

BESTEMMINGSPLAN

**“Omzetten naar wettelijke
plattelandswoning Hert 3b
Baarlo”**

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Omzetten naar wettelijke plattelandswoning Hert 3b Baarlo"
IDN: NL.IMRO.1894.BPL0232-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: 09 februari 2021
Aanvrager: De heer J.L. Verstappen
Auteur: De heren ing. L.M. Heesen en ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	15
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	15
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	15
3.3 Landschappelijke inpassing	15
4. BELEIDSKADER	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	12
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	17
5.1 Milieu	17
5.1.1 Milieuzonering	17
5.1.2 Geluid	18
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	19
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	20
5.1.5 Externe veiligheid	20
5.1.6 Geur	21
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	22
5.3 Ecologie	22
5.4 Waterhuishouding	22
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	23
5.6 Verkeer en parkeren	23

6. JURIDISCHE ASPECTEN	23
6.1 Toelichting op de verbeelding	24
6.2 Toelichting op de planregels	24
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	25
7.1 Economische uitvoerbaarheid	25
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3 Procedure	26

BIJLAGEN

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Berekening V-stacks vergunning

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Hert 3b te Baarlo is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Ter plaatse is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Binnen het bestemmingsvlak is 1 bedrijfswoning aanwezig. De heer J.L. Verstappen, hierna initiatiefnemer, is voorheen eigenaar geweest van het glastuinbouwbedrijf ter plaatse, maar heeft dit bedrijf in 2009 verkocht aan een derde. De bewoners van de locatie Hert 3b hebben door het vervreemden van het glastuinbouwbedrijf geen binding meer met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

Initiatiefnemer, tevens eigenaar van de woning Hert 3b, heeft daarom een principeverzoek bij de gemeente Peel en Maas ingediend voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een 'Plattelandswoning'. Door het aanbrengen van deze aanduiding is het niet meer noodzakelijk dat de bewoner van de woning binding heeft met het agrarische bedrijf ter plaatse. De gemeente heeft in de reactie op het principeverzoek aangegeven onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan. De voorwaarde houdt in dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierop wordt in dit plan uitgebreid ingegaan.



Afbeelding 1. Ligging plangebied, locatie Hert 3b rood omcirkeld

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen bevoegdheden opgenomen om de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'Plattelandswoning'. Daarom is het noodzakelijk om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie Hert 3b is gelegen ten noorden van de kern van Baarlo in het glastuinbouwgebied Tangbroek. De locatie is gelegen aan een oud bebouwingslint. Op de kaarten van circa 1850 is de weg Hert, destijds Op den Heert, al zichtbaar maar nog zonder bebouwing. Vanaf circa 1970 is bebouwing aanwezig op de locatie Hert 3b. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele huidige bouwvlak behorende bij deze locatie met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De enige wijziging die met dit bestemmingsplan wordt aangebracht is het aanduiden van de bedrijfswoning Hert 3b als 'Plattelandswoning' en het planologisch vastleggen van het vereiste en bijbehorende landschappelijke inpassingsplan. Verder vinden er geen wijzigingen plaats.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie L, nummers 732 (gedeeltelijk) en 733 en heeft een oppervlakte van circa 9.975 m². De aanduiding 'Plattelandswoning' wordt aangebracht op het perceel L 733, dit perceel heeft een oppervlak van 1.460 m².



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met rood omlijnd het bouwvlak en bij de rode pijl de beoogde plattelandswoning

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Hert 3b te Baarlo maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Binnen het bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan en als zodanig bestemd.

Omliggende percelen zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Glastuinbouw', Binnen het bouwvlak is tevens een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' opgenomen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'concentratiegebied glastuinbouw 1', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' opgenomen.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming is het gebruik van de bestaande woning uitsluitend als bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bewoner van de woning een binding heeft met het aanwezige agrarische bedrijf. Door de verkoop van het agrarische bedrijf heeft initiatiefnemer geen binding meer met het bedrijf.

Om de strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen wordt er voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Baarlo, in het bebouwingslint van de Hert. Baarlo maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 6.500 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie L, nummers 732 (gedeeltelijk) en 733 en heeft een oppervlakte van circa 9.975 m². De aanduiding 'Plattelandswoning' wordt aangebracht op het perceel L 733, dit perceel heeft een oppervlakte van 1.460 m².



