

Toelichting bestemmingsplan

Leeuwerik 5 Maasbree

NL.IMRO.1894.BPL0297-VG01



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Maasbree
	Sectie	:	T
	Nummer(s)	:	563
Opgesteld door		:	Arvalis B.V.
Referentie		:	2022/707461
Datum	Ontwerp:	:	13-01-2023
	Vastgesteld:	:	04-07-2023

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Ligging en begrenzing	4
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Beoogde situatie	7
2.3. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling	10
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding.....	11
3.2. Rijksbeleid.....	11
3.2.1. Nationale omgevingsvisie	11
3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking	12
3.2.4. Besluit m.e.r.....	13
3.3. Provinciaal beleid	13
3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie.....	13
3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	15
3.3.3. Omgevingsverordening Limburg	15
3.4. Gemeentelijk beleid	16
3.4.1. Structuurvisie Buitengebied	16
3.4.2. Archeologiebeleid gemeente Peel en Maas	16
3.4.3. Bestemmingsplan toetsing.....	17
4. Omgevingsaspecten	20
4.1. Bodem	20
4.2. Bedrijven en milieuzonering	20
4.3. Geur	21
4.4. Luchtkwaliteit	24
4.5. Geluid	26
4.6. Externe veiligheid.....	26
4.7. Cultuurhistorie en Archeologie	27
4.7.1. Cultuurhistorie	27
4.7.2. Archeologie	28
4.8. Flora en Fauna	28
4.8.1. Gebiedsbescherming.....	28
4.8.2. Soortenbescherming.....	29
4.9. Landschappelijke inpassing.....	29

4.10.	Water	30
4.10.1.	Provinciaal waterplan Limburg	30
4.10.2.	Watertoets	31
4.10.3.	Hemelwaterinfiltratie	31
4.11.	Mobiliteit en parkeren	31
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	32
5.1.	Economische haalbaarheid.....	32
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.2.1.	Omgevingsdialoog	32
5.3.	Procedure.....	32
5.4.	Vooroverleg en inzage	32
6.	Juridische planopzet	33
6.1.	Inleiding.....	33
6.2.	Toelichting op de verbeelding	33
6.3.	Toelichting op de regels	33

Bijlage(n)

Bijlage 1: Principebesluit

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

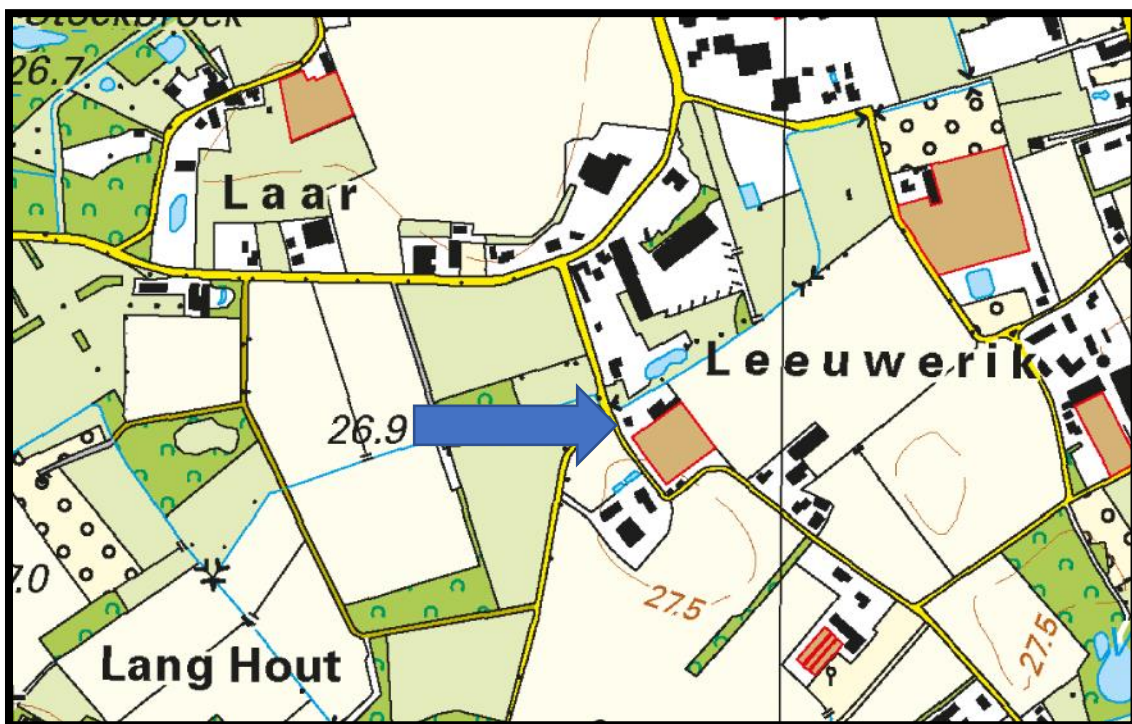
1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie Leeuwerik 5 aan te kopen van hun (schoon)moeder. De locatie was in het verleden in gebruik als glastuinbouwlocatie en is de afgelopen jaren als zodanig verhuurd geweest. Daar de kas door de leeftijd niet meer up-to-date is om te gebruiken voor glastuinbouw en het feit dat initiatiefnemers werkzaamheden elders hebben, oriënteren initiatiefnemers zich op alternatieve mogelijkheden voor de locatie. Meest voor de hand liggend en aansluitend aan de wensen van de initiatiefnemers is het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" en de huidige bedrijfswoning te bestemmen als (burger)woning. Initiatiefnemers hebben dit voorgelegd aan de gemeente welke middels een positief principebesluit (bijlage 1) gereageerd heeft.

1.2. Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen in het buitengebied van Maasbree ten zuiden van de kern van Maasbree en de provinciale weg N275, in een bebouwingsconcentratie van woningen en agrarische en niet-agrarische bedrijven. De nabij gelegen burgerwoningen omvatten grotendeels voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het grotere gebied ten zuiden van de kern van Maasbree kenmerkt zich door een verscheidenheid aan agrarische (verwante) bedrijven, landerijen, burgerwoningen en natuur.

