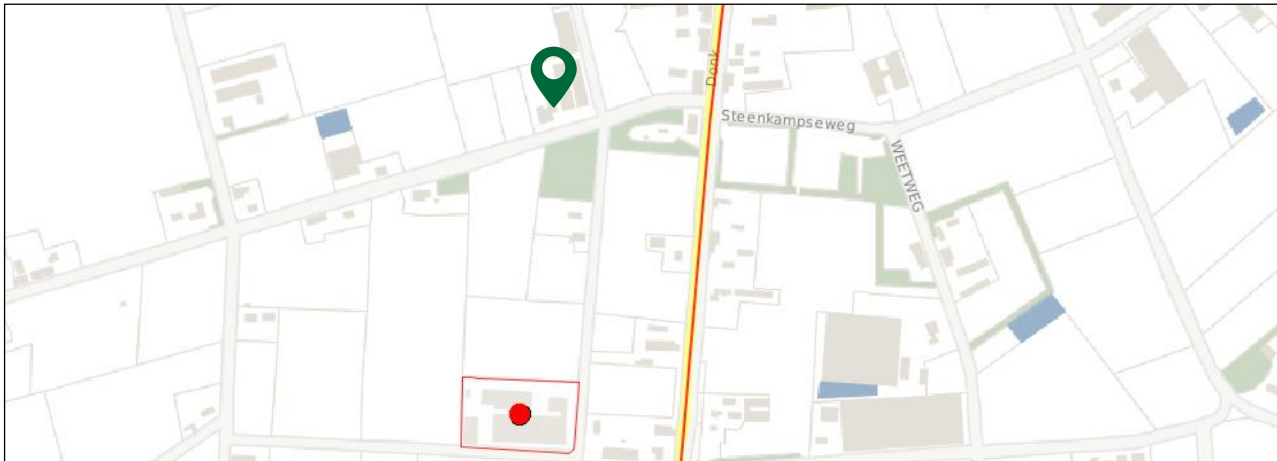
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

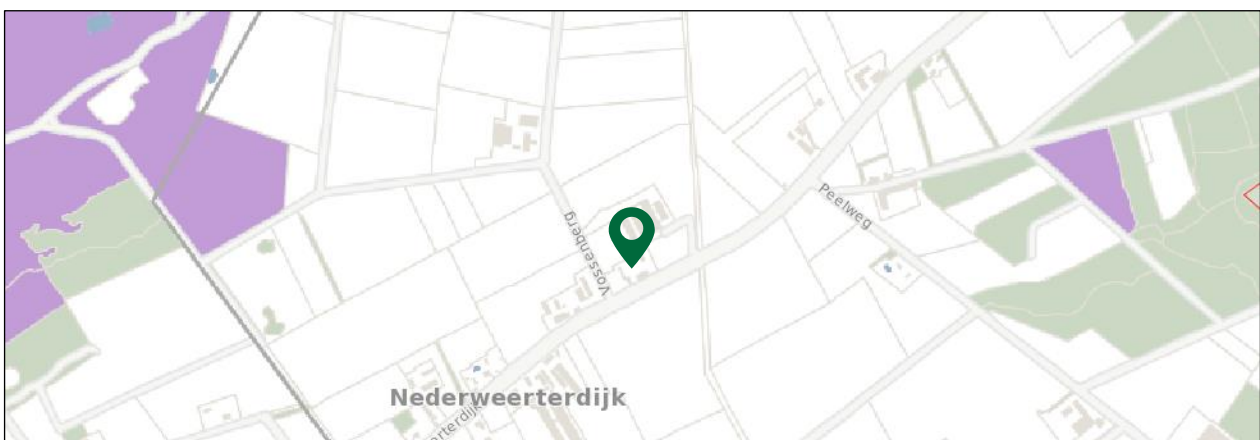
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving (straal van ca. 1 km) van het initiatief geen relevante risicovolle activiteiten voorkomen:



Figuur 8: Uitsnede risicokaart – Langstraat 2 in Meijel



Figuur 9: Uitsnede risicokaart - Nederweerdijk 14 in Meijel

Het initiatief betreft het 'omzetten' van een tweetal bedrijfswoningen naar een plattelandswoning. Er is sprake van een bestaande situatie, waardoor er geen toename van het groepsrisico te verwachten is. Boven neemt het aantal personen op de locatie ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.8. Kabels en leidingen

Uit de Risicokaart Limburg en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de gewenste ontwikkeling.

4.9. Water

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Het initiatief betreft slechts een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Er is geen sprake van bouwactiviteiten. Het initiatief heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.



4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de projectlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Het initiatief heeft dan ook geen effect op mogelijke archeologische en/of cultuurhistorische waarden op of in de omgeving van de projectlocatie.

4.11. Natuur / flora en fauna

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de projectlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Ook wijzigt de functie van de bedrijfswoning niet door het toevoegen van de mogelijkheid om deze te gebruiken als plattelandswoning. De functie blijft een woonfunctie. Nader onderzoek in het kader van natuur en/of flora en fauna is niet vereist.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten natuur en flora en fauna geen belemmeringen vormen voor de gewenste ontwikkeling.

5. Juridische opzet

5.1. Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

5.2. Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

5.2.1. Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

5.2.2. Regels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding. De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en

bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

5.3. Artikelsgewijze toelichting bestemmingen

Bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'

De binnen het plangebied aanwezige woningen zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'. Op de voor 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming worden gebouwd. Hieronder valt onder andere een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming is het door de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' mogelijk dat de bedrijfswoning door derden kan worden bewoond. De daaraan verbonden regels (bouw- en gebruiksregels) zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'

Deze dubbelbestemming ligt enkel op de locatie Nederweerdijk 14. Deze dubbelbestemming richt zich op de bescherming van mogelijke archeologische waarden. Voor ieder bouwwerk dat dieper gaat dan 40 cm beneden maaiveld of bij bouwwerken groter dan 2.500 m² dient door middel van onderzoek aangetoond te worden dat archeologische belangen niet geschaad worden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling aan de Langstraat 2 en Nederweerdterdijk 14 te Meijel betreffen particuliere initiatieven. De initiatiefnemers, die eigenaar van de betreffende gronden zijn, fungeren als financiële drager van het onderhavige project en hebben voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. De gemeente heeft met de betrokkenen een anterieure overeenkomst gesloten waarmee haar kosten zijn gedekt..

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een verruiming van de functiemogelijkheden van een tweetal agrarische bedrijfswoningen. De gewenste ontwikkeling wordt gerealiseerd op gronden die eigendom zijn van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

6.2.1. Procedure

De wettelijke besluitvormingsprocedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- algemene kennisgeving voorbereiding bestemmingsplannen;
- openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijzen worden ingediend;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het vastgestelde bestemmingsplan door terinzagelegging;
- mogelijkheid tot beroep (voor belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking;
- 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.

6.2.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn wettelijk geregeld. Tussen gemeente en verschillende instanties moet overlegd worden over het plan alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.