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied ligt op de locatie Hert 3b. Op deze locatie is sinds 1979 een agrarisch bedrijf gevestigd. De woning die nu wordt voorzien van de aanduiding 'Plattelandswoning' is ook in die tijd opgericht. Hert is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn enkele van deze agrarische bedrijven zich steeds verder gaan ontwikkelen en specialiseren in de glastuinbouw. Daardoor kenmerkt de regio zich door voormalig agrarische bedrijfswoningen, afgewisseld met glastuinbouwbedrijven en cultuurgronden. Ten noorden van het plangebied liggen eerst enkele voormalig agrarische bedrijven en met daarachter enkele grote glastuinbouwbedrijven, ten oosten ligt het voormalig eigen glastuinbouwbedrijf met daarachter cultuurgronden, ten zuiden liggen ook enkele glastuinbouwbedrijven met daaronder de kern Baarlo en ten westen ligt hoofdzakelijk cultuurgrond.



Afbeelding 4. Huidige situatie woning, met op de achtergrond de kassen die voorheen in eigendom waren van initiatiefnemer (bron: <https://boek-offermans.nl/wonen/aanbod/hert-3-b-baarlo-vo100836>)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het Hert vormt een bebouwingslint ten noorden van de kern van Baarlo. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Het slingerend verloop van de weg in samenhang met enkele vrijstaande woningen afgewisseld met glastuinbouwbedrijven en cultuurgronden, biedt een landelijke karakteristiek.

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong betreft het Hert een agrarisch bebouwingslint. In de directe omgeving van de locatie wisselen burgerwoningen, agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven elkaar af. De kern van Baarlo ligt op een afstand van ongeveer 1.600 meter.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op het gebruik van de woning als plattelandswoning. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de bestemmingswijziging (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de bestemmingswijziging geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De wijziging is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstands-vraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 5. Zonering Limburg POL2014

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor

bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

Het toestaan van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning is niet strijdig met de bepalingen zoals gesteld in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens is geen sprake van een beeldbepalend gebouw. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek

Formeel geldt voor de locatie Hert 3b te Baarlo de structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek. Het glasconcentratiegebied Tangbroek is in 1996 door de Provincie Limburg aangewezen als doorgroeigebied voor glastuinbouw. Het gebied is gelegen tussen het natuurgebied Dubbroek aan de noordwestzijde en de buurtschappen Schafelt en Hei aan de oostzijde en Hert en Soeterbeek aan de zuidwestzijde. In de structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek is echter geen beleid opgenomen ten aanzien van plattelandswoningen. Daarom zal aangesloten worden bij de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

Structuurvisie buitengebied Peel en Maas

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

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

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'oude bouwlanden'. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden. Hierin liggen de dorpen en oude lintbebouwing. De oude

bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en intensieve veehouderij. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

Kwaliteitskader buitengebied

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing is er sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Aangezien de woning een oppervlak heeft van 150 m², dient er ten minste voor 15 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 15 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader.

Plattelandswoningen

In de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor plattelandswoningen. Deze beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

1. Alleen bestaande gevallen komen in aanmerking

De Wet plattelandswoningen 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 juli 2013. De kadastrale afsplitsing van de 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.

2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en)

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe bedrijfswoning op enige termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

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

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxyden 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 reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient

op grond van recent jurisprudentie (ROE18/2984 WABOA SN) tevens de belasting van het 'eigen bedrijf' onderzocht te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden binnen het bouwvlak. Vervolgens is er beoordelingsvrijheid om te bepalen wanneer er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.

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

Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning 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 t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. 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 streefkwaliteiten voor geur, welke zijn opgenomen in onderhavige Structuurvisie.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorwaarden die in de Structuurvisie zijn gesteld aan de toekenning van de aanduiding "plattelandswoning":

Ad 1. Het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is rond 1979 opgericht. De woning behoorde voorheen tot het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf. In 2009 is het glastuinbouwbedrijf afgesplitst verkocht aan een derde. De voormalig eigenaar is in de oorspronkelijke bedrijfswoning blijven wonen. In 2009 is de bedrijfswoning dus afgesplitst van het glastuinbouwbedrijf. Deze datum ligt ruim voor de datum van 1 juli 2013. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Ad 2. Het toekennen van de aanduiding leidt niet tot een extra bedrijfswoning. De woning blijft binnen hetzelfde bestemmings- en bouwvlak liggen, daarmee kan er geen nieuwe woning gecreëerd worden.