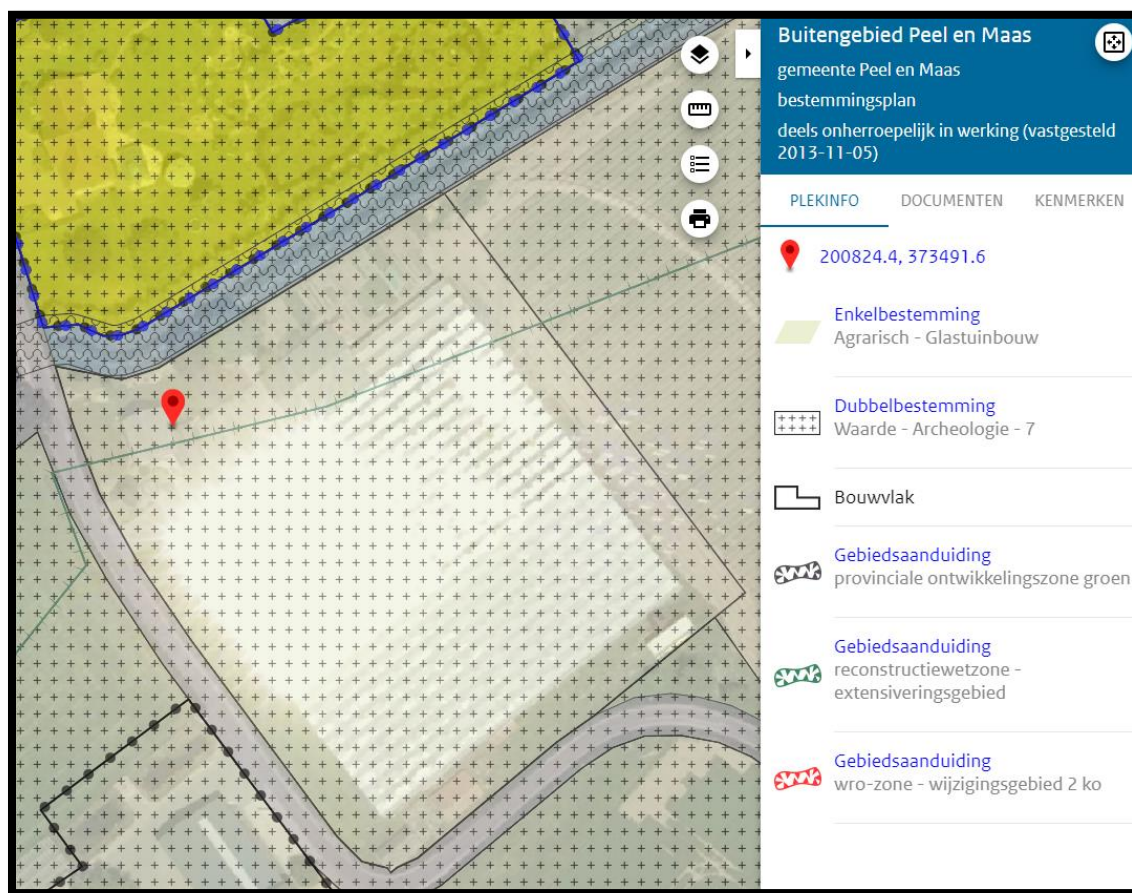


Afbeelding 1. Uitsnede topografische kaart.

Het plangebied is aan de west- en zuidzijde gelegen aan de Leeuwerik en wordt aan de Noordzijde begrenst door de aanwezige waterloop.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6.



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" vastgesteld op 05-11-2013 en 21-12-2014. De locatie heeft de enkelbestemming "Agrarisch – Glastuinbouw", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 7", een bouwvlakaanduiding en de gebiedsaanduidingen "provinciale ontwikkelingszone groen" (deels), "reconstructiewetzone- extensiveringsgebied" en "wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko".

1.4. Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een bocht van de Leeuwerik en is in de huidige situatie ingericht als glastuinbouwlocatie. Binnen het plangebied bevinden zich; de woning, glasopstanden (circa 5.500 m²), een loods (circa 250 m²) en een tweetal oude bijgebouwen (circa 40 m² en 55 m²).



Afbeelding 3. Overzichtstekening huidige situatie

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens de locatie te herbestemmen als "Wonen". De aanwezige glasopstanden en de oude bijgebouwen worden gesloopt. De aanwezige loods en een klein deel van de kas blijft behouden en de bestaande woning wordt (op termijn) uitgebreid. Initiatiefnemers wensen de loods, ketelhuis (170 m²) en een klein deel van de kas (circa 4 % van de totale oppervlakte van de kas) te behouden. De loods, ketelhuis en kas zijn als 1 geheel gebouwd, het ketelhuis en de kas doen dienst als "zijwand" van de loods, hierdoor is het lastig om deze te slopen en de loods te behouden. Door het ketelhuis en een deel van de kas te behouden kan relatief eenvoudig de extra zijwand aan de zijde van de kas geplaatst worden.

Initiatiefnemers zien de loods, het ketelhuis en een deel van de kas één van de redenen om de locatie aan te kopen. Initiatiefnemers wensen de loods en het ketelhuis te gaan gebruiken als ondermeer garage voor de eigen auto's, opslag van diverse materialen onder andere ten behoeve van het onderhoud van de locatie, hierbij kan gedacht worden aan zitmaaier/ minitrekker etc. De bestaande woning kent verder geen bijgebouwen en dus ook geen garage en opslagmogelijkheden. Tevens zijn in het ketelhuis diverse installaties aanwezig welke ook in de toekomstige situatie gebruikt kunnen worden op de locatie (beregening en dergelijke).

Daarnaast wensen initiatiefnemers de locatie te voorzien van zonnepanelen om de duurzaamheid van de locatie te vergroten, hiervoor is het dakoppervlak van zowel de loods als het ketelhuis gewenst.

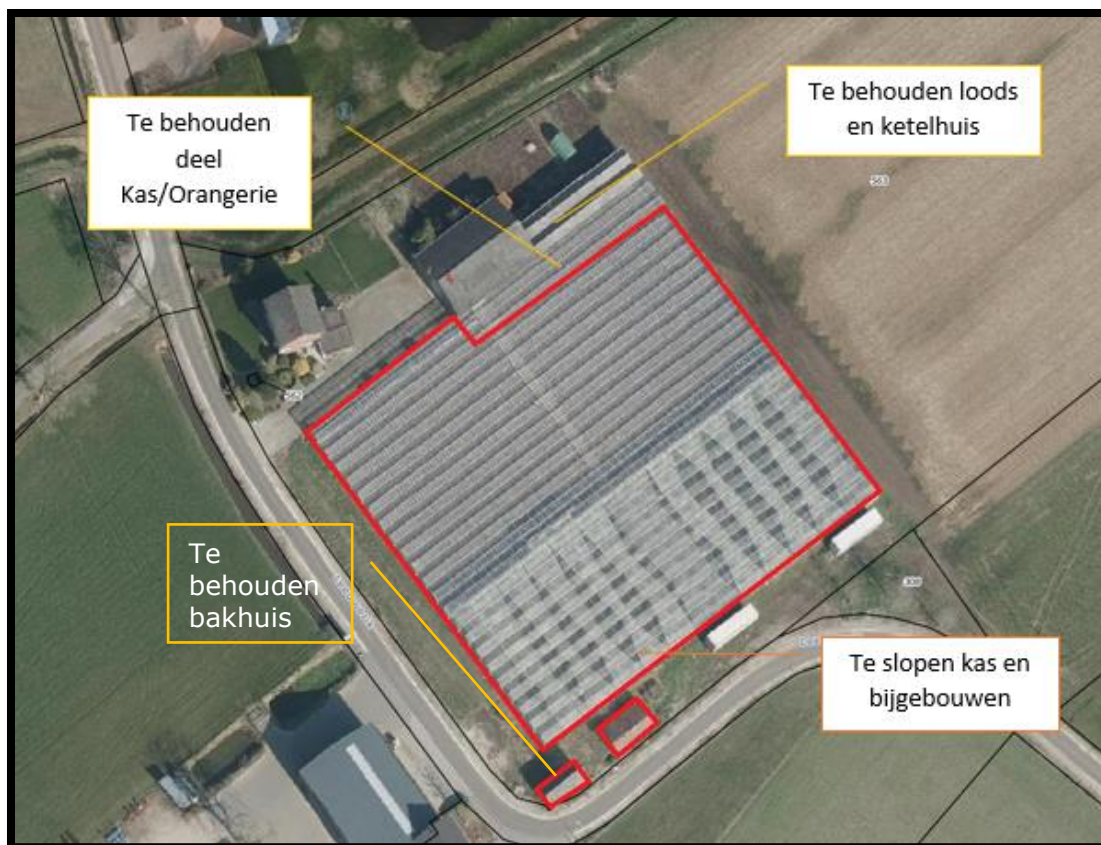
Het te behouden deel van de kassen zal door initiatiefnemers gebruikt worden ten behoeve van de productie van groenten en fruit aangezien initiatiefnemers de wens hebben zo veel mogelijk zelfvoorzienend te zijn in groenten en fruit. Hiernaast heeft de kas een sentimentele waarde voor initiatiefnemers, aangezien hij als zoon van een tuinder opgegroeid is op de locatie en middels het behoud van een klein deel van de originele kassen een knipoog naar het tuindersverleden wenst te behouden op de locatie.

Tevens wordt het stenen bijgebouwtje aan de oostzijde van het perceel behouden. Dit betreft een gebouwtje welke reeds in 1850 al aanwezig was op de locatie en deel uitmaakte van "Boerderij de Leeuwerik" welke de start vormde voor de bebouwing rond de locatie.

De aanwezige, te behouden, bijgebouwen zijn een dusdanige kwaliteit dat deze passend zijn in de omgeving en een duidelijke meerwaarde zijn voor de locatie.

Op de locatie blijft circa 600 m² aan bijgebouwen behouden. De totale sloop op de locatie bedraagt circa 5.100 m².

Initiatiefnemers zijn voornemens het deel van het plangebied welke de enkelbestemming "Agrarisch" krijgt in gebruik te nemen als grasland/weide. Echter houden initiatiefnemers ook de opties open om dit deel van het perceel tijdelijk te verhuren en aan derden.



Afbeelding 4. Te behouden en te slopen bebouwing.

De totale inhoud van de, zoals bovenstaand beschreven, te behouden bijgebouwen en woning overschrijdt de maximale inhoud van 1.000 m³ zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan. Daar de gemeente de meerwaarde ziet in de te behouden gebouwen maar een overschrijding van de totale inhoud van de woning en bijgebouwen wenst te beperken en ook de eventuele nieuw- en herbouw wil beperken tot een geconcentreerd gebied nabij de woning om zodoende versnippering van bijgebouwen binnen de woonbestemming tegen te gaan wordt binnen de woonbestemming een bouwvlak opgenomen. Het te behouden ketelhuis en de kas liggen buiten dit bouwvlak. Herbouw van deze gebouwen is dan ook niet toegestaan. De inhoud van deze gebouwen wordt ook niet meegenomen in de maximaal te realiseren kuubs binnen het bouwvlak.

Aangezien de huidige woning naar huidige maatstaven relatief klein en gedateerd. Initiatiefnemers zijn een jong (groeïend) gezin en wensen de woning op termijn dan ook uit te bouwen om de woning up-to-date en passend voor hun gezin te maken. De totale inhoud van de binnen het toekomstige bouwvlak gelegen gebouwen bedraagt op dit moment 1.339 m³ (woonhuis 489 m³ + loods 850 m³).

De uitbreiding van woning omvat in de plannen van initiatiefnemers ondermeer het uitbreiden van de bestaande keuken, het realiseren van wasruimte/bijkeuken met technische ruimte voor het plaatsen van een warmtepomp, het realiseren van een werk/kantoorruimte, het toevoegen van een extra slaapkamer en het vergroten van de zolderruimte.