Ad 3. Initiatiefnemer accepteert dat door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' de geluidsbelasting en of geurbelasting hoger kunnen zijn dan bij een reguliere burgerwoning. Verder wordt in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit de diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Ad 4. Op basis van onderhavig bestemmingsplan blijft de woning onderdeel uitmaken van het bouwvlak waarbinnen het agrarische bedrijf ligt. Daarmee blijven ook de bouwregels van de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf" onverkort van toepassing.

Ad 5. In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit de diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Hert 3b te benutten voor burgerbewoning. Hiervoor is het nodig om aan de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' ter plaatse van de woning Hert 3b een aanduiding 'Plattelandswoning' toe te voegen.

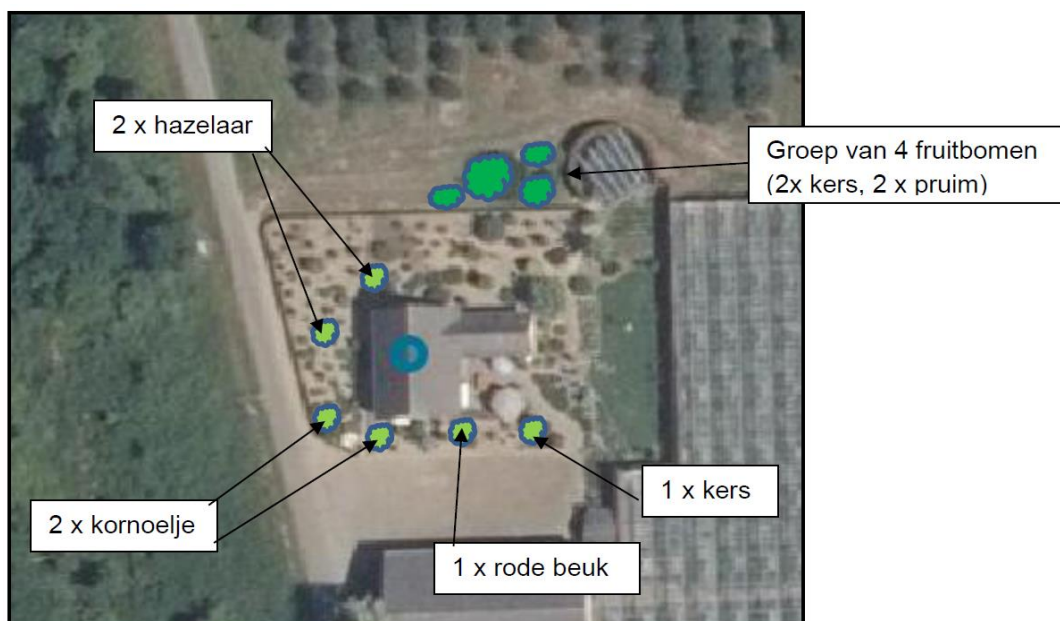
Met het aanbrengen van deze aanduiding is het voor derden mogelijk om de woning te bewonen zonder een binding te hebben met het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Verder zal de huidige bestemmingsregeling voor het agrarische bedrijf overgenomen worden uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het plan heeft geen effecten die tot een wijziging van de ruimtelijke uitstraling leiden. De woning blijft behouden zoals momenteel reeds aanwezig is. Met onderhavig plan wordt uitsluitend geregeld dat er iemand mag wonen die geen binding heeft met het ter plaatse aanwezige bedrijf.

4.3 Landschappelijke inpassing

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van de het plangebied in het landschap. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en de Structuurvisie Peel en Maas. Op basis daarvan is voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan is terug te vinden in bijlage 1. Middels dit plan vindt er een inpassing plaats door vastlegging van een deel van de bestaande tuin. De omvang van de landschappelijke inpassing past binnen het gestelde zoals opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitskader.



Afbeelding 6. Landschappelijke inpassing van het plangebied

Middels deze wijze van inpassen wordt het erf op een landschappelijke wijze ingepast.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met het aanduiden van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk of daarmee vergelijkbaar gebied.

Locatie	Functie	SBI-2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand
Hert 3b	Glastuinbouw	011, 012 013	10	10	30	10	0
Hert 6	Dagbesteding	553, 552	30	0	50	30	250
Braamhorst 1	Dagbesteding	553, 552	30	0	50	30	360
Pratwinkel 17	Glastuinbouw	011, 012 013	10	10	30	10	0
Nieuwkampweg 3	Glastuinbouw	011, 012 013	10	10	30	10	105
Hert 3	Akkerbouw	011, 012 013	10	10	30	10	300
Pratwinkel 11	Varkens	0146	200	30	50	0	150

Tabel 1 Milieuzonering t.o.v. omliggende functies

In tabel 1 zijn voor de omliggende bedrijfsfuncties de richtafstanden afgezet tegen de werkelijke afstand. Bij het bepalen van de werkelijke afstand is uitgegaan van de kortste afstand gemeten tussen de bouwvlakgrens van de locatie Hert 3b en de bouwvlakgrens van de betreffende functie. Hieruit blijkt dat voor het 'eigen' glastuinbouwbedrijf, het glastuinbouwbedrijf aan de Pratwinkel 17 en het varkensbedrijf aan de Pratwinkel 11 niet aan alle richtafstanden voldaan kan worden.

Ten aanzien van het 'eigen glastuinbouwbedrijf op de locatie Hert 3b conformeert initiatiefnemer zich met het gegeven dat de richtafstanden overschreden worden. Initiatiefnemer aanvaardt dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning hoger is dan op een reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Het is namelijk ook logisch dat bij een plattelandswoning de richtafstanden van het eigen bedrijf overschreden worden, omdat de woning binnen hetzelfde bouwvlak is gelegen. Voor een nadere motivatie omtrent geluid afkomstig van het "eigen bedrijf" wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

Ten aanzien van het glastuinbouwbedrijf aan de Pratwinkel 17 geldt dat het bouwvlak van dit bedrijf grenst aan de zuidelijke bouwvlakgrens van de locatie Hert 3b. Afstand van de aan te brengen aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – Plattelandswoning' op de locatie Hert 3b tot aan de bouwvlakgrens van de locatie Pratwinkel 17 bedraagt 42 meter. Daarmee kan ter plaatse van de plattelandswoning voldaan worden aan de richtafstanden ten opzicht van de locatie Pratwinkel 17.

Ten aanzien van het varkensbedrijf aan de Pratwinkel 11 geldt dat enkel de richtafstand ten aanzien van het aspect geur overschreden wordt. Uit paragraaf 5.1.6 blijkt dat voldaan wordt aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Dit is voor geur het exclusieve toetsingskader. Ondanks dat er niet voldaan wordt aan de richtafstand is er sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

5.1.2 Geluid

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart, op basis van zonering.

Verkeerslawaaï

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. De planlocatie ligt aan een weg waar de maximumsnelheid groter is dan 30 km/uur. Op basis van artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van de

aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt ook het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen.

Geluid van het eigen bedrijf

Op grond van recente jurisprudentie (ROE18/2984 WABOA SN) dient tevens de belasting van het 'eigen bedrijf' onderzocht te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden binnen het bouwvlak. Vervolgens is er beoordelingsvrijheid om te bepalen wanneer er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor wat betreft de aanvaardbare geluidsbelasting van de plattelandswoning, is van belang dat deze als bedrijfswoning deel blijft uitmaken van de inrichting. De plattelandswoning geniet derhalve géén bescherming ten opzichte van geluid vanaf de inrichting. Reeds bij de oprichting van de woning dient aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning vanuit de inrichting als aanvaardbaar wordt geacht. Het ligt niet voor de hand dat na de oprichting van de woning de geluidbelasting vanuit het eigen agrarische bedrijf is toegenomen. Bovendien is en blijft het een woning die in de oude en de nieuwe situatie dezelfde bescherming geniet.