Hoewel er op dit moment nog geen definitieve plannen voor een verbouwing van de woning hebben de initiatiefnemers een berekening gemaakt met betrekking tot de gewenste toevoegingen aan de woning. In deze berekening is de woning aan de korte zijde verlengt en wordt de bestaande achterbouw en overkapping gesloopt en vergroot herbouwd. De totale uitbreiding van de woning zo dan circa 360 m³ omvatten. De totale inhoud van de woning zou dan uitkomen op circa 850 m³. Hiermee ontstaat een woning

welke passend is in het buitengebied. In combinatie met de loods zal een maximale inhoud van 1.700 m³ vastgelegd worden.

2.3. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het bestemmingplan "Buitengebied Peel en Maas" kent een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen". In paragraaf 3.5.3 wordt getoetst aan de voorwaarden die gesteld worden aan het wijzigen van "Agrarisch – Glastuinbouw" naar "Wonen".

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Limburg is het Nationale Natuurnetwerk in de provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als Natuurnetwerk Limburg.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas en er wordt geen woning toegevoegd. Mede hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2.4. Besluit m.e.r.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Het voorliggende initiatief betreft het bestemmen van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofddopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;.
 - b. In landelijk gebied;.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbested wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit. opgericht waardoor deze woningen uitermate geschikt zijn voor senioren.

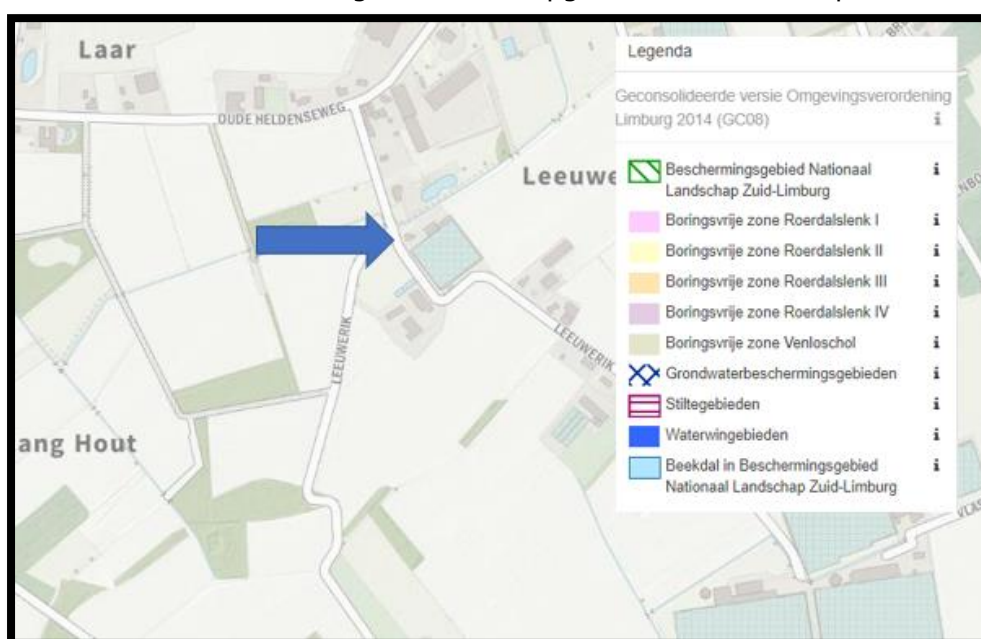
Het slopen van de glasopstanden en het wijzigen van de bestemming naar "Wonen" draagt bij aan deze hoofdpogingen zoals gesteld in de provinciale omgevingsvisie Limburg. Waarbij bovenal een aantrekkelijke woon- en leefomgeving gecreëerd wordt.

3.3.2. Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart aandachtsgebieden Provinciale omgevingsverordening.

Binnen het plangebied zijn geen milieubeschermingsgebieden gelegen.

3.3.3. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De inhoud van de Omgevingsverordening (2021) verschilt inhoudelijk niet veel van de huidige Omgevingsverordening (2014). Het betreft, zoals de provincie zelf ook aangeeft, een grotendeels beleidsneutrale omzetting van de huidige omgevingsverordening.

Het plangebied is volgens de ontwerp omgevingsverordening net als in de vigerende Omgevingsverordening gelegen in het buitengebied.

Met betrekking tot wonen dient er volgens de ontwerp Omgevingsverordening rekening gehouden te worden met hoofdstukken 3 en 5 van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg

en de regionale woonvisies. Zowel aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en het regionaal beleid wordt in onderhavig planvoornemen getoetst.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Buitengebied

In december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, kwaliteitskader, VAB beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid uit het structuurplan bood namelijk niet altijd een gepast antwoord op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, zoals bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing en huisvesting van buitenlandse werknemers.

De structuurvisie buitengebied heeft twee doelstellingen te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan Buitengebied en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied;
- beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies;
- beleidsuitgangspunten voor intensieve veehouderij en glastuinbouw (afkomstig uit de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw);
- het kwaliteitskader voor het buitengebied, dat een instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering;
- uitgangspunten voor archeologiebeleid en een uitvoeringsparagraaf, die in aansluiting op het kwaliteitskader de grondslag vormt voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het hiervoor opgenomen schema is de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst, dat het niet realistisch zou zijn te veronderstellen dat de geformuleerde beleidsuitgangspunten een antwoord hebben op alle ontwikkelingen die zich de komende tien jaar zullen voordoen. Daarom wil de gemeente de vinger aan de pols houden door „midden in het buitengebied te staan“. Het gewenste effect van het beleid voor het buitengebied is namelijk dat er ruimte moet zijn om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit. Immers, als er geen ontwikkeling is, gaat dit ten koste van de kwaliteit. Aan de andere kant dienen ontwikkeling en kwaliteit gelijk op te trekken.

Hiermee voldoet het initiatief aan de structuurvisie.

3.4.2. Archeologiebeleid gemeente Peel en Maas

Door de gemeente Peel en Maas is het beleidsplan Archeologie opgesteld. Dit beleid is voortgekomen uit de wettelijke taak die de gemeente heeft gekregen om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed.

De gemeente heeft gekozen voor een pragmatisch en maatschappelijk verantwoord archeologiebeleid waarbij aandacht is voor zowel het economische belang als het cultuurhistorische belang.