Volledigheidshalve kan nog het volgende gemeld worden. Ten tijde van de oprichting en exploitatie van het glastuinbouwbedrijf door initiatiefnemers werd er aan de straatzijde, ter plaatse van de woning, geladen en gelost. Hier ligt namelijk de loods die onderdeel uitmaakt van het bedrijf. Er vonden op korte afstand van de woning diverse activiteiten plaats die leidden tot een geluidsbelasting op de woning. Deze belasting werd destijds als aanvaardbaar beschouwd. Ten tijde van de verkoop van het kassencomplex is het eigendom kadastraal zodanig gesplitst dat de kadastrale grens op de gevel van de loods ligt. De eigenaar van het tuinbouwbedrijf kan daarom niet meer via de straatzijde in de loods komen. Alle transporten die naar de kas c.q. loods nodig zijn gaan via de achterzijde van de kas. Daarmee is er sinds de verkoop van het tuinbouwbedrijf nauwelijks meer sprake van geluidsproductie direct nabij de woning. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

De oorspronkelijke situatie is destijds als aanvaardbaar beschouwd. Door de verkoop van de kassen en de daaruit voortvloeiende kadastrale splitsing zijn vrijwel alle akoestisch relevante activiteiten naar de achterzijde van het bedrijf verplaatst. Dat heeft geleid tot een akoestisch gezien sterk verbeterde situatie. De bestaande en dus ook beoogde situatie kan daarmee zeker als aanvaardbaar beschouwd worden.

Een onderzoek naar de geluidbelasting van het eigen bedrijf is dan ook niet aan de orde.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De bestuursorganen dienen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Door middel van onderhavig plan blijft de bestemming hetzelfde, er wordt ter plaatse van de woning een aanduidingsvlak toegekend waarbij het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt toegestaan.

In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 11,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 20,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 19,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, beoordeeld moet worden. Onderhavig planvoornemen voorziet al in een gevoelige functie, waarbij het gebruik niet verandert. Er hoeft daarom geen feitelijk bodemonderzoek uitgevoerd te worden in het kader van dit planvoornemen.

5.1.5 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. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de bestemmingswijziging tot woondoeleinden moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Volgens de risicokaart (<https://www.risicokaart.nl/>) liggen er binnen 500 meter van het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Hert. Over deze weg, alsmede over de omringende wegen binnen 500 meter van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg of het water die in het kader van externe veiligheid beoordeeld moet worden.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.1.6 Geur

Rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot deze veehouderijen. Om dit aspect te kunnen reguleren bestaat de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wvg). De Wgv dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. De Wgv en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij (verder: Rgv) vormen samen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