In het beleidsplan is vastgelegd dat er sprake is van 7 verschillende archeologische (verwachtings)waarden waarbij er per verwachtingswaarde een ondergrens is vastgesteld voor een onderzoekplicht.

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 28 juni 2011 de archeologische verwachtings- en beleidskaart, met bijbehorende ondergrenzen als basis voor het gemeentelijke archeologische beleid, als onderdeel van de Structuurvisie buitengebied, voor de gemeente vastgesteld.

In de bijbehorende tabel bij het archeologisch beleid is op basis van het archeologisch gebied, de verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte bepalend of er wel of geen onderzoek plicht aanwezig is bij bestemmingsplan ontwikkelingen.

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het beleid voor planlocatie.

3.4.3. Bestemmingsplan toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het bestemmingplan kent middels artikel 56.5, onder voorwaarden, een wijzigingsbevoegdheid naar "Wonen" en "Wonen - Plattelandswoning". In onderhavig plan is sprake van het wijzigen naar "Wonen";

56.5 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grondgebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch - Plattelandsondernemer', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen' dan wel 'Wonen - Plattelandswoning*
- b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;*

De locatie zal middels onderhavig plan de bestemming "Wonen" krijgen zoals aangegeven in de bij het plan behorende verbeelding, het overige deel van het plangebied wordt bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch";

mits:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';*

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';

- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';*

Binnen het plangebied zijn de aanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' of maximum aantal wooneenheden 0' niet aanwezig;

- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;*

Initiatiefnemers zijn voornemens in de huidige bedrijfswoning (hoofdbebouwing) te gaan wonen;

- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;*

De glasopstanden op de locatie zijn naar de huidige maatstaven niet meer up-to-date en dusdanig oud dat ze niet meer bruikbaar zijn voor het beroepsmatig gebruik als

tuinbouwkas. Tevens is de beperkte oppervlak van de glasopstanden een beperkende factor;

- e. het huidige gebruik als (agraris) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;*

Het huidige agrarische bedrijf is reeds een aantal jaren beëindigd. Meest recent zijn de kassen verhuurd aan derden, echter is ook dit al enige jaren geleden geëindigd. Het slopen van de aanwezige glasopstanden maakt deel uit van onderhavig planvoornemen;

- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd de bestemming 'Agrarisch' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;*

Binnen het plangebied wordt ca. 4.000 m² bestemd als wonen, dit betreft de woning, bijgebouwen en het erf van de locatie;

- g. het aantal woningen mag niet toenemen;*

De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar woonbestemming, er wordt op de locatie geen woning toegevoegd;

- h. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;*

Middels een landschappelijke inpassing, de sloop van overtollige bebouwing en glasopstanden wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, zie paragraaf 4.8;

- i. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';*

De overtollige bebouwing, te weten, de glasopstanden en 2 "oude" bijgebouwtjes wordt gesloopt, deze vallen niet onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';

- j. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;*

Door het slopen van de oude glasopstanden en bijgebouwen en de landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit verbeterd. Onderhavig planvoornemen voorkomt verloedering van de aanwezige glasopstanden en de omgeving. De locatie is niet meer geschikt als glastuinbouwlocatie en wordt door onderhavig planvoornemen weer courant;

- k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

- 1. het woon- en leefklimaat;*
- 2. de milieusituatie;*
- 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;*
- 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;*

Door het beëindigen van de glastuinbouw op de locatie en het wijzigen van de bestemming naar wonen, vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat, de milieusituatie, de bestaande natuurlijke, landschappelijke,

cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4;

- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;*

In paragraaf 4.9.1 wordt ingegaan op de effecten op Natura-2000 gebieden. Onderhavig planvoornemen heeft geen negatieve effecten op de aanwezige Natura-2000 gebieden;

- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27;*

Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in artikel 27.

Zoals aangegeven in bovenstaande kan onderhavig planvoornemen voldoen aan de gestelde voorwaarden voor het wijzigen van de bestemming van "Agrarisch-Glastuinbouw" naar "Wonen" en "Agrarisch".

Initiatiefnemers zijn voornemens een deel van de bestaande bijgebouwen te behouden en de huidige woning op termijn beperkt te vergroten. Het vigerende bestemmingsplan kent middels artikel art. 27.2.3 onder c een maximale inhoud van de woning en bijbehorende bouwwerken van 1.000 m³. Middels een sloop-bonusregeling (art 55.2) kent het bestemmingsplan een mogelijkheid om maximaal 1.500 m³ aan inhoud te behouden. Initiatiefnemers zijn voornemens de volgende gebouwen te behouden; Loods (ca. 850 m³), ketelhuis (503 m³), kas (879 m³) en woning (ca. m³, inclusief toekomstige uitbreiding). De totale inhoud van de aanwezige gebouwen is groter dan de gestelde 1.500 m³. Hiervoor is onderhavige bestemmingsplanprocedure opgesteld.

Uitgaande van de sloop-bonusregeling waarbij maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing mag worden teruggebracht, wordt op de locatie in verhouding meer gesloopt dan noodzakelijk is volgens sloop-bonusregeling.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Door HMB B.V. is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte' locatie stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met drins, hexachloorbenzeen, cadmium en PCB aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, molybdeen en nikkel. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreinigingen in het grondwater verhoogd achtergrondgehalten betreffen. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderhavige locatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een

matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.” In zo’n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderhavig planvoornemen is sprake van het omgevingstype gemengd gebied. De lintbebouwing aan de Leeuwerik kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningen en agrarische bedrijvigheid. Hiermee kunnen de richtafstanden met 1 stap verlaagd worden

Zoals wordt aangetoond in tabel 1 wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geur, geluid en gevaar In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 1.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Maximale afstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Leeuwerik 3	Agrarisch - Grondgebonden	2	10	9
Leeuwerik 4	Agrarisch - Grondgebonden	2	10	15
Leeuwerik 9	Agrarisch – Intensieve veehouderij	4.1	100	102
Leeuwerik 11	Agrarisch - Grondgebonden	2	10	160

Tabel 1. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet voor alle locaties voldaan kan worden aan maximale richtafstanden. Voor de locatie Leeuwerik 9 heeft dit betrekking op de afstand ten aanzien van geluid. In de desbetreffende paragraaf wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de gestelde normen.