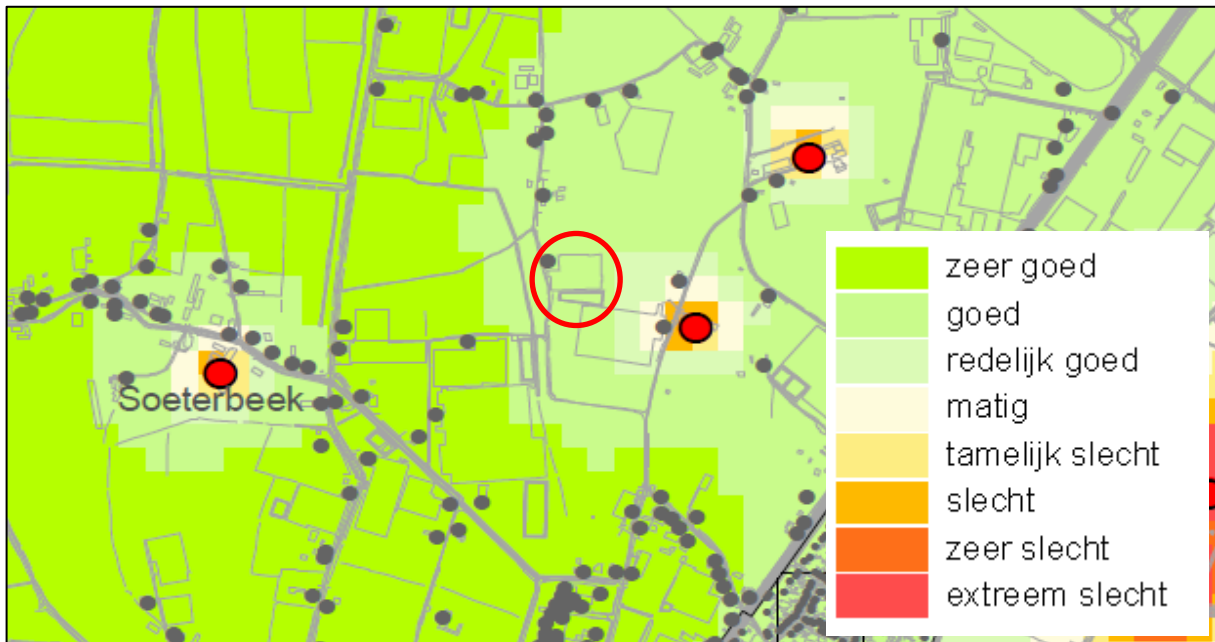
De Wgv kent verschillende normen voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. Concentratiegebieden zijn gebieden die als zodanig zijn aangewezen in de Reconstructiewet (verder: Rcw). In niet-concentratiegebieden gelden strengere normen dan in concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is op grond van de Rcw gelegen in een concentratiegebied voor landbouw. De Wgv kent ook verschillende normen voor gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en gebieden gelegen buiten de bebouwde kom. Gebieden die binnen de bebouwde kom liggen krijgen meer bescherming dan gebieden die buiten de bebouwde kom liggen. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom meer mensen kunnen wonen of verblijven, waardoor sprake kan zijn van meer geurhinder. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Hieronder wordt tevens begrepen een logiesfunctie. Het aspect geur valt uiteen in twee onderdelen: de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Met behulp van het programma V-stacks vergunning, versie 2010, is een worst case berekening gemaakt van de meest dichtbij gelegen veehouderij. Deze veehouderij ligt aan de Pratwinkel 11 en is de maatgevende veehouderij. In de worst case berekening is er vanuit gegaan dat de volledige geuremissie van de veehouderij vrijkomt op de hoek van het bouwvlak dat het meest dichtbij deze woning ligt. Bij de emissiegegevens is verder uitgegaan van 'defaultwaarden' voor wat betreft hoogte emissiepunt, diameter emissiepunt en uittreedsnelheid. Uit de berekening (bijlage 2) blijkt dat de geurbelasting op de dichtstbijzijnde hoek van het bouwvlak maximaal $1,9 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ bedraagt. Ter plaatse van de bestaande woning bedraagt de maximale geurbelasting $1,0 \text{ OU}_e/\text{m}^3$. Wettelijk gezien is een geurbelasting van $14,0 \text{ OU}_e/\text{m}^3$ toegestaan. Qua voorgrondbelasting wordt daarmee voldaan aan de wettelijke bepalingen.

Achtergrondbelasting

In afbeelding 7 is een uitsnede weergegeven uit de 'Structuurvisie en Plan Mer intensieve veehouderij



Afbeelding 7. Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder – huidige situatie' uit de 'Structuurvisie en Plan Mer intensieve veehouderij en glastuinbouw'

en glastuinbouw', het betreft een uitsnede uit de kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder'. Uit deze kaart blijkt dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van geurhinder als goed tot redelijk goed te beschouwen is. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkende factor vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen binnen, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Ecologie

Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en heeft derhalve geen negatieve invloed op Natura 2000 gebieden, flora en fauna en eventueel beschermde bos- en natuurgebieden.

5.4 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig

overleg met waterbeheerders. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Aangezien er met het planvoornemen geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer er in de toekomst uitbreiding van de bebouwing aan de orde zou zijn dient deze getoetst te worden aan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie die is opgenomen in het bestemmingsplan.

5.6 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in nieuwe bebouwing. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

In het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Binnen deze bestemming is 1 bedrijfswoning toegestaan. Middels onderhavig plan wordt aan de bedrijfswoning Hert 3b een aanduiding 'Plattelandswoning' toegevoegd. Hiermee wordt het bestaande en tevens beoogde gebruik mogelijk gemaakt.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het planvoornemen.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak weergegeven met de toegevoegde aanduidingen 'Specifieke vorm van wonen – Plattelandswoning' en 'Specifieke vorm van groen – Landschappelijke inpassing'. Verder vinden er geen wijzigingen plaats.

6.2 Toelichting op de planregels

Aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas wordt voor deze locatie toegevoegd dat de woning aan de Hert 3b als plattelandswoning gebruikt kan worden.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Initiatiefnemer heeft de direct belanghebbenden van de locatie op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingswijziging. Het gaat hier om de eigenaar van het ter plaatse aanwezige glastuinbouwbedrijf.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpplan heeft van 24 september 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.