Voor de Leeuwerik 3 geldt dat de afstand tot de beoogde woonbestemming niet iets korter (9m) is dan de gestelde afstand (10m). Echter, vanwege de dubbelbestemming “Waterstaat – Beschermingszone watergang” zijn de bouw mogelijkheden zodanig beperkt dat er niet binnen 10m van het beoogd bestemmingsvlak “Wonen” gebouwd kan worden. Hier meer wordt ook voor de locatie Leeuwerik 3 voldaan aan de gestelde afstanden

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Voorgrond en achtergrondbelasting

Conform de Regeling geurhinder en veehouderijen kan de geurbelasting van individuele veehouderijen berekend worden met het verspreidingsmodel “V-Stacks vergunning 2010”. Omdat met dit verspreidingsmodel echter geen geurcontouren berekend kunnen worden, wordt hiervoor het verspreidingsmodel “V-stacks gebied 2010” gebruikt. Bij deze

uitkomsten en geurcontouren gaat het dan om de voorgrondbelasting van een individuele veehouderij en deze kunnen getoetst worden aan de normen uit de Wgv.

Voorname methode is echter niet voldoende bij ruimtelijke plannen. Bij ruimtelijke plannen moet in principe gemotiveerd worden dat er ter plaatse van het ruimtelijke plan (indien het gaat om een geurgevoelig object) sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit te kunnen bepalen, is naast de geurbelasting van een individuele veehouderij, ook de geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het ruimtelijke plan bepalend. Het gaat hier dan om de zogenaamde cumulatieve geurbelasting oftewel achtergrondbelasting. Deze kan berekend worden met het verspreidingsmodel "V-stacks gebied 2010". De uitkomsten van deze berekening kunnen eveneens worden weergegeven via een geurcontour.

Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel "V-stacks gebied" en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

		Voorgrondbelasting (Een-bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
Milieukwaliteit	Geur gehinderden	98 percentiel OU_e/m^3	98 percentiel OU_e/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

Tabel 2. Milieukwaliteit, voorgrond- en achtergrondbelasting.

Milieukwaliteit in relatie tot individuele en cumulatieve geurbelasting

Concluderend kunnen we derhalve het volgende stellen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot

geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 3 OU_e/m^3 voor de bebouwde kom en aan de wettelijke norm van 14 OU_e/m^3 voor buiten de bebouwde kom. De norm voor de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse "goed" (1,5 tot 3,8 OU_e/m^3), de norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht" (10,0 tot 14,2 OU_e/m^3). Op grond hiervan wordt afgeleid, dat binnen de bebouwde kom een milieukwaliteit "goed" aanvaardbaar is en in geval van buiten de bebouwde kom een milieukwaliteit "tamelijk slecht" aanvaardbaar is. Als we deze wettelijke normen doortrekken naar de achtergrondbelasting kunnen we stellen dat binnen de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 3,1 tot 7,4 OU_e/m^3 (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse "goed") gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en in geval van buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 20 – 28,3 OU_e/m^3 (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht") gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maasbree waarbij dus rekening gehouden dient te worden met de wettelijke norm van 14 OU_e/m^3 voor de voorgrondbelasting en de klasse 20 – 28,3 OU_e/m^3 (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht") voor de achtergrondbelasting.

Uit een berekening met V-stacks gebied en V-stacks vergunning blijkt dat de locatie voldoet aan de gestelde normen.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend					
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m^3]	
1	200901	373505	20.00	4.04	
2	200819	373462	20.00	2.29	
3	200801	373503	20.00	2.19	
4	200873	373344	20.00	2.76	

Afbeelding 6. Uitkomsten V-stacks gebied.

Gegeneerd op: 30-09-2022 berekend met : V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 (c) DNV GL								Page 1
Naam van de berekening: Leeuwerik 5 Maasbree Gemaakt op: 2022-09-30 10:58:49 Rekestijd: 0:00:17 Naam van het bedrijf: Leeuwerik 9 Maasbree Berekende ruwheid: 0,330 m								
Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Leeuwerik 9	200 984	373 442	6,0	0,5	4,00	11 040	6,0
Geur gevoelige locaties:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting			
2	hoek 1	200 889	373 508	14,0	5,2			
3	Hoek 2	200 823	373 454	14,0	2,2			
4	hoek 3	200 801	373 503	14,0	1,9			
5	hoek 4	200 869	373 532	14,0	3,8			

Afbeelding 7. Uitkomsten berekening V-stacks -Vergunning.

Hiermee vormt het onderdeel geur geen belemmering voor onderhavig planvoornemen

4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

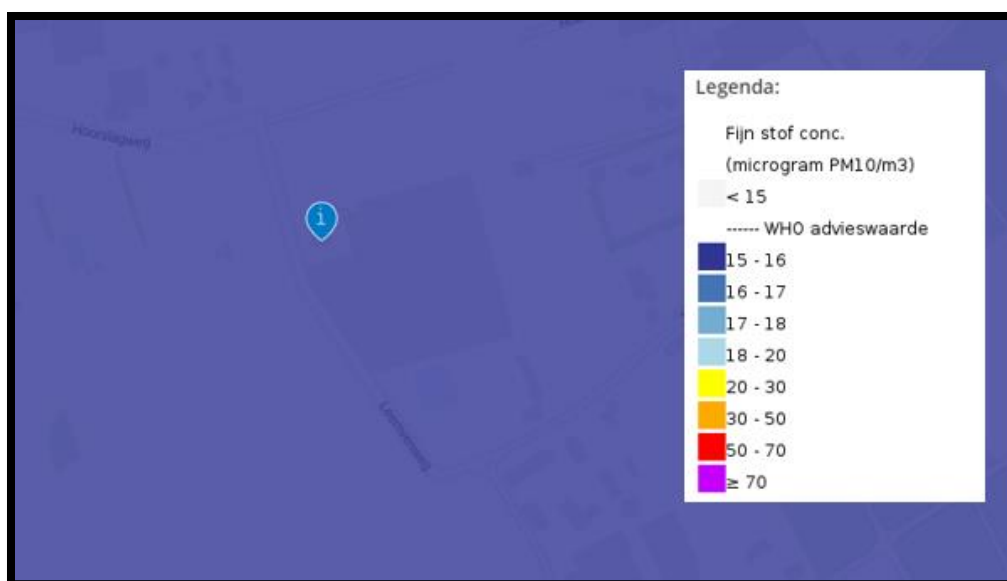
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is 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.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

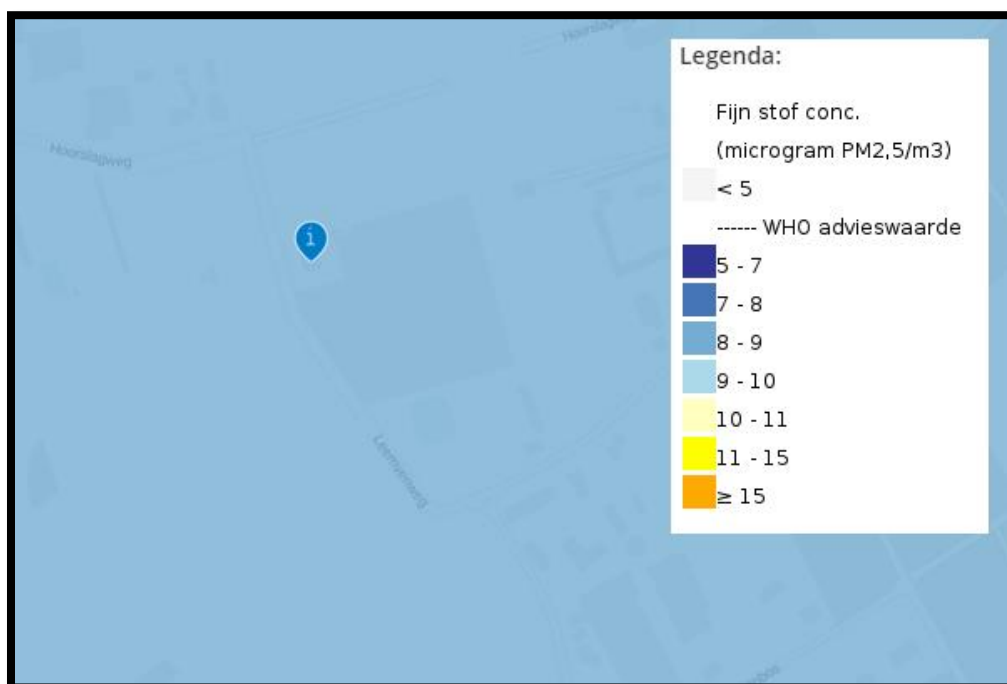
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

Achtergrond

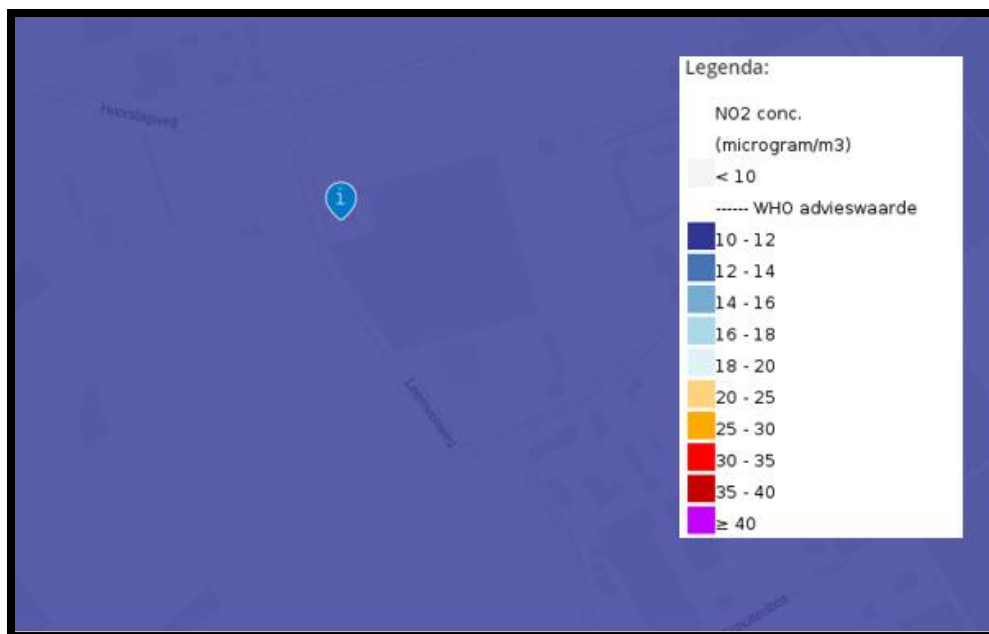
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse op 15 µg/m³ en de PM_{2,5} op 8.6 µg/m³, zie afbeelding 8 en 9. Daarnaast ligt de concentratie NO₂ ter plaatse op 11.22 µg/m³, zie afbeelding 10. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 8. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NOx)

4.5. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

In de huidige situatie is reeds sprake van een (bedrijfs)woning. Welke reeds een geluidsgevoelig object is, hierdoor is er geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object en is een toetsing aan de geluidsnormen niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

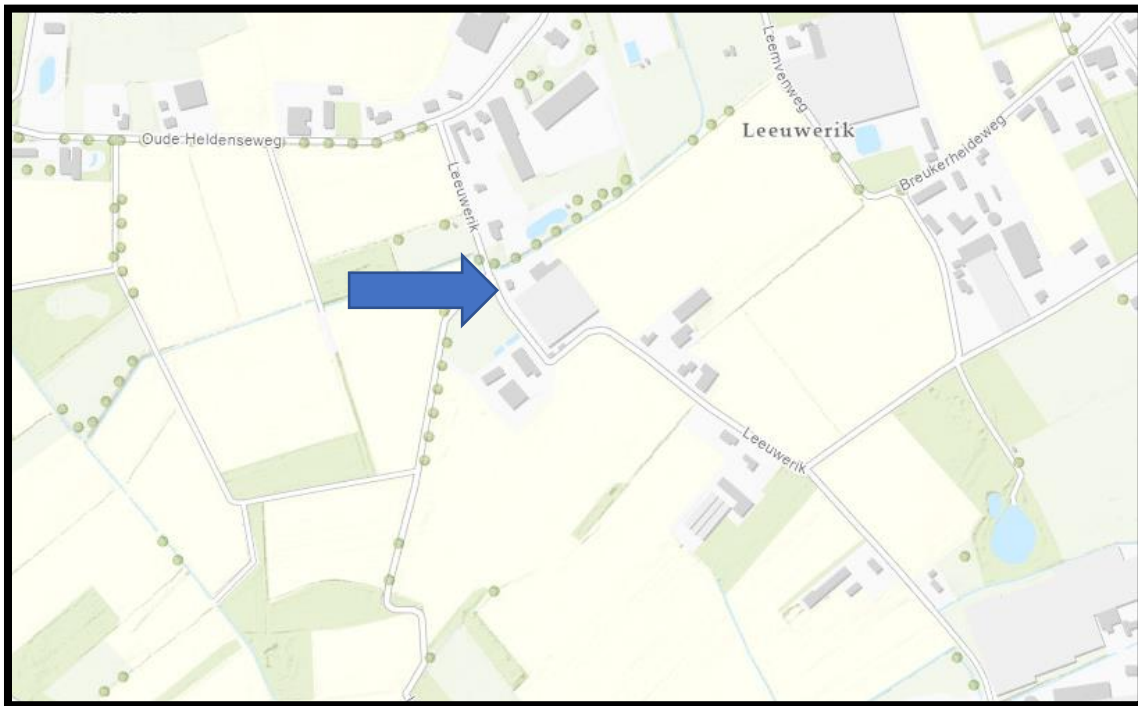
4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaire's:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 11. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Volgens de Risicokaart liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten.

Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen de invloedssfeer van het plangebied.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico:

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7. Cultuurhistorie en Archeologie

4.7.1. Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-

bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.7.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

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

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

De wet bepaalt tevens 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.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 7". Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het verstoren van de bodem voor meer dan 2.500 m². Het planvoornemen voorziet in de sloop van de glasopstanden en zal daardoor zeer beperkt de bodem verstoren.

Hiermee vormt het onderdeel cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noordwesten van de initiatieflocatie is het Natura2000 gebied Deurnsche Peel en Mariapeel gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 9 kilometer.

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In onderhavig planvoornemen is er sprake van het beëindigen van de glastuinbouwlocatie en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee zijn er geen significante negatieve gevolgen op de nabijgelegen

Natura2000-gebieden aangezien de resterende woning reeds aanwezig is en er dus geen sprake van een nieuwe activiteit.

In onderhavig planvoornemen wordt gesproken over het uitbreiden van de woning. Echter zijn deze verbouwplannen nog niet concreet en niet bepalend voor de bestemmingsplanwijziging. Een verdere berekening voor de bouwfase van de eventuele uitbreiding van het woonhuis zal in de bijbehorende bouwaanvraag opgesteld worden.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Door Faunaconsult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie, de quickscan is toegevoegd als bijlage 3. Uit de quickscan blijkt dat op de locatie geen planten- en diersoorten voorkomen welke jaar rond beschermd zijn. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Hiermee vormt het onderdeel flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de locatie is een landschappelijke inpassing opgesteld. De landschappelijke inpassing zorgt voor een goede aansluiting van de bestaande elementen in de omliggende groene omgeving en wordt een natuurlijke grens gecreëerd tussen de woonbestemming en de rest van het perceel". De landschappelijke inpassing is als bijlage 4 toegevoegd.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Middels bovenstaande inpassing wordt voldaan aan de Basiskwaliteit (Plus) zoals gesteld in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas kent middels de Aanvullende kwaliteitsverbetering een regeling voor compensatie van ondermeer uitbreiding van solitaire woningen boven de 1.000 m³. Het betreft hier een fysieke bijdrage van 15,- euro per m³ uitbreiding boven de 1.000 m³.

Op de locatie wordt een woonbestemming van 1.700 m³ gerealiseerd. Dit zou betekenen dat er een bijdrage van $700 * 15,- = 10.500,-$ euro gevraagd wordt voor het uitbreiden van de woning.

Op zowel de locatie wordt 5.100 m² aan glasopstanden afgebroken. Als sloop wordt ingezet wordt uitgegaan van een normbedrag van 5,- euro per m². De sloop van de stallen compenseert hiermee ruimschoots de gevraagde bijdrage uit het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas ($5.100 \text{ m}^2 * 5,- = 25.500,-$ euro).

4.10. Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.10.1. Provinciaal waterplan Limburg

Op 30 maart 2021 heeft Provinciale Staten het ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2022 – 2027 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016 -2021.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10.2. Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit.

Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

4.10.3. Hemelwaterinfiltratie

Binnen het plangebied wordt circa 5.100 m² aan glasopstanden en 2 oude bijgebouwen gesloopt hierdoor neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied af. De resterende gebouwen blijven voor wat hemelwaterinfiltratie betreft in gebruik als in de huidige situatie. De in de beoogde situatie genoemde uitbreiding zal, als hiervoor definitieve plannen gemaakt zijn, dusdanige gerealiseerd worden dat de hemelwaterinfiltratie van de woning op eigen terrein plaats zal vinden.

4.11. Mobiliteit en parkeren

De nieuwe ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande infrastructuur, hierdoor wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet. De woning is en blijft ontsloten op de Leeuwerik. Door het beëindigen van de glastuinbouwactiviteiten op de locatie zal de verkeersintensiteit afnemen.

In 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 vastgesteld. Aangezien de locatie zich buiten de bebouwde kom bevindt zijn volgens de parkeernota 2 parkeerplaatsen benodigd. Hiervoor is in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte op eigen terrein.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

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

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. Initiatiefnemers hebben de omwonenden op de hoogte gesteld van de het voorgenomen initiatief. Vanuit de omgeving waren geen opmerkingen op het planvoornemen.

5.3. Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4. Vooroverleg en inzage

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het bestemmingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Nuth

Mauritsstraat 11
6361 AV Nuth
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl