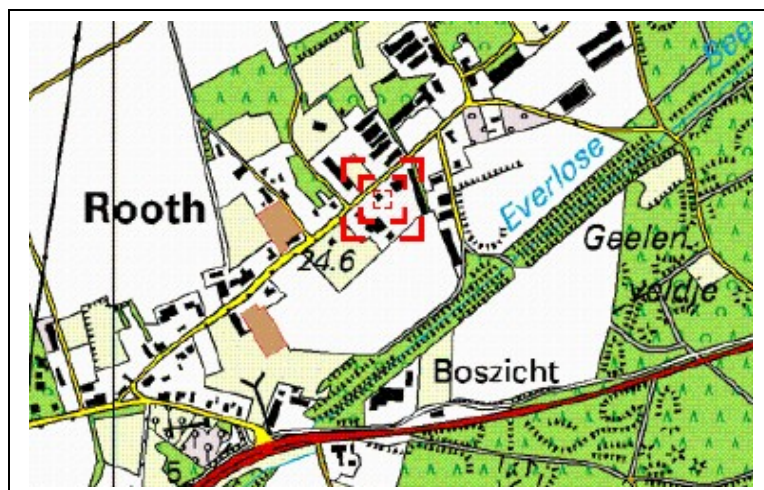


Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan "Rooth 24" te Maasbree



Opdrachtgever:
De heer en mevrouw Vrenken-Huijs
Rooth 24
5993 PE Maasbree

Status:
onherroepelijk 21 april 2010
NL.IMRO.1894.BPL0004-OH01

INHOUDSOPGAVE

<u>1.Inleiding</u>	<u>1</u>
<u>Beleidskader</u>	<u>3</u>
<u>3.Huidige plansituatie</u>	<u>8</u>
<u>4.Toekomstige ontwikkeling en motivering</u>	<u>11</u>
<u>5.Aanvullende onderzoeken en haalbaarheid</u>	<u>12</u>
<u>6.Opzet bestemmingsplan</u>	<u>20</u>
<u>7.Juridische opzet</u>	<u>22</u>
<u>8.Procedure, voorbereiding en overleg</u>	<u>23</u>

1. Inleiding

Het voorliggende postzegelplan heeft betrekking op het legaliseren en planologisch vergroten van een voormalige bedrijfswoning op de locatie Rooth 24 te Maasbree, bekend als sectie S, nummer 460 in de gemeente Maasbree. Feitelijk wordt de woning gebruikt als burgerwoning sinds 1990.

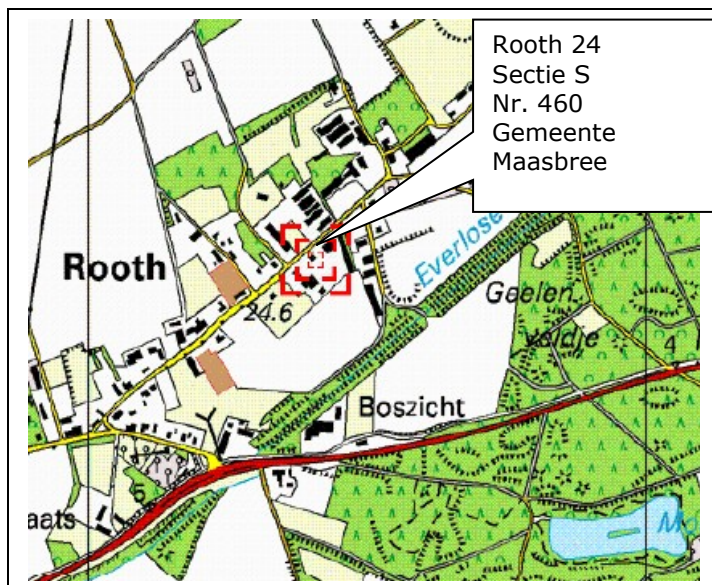
De opdrachtgever heeft in augustus 2006 de gemeente Maasbree verzocht om een principe-medewerking voor het vergroten van de woning met een bouwplan. In november 2006 heeft de gemeente Maasbree bericht dat er in principe geen medewerking kon worden verleend aan het bouwplan met een vrijstellings-procedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening wegens een strijdig gebruik als burgerwoning.

Voor het buitengebied van de gemeente Maasbree is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Voor bestaande burgerwoningen (al dan niet als zodanig bestemd) die niet binnen de planperiode worden gesaneerd, is het nieuwe beleid dat deze positief bestemd worden als burgerwoning. Gelet op de komende gemeentelijke herindeling en de voorbereidingsperiode van het nieuwe bestemmingsplan heeft de opdrachtgever gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Alleen op deze manier kan medewerking worden verleend aan het bouwplan voor het beperkt vergroten van de woning op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008).

Het begrip "postzegelplan" wordt in de ruimtelijke ordening al jarenlang gehanteerd en duidt op een bestemmingsplan dat wordt gemaakt om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan, mogelijk te maken. In rechterlijke uitspraken is als criterium voor het begrip postzegelplan het volgende geformuleerd: *"een beperkt gebied, waarin één hoofdfunctie centraal staat en andere functies in het plan zelfstandige functies zijn die nauwe samenhang met de hoofdfunctie vertonen"*.

Het voorliggende plan voor de legalisering van het gebruik en vergroting van één woning op een beperkt grondgebied, met één hoofdfunctie (wonen), heeft de kenmerken van een postzegelplan. Het plangebied is gesitueerd buiten de kern Maasbree in het buitengebied in een bebouwingscluster aan het Rooth.

Door de gemeentelijk herindeling per 1 januari 2010 zal de vaststelling van het plan door de nieuw gevormde gemeente Peel en Maas plaatsvinden.



Figuur 1: Topografische kaart Maasbree met locatie-aanduiding

In het voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe bestemming voor het perceel opgenomen. De partiële herziening bestaat uit een plankaart (verbeelding), regels en toelichting. Achtereenvolgens komen in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 heeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 3 omvat de huidige situatie met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behandelt de toekomstige situatie.

Hoofdstuk 5 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie.

Hoofdstuk 6 omvat een beschrijving van de opzet van het bestemmingsplan.

In Hoofdstuk 7 wordt het overleg en de (inspraak)procedure beschreven.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid (Nota Ruimte), het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006) en het gemeentelijk beleid behandeld.

2.1. Rijksbeleid

Voor de locatie van het bouwplan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Nota Ruimte relevant. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Voor steden en dorpen wordt uitgegaan van bundeling van activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in algemene zin ondersteunt de steden/dorpen in hun functie van economische en culturele motor en zorgt voor een bepaalde basiskwaliteit in heel Nederland. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Nieuwe functies of bebouwing moeten dus gebundeld worden in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

De legalisering wordt gerealiseerd in een bestaande bebouwingsconcentratie aan het Rooth. Het vergroten van de woning is conform het rijksbeleid, omdat deze zich in een bebouwingsconcentratie bevindt.

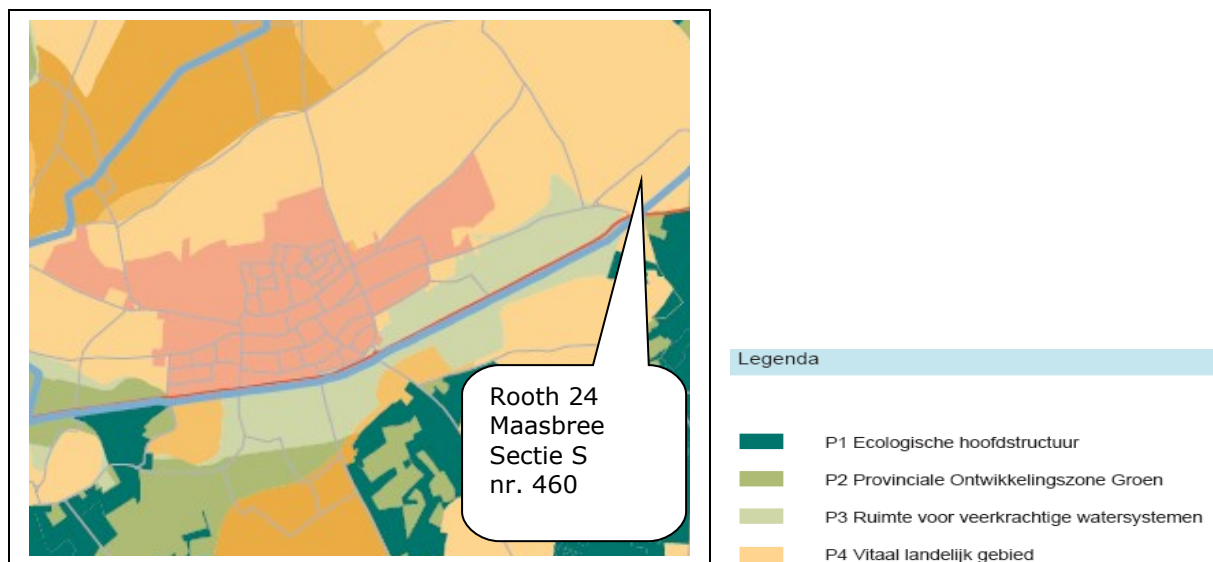
2.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en de gevolgen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de rol van de provincie, die doorwerkt bij gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan, dat in een 1^e versie op 29 juni 2001 door Provinciale Staten is vastgesteld, legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het plan gold voor acht jaar. Het POL is inmiddels geactualiseerd met een nieuwe versie d.d. september 2006. Het nieuwe POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolomvatting daarbij.

Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project buiten de P1 "Ecologische hoofdstructuur" en binnen de P4 "Vitaal landelijk gebied". De Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1) omvat bestaande bos- en natuur-gebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie.



Figuur 2: Uitsnede Polkaart perspectieven actualisatie 2008

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en

landschappelijke openheid. Het Rooth is een oud verdicht bouwland, zoals die rond de kern van Maasbree aangetroffen worden.

Voor burgerwoningen in het buitengebied is tevens de POL-herziening Contourenbeleid Limburg van toepassing uit 2005. Deze herziening betreft de (ver)bouw van nieuwe burgerwoningen, hetgeen in het buitengebied niet is toegestaan buiten de rode contouren. Voor Maasbree is een contour vastgesteld. Het contourenbeleid is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd gaat worden voor stedelijke functies. Het gaat dan o.a. om woningen. Hierbij wordt een "voor-wat-hoort-wat-beginsel" gehanteerd door de provincie via het nieuwe instrument VORM (Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode). Het bouwen buiten de contour is alleen mogelijk wanneer dit ter plaatse een kwaliteitsverbetering oplevert.

Bij dit project wordt primair gelegaliseerd en zeer beperkt uitgebreid t.b.v. van de woning door verhoging van de kap en de eventuele realisering van een bijgebouw, zodat er per saldo nauwelijks uitbreiding of verdere verstening plaatsvindt. Het bouwplan dient primair om meer comfort in de bestaande woning te verkrijgen door aanpassing en vergroting.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan beleidsmatig past binnen de kaders van het POL en de overige provinciale beleidskaders.

Nieuwe rol provincie

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 verandert o.a. de rol van de provincie bij gemeentelijke bestemmingsplannen. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) zal er een andere betrokkenheid van de provincie gevraagd worden.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een provinciale concept-Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten. Aangevuld met een uitzonderingslijst (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het (ver)bouwen van een vrijkomende agrarische bebouwing voor een woon- en/of recreatieve functie, voor zover het betreft het bestaande hoofdgebouw binnen de (P4), is het niet nodig om voorafgaand overleg te voeren met de provincie.

2.3. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1997".
2. Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.
3. Gemeentelijk woningbouwbeleid.

Ad. 1

Het perceel Rooth 24 heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1997" de bestemming "Agrarisch bouwblok". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasbree op 4 februari 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 22 september 1998, waarbij goedkeuring onthouden is aan de meeste agrarische bouwblokken en bouw kavels, waaronder Rooth 24. Hierdoor is de locatie gelegen binnen de hoofdbestemming "Agrarisch gebied" en ingevolge de bouwvoorschriften van deze bestemming mag op deze gronden niet gebouwd worden.

De woning is altijd als burgerwoning in gebruik geweest. Ieder bouwplan om de bestaande woning qua comfort en redelijke eisen aan deze tijd te laten voldoen zal geblokkeerd worden op grond van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft nimmer handhavend opgetreden tegen de illegale gebruikssituatie. Op grond van het overgangsrecht zou de woning met maximaal 10% van de bestaande inhoud verruimd kunnen worden. Dit komt neer op maximaal 50 m³ en wordt als te marginaal beschouwd door de opdrachtgever.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling die het inpandig verbouwen en gebruik als burgerwoning mogelijk maakt.

Ad. 2

In het structuurplan Buitengebied Peel en Maas, als voorloper van het nieuwe bestemmingsplan, is het nieuwe beleid aangegeven voor bestaande woningen onder paragraaf 6.6.1. Hierbij is aangesloten op het bestaande provinciaal beleid met de volgende richtlijnen:

- Ten behoeve van het verkrijgen van een woning die qua comfort voldoet aan de redelijke eisen van deze tijd is het toegestaan de bestaande woning aan te passen en te vergroten;
- In het bestemmingsplan wordt een zorgvuldige en handhaafbare regeling opgenomen, die zorgt dat woningen en bijgebouwen qua omvang en verschijningsvorm passen bij de aard en kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving;
- Vergroting van bestaande bebouwing en benutting van bijgebouwen is tevens toegestaan met het oog op het bieden van zorg aan hulpbehoevende ouderen;
- Bijgebouwen bij burgerwoningen dienen beperkt van omvang te zijn, qua functie te passen bij de bestemming, en qua locatie in de directe nabijheid van de burgerwoning gesitueerd te worden.

Beleidsuitgangspunt:

Bestaande burgerwoningen (al dan niet als zodanig bestemd) die niet binnen de planperiode worden gesaneerd worden positief bestemd voor burgerbewoning. Gezien de mogelijke discussies omtrent hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt

gekozen voor één totale inhoudsmaat voor de totale bebouwing. Het gaat hierbij om in pandige en vrijstaande bijgebouwen.

Voor alle gebouwen tezamen geldt een totale inhoudsmaat van 1.000 m³ per bouwperceel (Ter informatie: momenteel bedraagt de toegestane omvang van burgerwoningen in het buitengebied in alle gemeenten 650 m³. De toegestane omvang van bijgebouwen varieert van 70 tot 100 m². Deze regeling betekent voor burgerwoningen een verruiming van de bouw mogelijkheden).

Op 17 december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel na een gezamenlijke raadsbijeenkomst het structuurplan buitengebied Peel en Maas vastgesteld. Daarmee is voor de -nu nog vier- gemeenten één ruimtelijk beleid vastgesteld voor het gehele buitengebied. Het plan geldt voor het buitengebied van de vier gemeenten die per 1 januari 2010 gaan fuseren naar de gemeente Peel en Maas.



Figuur 3: Kaartfragment structuurplan Peel en Maas 2009

In de bebouwingslinten worden extra mogelijkheden geboden voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Zo is het mogelijk hier buiten de contour woningen toe te laten. De linten zijn bepaald en begrensd op basis van lokale kennis bij de gemeenten.

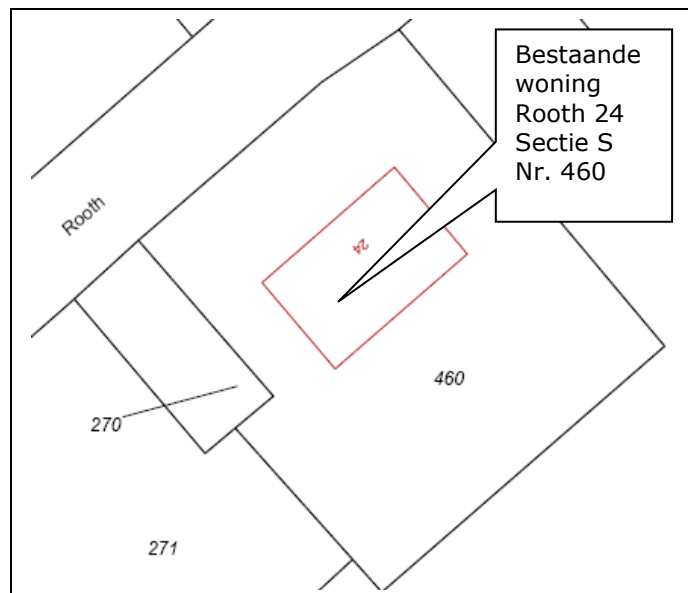
Ad. 3

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is verankerd in de Regionale Woonvisie (RW) Regio Venlo. De Regionale Woonvisie is een intergemeentelijk beleidskader, met een koppeling naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Op basis van de RW kunnen gemeenten woningbouwplannen planologisch mogelijk maken. Het legaliseren heeft geen gevolgen voor regionale woonvisie, omdat de woning bestand is.

3. Huidige plansituatie

Algemeen

Het totale perceel heeft een omvang van ca. 1.000 m² en is kadastraal bekend als Maasbree sectie S nummer 460. De locatie is in gebruik als burgerwoning en erf/tuin met een inhoud van ca. 600 m³. De locatie ligt in het bebouwingslint het Rooth.



Figuur 4: Ligging perceel t.o.v. omgeving

Het Rooth kent een hoofdontsluiting via de Venloseweg vanuit de kern Maasbree. Het gebied kent een 60-km regiem. De kern van Maasbree is gelegen op een afstand van ca. 2 km.

Ruimtelijk-functioneel

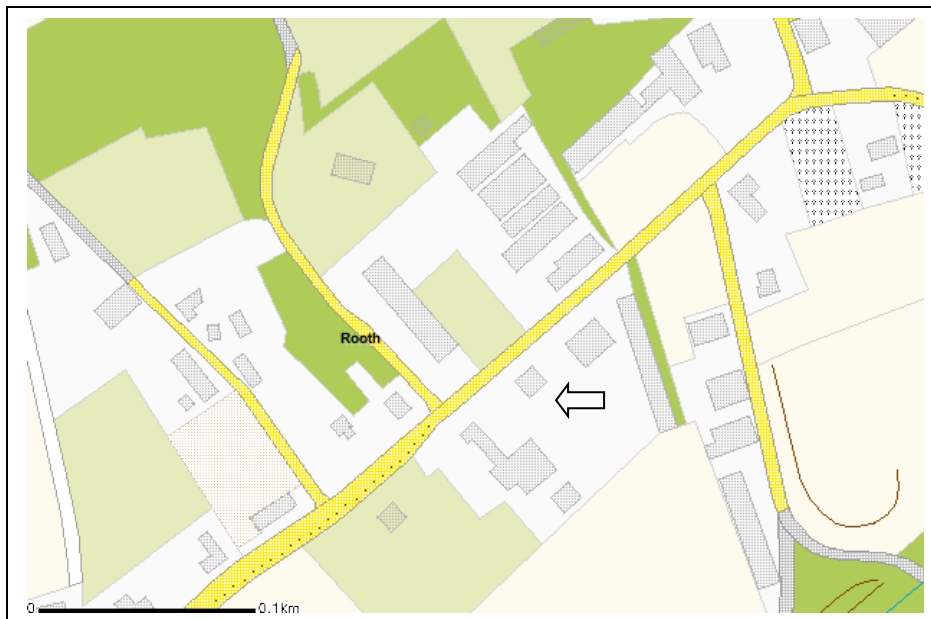
In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende functies/bestemmingen aanwezig:

- aan de rechtervoorzijde van het plangebied bevindt zich een trafohuisje van Essent op perceelnr. 270;
- aan de rechtervoorzijde bevindt zich op nr. 22 (Roeven) een vrijstaand woonhuis met agrarische bebouwing en met de bestemming "Agrarisch gebied (A)"; dit betreft een voormalige champignonkwekerij, thans een voedseldierenkwekerij met een revisievergunning (V2006001) voor in- en verkoop van voedseldieren tot maximaal 1000kg en verder gedeeltelijk opslag;
- aan de linkerzijde van het plangebied bevindt zich op nr. 24a een schuur en kalkoenfokbedrijf met de bestemming "Agrarisch gebied (A)"; het bedrijf is al bijna 3 jaar buiten werking, de revisievergunning uit 2006 is nog niet ingetrokken;
- aan de linkerachterzijde van het plangebied bevindt zich op nr. 30 (Smeets) een woonhuis met agrarische bebouwing met de bestemming "Agrarisch gebied (A)"; dit was ooit een varkensfokkerij en valt nu onder het besluit Landbouw wegens opslag mest en verder akkerbouw met tuinbouw;

- aan de overzijde van het plangebied bevindt zich op nr. 57 (Vrenken-Geurts) een woning met agrarische bebouwing met de bestemming "Agrarische gebied (A)"; de revisievergunning d.d. 14 oktober 2004 voor varkens-, vleesstierenhouderij en paardenhouderij is niet ingetrokken;
- eveneens aan de overzijde is agrarische bebouwing aanwezig op (ongenummerd) sectie S nr. 209, met de bestemming "Agrarische gebied (A)" t.b.v. een vleesvarkensbedrijf met een wijzigingsvergunning Hinderwet d.d. 24 juni 1991;
- Rooth 49 (Cox) betreft een burgerwoning zonder bedrijfsactiviteiten;
- Rooth 51 (De Greef) betreft een burgerwoning met hobbypaarden, zonder bedrijfsactiviteiten.

De agrarische functie overheerst nog rond het plangebied. Het is de verwachting dat de agrarische functies op termijn nagenoeg zullen verdwijnen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen andere functies buiten de beschreven agrarische bedrijvigheid.

Op de onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied weergegeven:



Figuur 5: Plangebied en omgeving

Onderstaand zijn enkele foto's van de omgeving opgenomen:



Toelichting

Bestaande woning Rooth 24

*Profiel Rood
ing Maasbree*

4. Toekomstige ontwikkeling en motivering

4.1. Inleiding

Het voorliggende project betreft de legalisering van de vrijstaande burgerwoning Rooth 24 te Maasbree. Er vindt een verandering van de bestemming plaats van "Agrarisch gebied" naar "Woondoeleinden".

4.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering

De toekomstige hoofdbebouwing blijft qua massa binnen de bestaande contouren van de huidige woning, waarbij de voorgevelrooilijn van de woning als grens aangehouden wordt. De hoofdbebouwing en de bijgebouwen worden gesitueerd achter deze grens. Door het wijzigen c.q. ophogen van de kapconstructie en het aanbrengen van dakkapellen wordt meer inhoud en wooncomfort gerealiseerd op de verdieping van de woning. De nokhoogte wijzigt van 5.49 meter naar 7.81 meter. De goothoogte wijzigt van 2.85 meter naar 3.11 meter. De bruto-inhoud van de woning bedraagt na verbouwing 767 m³, deze was 597 m³.

Het plan zal tevens voorzien in een eventueel op te richten bijgebouw/garage. Voor de maatvoering van dit bijgebouw zal worden aangesloten bij de richtlijnen uit het Structuurplan Peel en Maas. De inhoudsmaat voor alle gebouwen (woning + bijgebouwen) op het perceel bedraagt maximaal 1.000 m³.

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van bijzondere stedenbouwkundige waarden en/of bebouwing. Voor het project kan geconcludeerd worden dat gezien de bebouwing in de omgeving er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen het vergroten van de woning. Het toelaten van een burgerwoning op de locatie past ruimtelijk en stedenbouwkundig binnen de bestaande omgeving.

5. Aanvullende onderzoeken en haalbaarheid

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, geur, zoneringen, externe veiligheid en luchtkwaliteit);
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- flora en fauna;
- infrastructuur;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- economische uitvoerbaarheid.

5.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor het project is geen verkennend bodemonderzoek conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften NEN 5740. Een dergelijk onderzoek heeft normaal als doel een indicatie te krijgen over de bodemkwaliteit ter plaatse en om te bepalen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Aangezien er niet gebouwd zal worden buiten de bestaande contour is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Er bestaat geen derhalve bezwaar t.a.v. de voorgenomen wijziging en bebouwing van de projectlocatie, de bodem is geschikt voor het gebruik als woonbestemming.

Geluid

Bij de beschrijving van de omgeving van het project is geconstateerd er geen bestaande infrastructuur bij het project aanwezig is die vanuit het aspect geluid nader onderzocht dient te worden. Bij het plangebied ter hoogte van Rooth 24 is geen sprake van een gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder. De etmaalintensiteit op het Rooth is dusdanig laag dat er geen belemmering is vanuit de maximaal optredende geluidsbelasting, veroorzaakt door het wegverkeers- lawaai. Van het Rooth zijn bij de gemeente geen verkeersgegevens bekend, de etmaalintensiteit wordt, gelet op de functie, ingeschat tussen minimaal 100 en maximaal 200 mvt.

De voorgevel van de bestaande en nieuwe woning blijft gelegen op ca. 12,5 meter van de wegas. Bij deze ligging zal er naar verwachting geen overschrijding plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De initiatiefnemer acht een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk gezien de ligging. Eventueel andere bronnen zoals de bedrijvigheid zijn voor de geluidsbelasting niet aan de orde. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder.

Geur

Voor het plan is nagegaan of er belemmeringen bestaan vanuit het aspect geur/stank van bedrijven in de omgeving van het project op basis van de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij (2007). Deze wet bevat standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten zoals een woning. De gemeente heeft als taak te toetsen of omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkeling of huidige bedrijfsvoering worden beperkt door de bestemmingsplan- wijziging.

Situatie:

De woning Rooth 24 op perceel S 460 behoort bestemmingsplan-technisch bij:

- de vleesvarkenshouderij aan overzijde van de weg op perceel S 209 t.n.v. F.J.M. Vrenken (16-06-1942) Houthei 24, 5993 PL Maasbree met een Hinderwetvergunning van 24 juni 1991;
- de kalkoenenhouderij gelegen op perceel S 268 eveneens t.n.v. F.J. M. Vrenken (16-06-1942) Houthei 24, 5993 PL Maasbree met een milieuvergunning van 6 september 2006 (V2004017);
- en bij perceel S 461 FJM Vrenken (16-06-1942) Houthei 24, 5993 PL Maasbree, ontstaan uit perceel S 269.

Het perceel S460 is ontstaan uit de kadastrale splitsing van perceel S269, dat tot 28 februari 2005 (passeren verkooptransactie) op naam stond van F.J.M. Vrenken (16-06-1942) Houthei 24, 5993 PL Maasbree. Dus de familie J.A.P. Vrenken-Huijs is per 28 februari 2005 de gebruiker en heeft geen binding met de bedrijven van de heer F.J.M. Vrenken (16-06-1942) Houthei 24, 5993 PL Maasbree, behorende bij deze woning.

Geldende wet- en regelgeving:

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bepaald in artikel 3 lid 2: In afwijking van het eerste lid, bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij (lees woning Rooth 24), of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (lees Rooth 24): onder b. ten minste 50 meter, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Artikel 3 lid 1 is wat betreft geurbelasting derhalve niet van toepassing.

Uit jurisprudentie (200806627/1/H1) volgt eveneens dat indien de woning na die datum kadastraal is afgesplitst, maar volgens het bestemmingsplan als agrarische woning is bestemd, deze woning gezien moet worden behorende bij het agrarisch bedrijf en niet beschermd hoeft te worden. Echter, de verkoper heeft zelf gekozen om de woning af te splitsen van het agrarisch bedrijf. Mogelijk dat de vleesvarkensstal en de kalkoenenhouderij van F.J.M. Vrenken door de

verkoop van de woning beperkt worden, maar hij had dan ook zelf de gevolgen van de verkoop moeten inschatten.

Derhalve behoeft in dit kader bij de omzetting naar burgerbestemming Rooth 24 alleen naar de gevolgen te worden gekeken voor de andere omliggende agrarische bedrijven. En met name de afstand is dan een toetsingscriterium:

- *Agrarisch bedrijf Rooth 57*: ligt op 50 meter van Rooth 24. Dus het agrarisch bedrijf Rooth 57 wordt niet door afstand beperkt en geurbelasting is niet van toepassing. (ingevolge artikel 3 Wgv). Dus geen beperkingen of nadelige gevolgen.
- *Agrarisch bedrijf Rooth 30*: vallend onder besluit landbouw met mestopslag onder de stallen. Afstand 70 meter tot Rooth 24. Dus geen beperkingen of nadelige gevolgen.
- *Agrarisch bedrijf Rooth 22*: het bedrijf Rooth 22 betreft een agrarisch bedrijf met dieren waarvoor geen geurnormen zijn vastgesteld. Het dichtst bij gelegen gebouw ligt op 19 meter van Rooth 24. Hiervoor is op 28 november 2006 een veranderingsvergunning verleend, en op 7 april 1997 een oprichtings- vergunning voor de in- en verkoop van voedseldieren (o.a. wormen), vogels en kleine knaagdieren. Op 2 november 2005 is strijdigheid met vigerende bestemmingsplan geconstateerd en hierdoor is een verzoek tot vrijstelling artikel 19.1 van de WRO ingediend. Deze vrijstelling had betrekking op het toestaan van opslagactiviteiten in een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing naast de in- en verkoop van de voedseldieren, vogels en knaagdieren, wat gezien wordt als een agrarische activiteit.

Samengevat betekent dit voor het agrarisch bedrijf Rooth 22:

Rooth 22 wordt in de huidige situatie (Rooth 24 als agrarische woning) al beperkt in zijn in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Het maakt voor een agrarisch bedrijf met dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld niet uit of de woning bij een andere veehouderij behoort of heeft behoort. Het is in beide gevallen een geurgevoelig object, waarbij aan de minimale afstanden uit de Wgv moet worden getoetst. Dus er zijn geen andere nadelige gevolgen.

Indien het agrarisch bedrijf op Rooth 22 zijn aantal dieren wil uitbreiden of andere diercategorieën wil gaan houden zal, zowel in de huidige situatie als na wijziging van de bestemming Rooth 24, de dierenhuisvesting op minimaal 25 meter van de woning Rooth 24 en zijn emissiepunt op minimaal 50 meter van Woning Rooth 24 moeten komen te liggen.

In dit geval gelden de onderstaande artikelen uit de Wgv:

Artikel 4:

Lid 1. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt: b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen (*ventilatoren zitten op 37,5 meter achtergevel*).

Lid 3. Indien de afstand, bedoeld in het eerste of tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een vergunning, in afwijking van die leden, niet geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste of tweede lid bedoelde afstand is gelegen, niet

afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Artikel 5:

Lid 1. Onverminderd de **artikelen 3** en **4** bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:

b. ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen (*buitenzijde ligt op 18 meter*).

Lid 2. Indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een vergunning, in afwijking van het eerste lid, niet geweigerd indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, niet afneemt en:

b. de in artikel 4 bedoelde afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.

Conclusie:

Het omzetten van de agrarische woning Rooth 24 naar een burgerbestemming heeft met de nu geldende milieu wet- en regelgeving geen nadelige gevolgen of verdere beperkingen voor de omliggende agrarische bedrijven.

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn een tweetal aspecten van belang:

- externe veiligheid als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg;
- externe veiligheid vanuit inrichtingen.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De externe risico's voor de woning dienen getoetst te worden wegens ligging aan de Provinciale weg N275 Maasbree-Venlo. Deze afstand bedraagt ca. 300 meter. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is aangegeven dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute is gelegen.

Verder zijn in de directe nabijheid van de locatie geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Na raadpleging van de risicokaart Limburg van de provincie Limburg kan tevens geconcludeerd worden dat er geen bijzondere risico's in het directe projectgebied aanwezig zijn door de aanwezigheid van bedrijven of andere risicovolle activiteiten.

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het legaliseren van de woning. Daar er door de ruimtelijke ontwikkeling geen significante toename van het groepsrisico zal plaatsvinden is het niet noodzakelijk om invulling te geven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het project gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden.

Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekenende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor de bouw van woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan de 1% norm van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' wordt voldaan.

Woningbouwlocaties vallen onder deze 1% norm indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de legalisering van maximaal 1 woning.

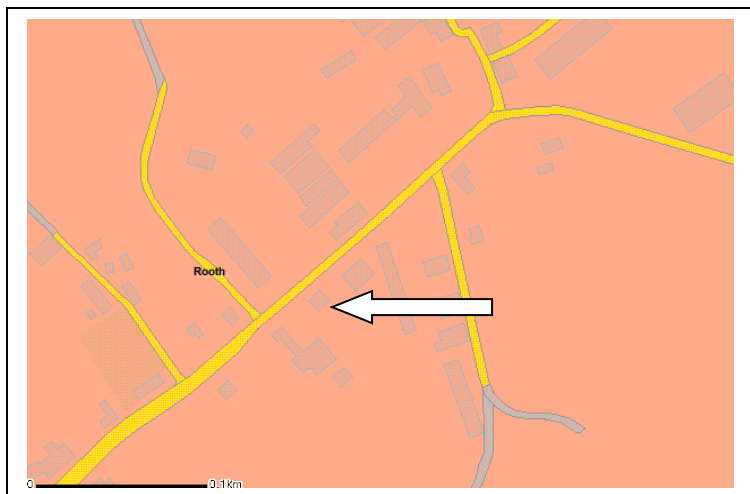
Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De locatie met de woning is thans in gebruik als bebouwde grond/tuin. Volgens de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (KICH: KennisInfrastructuur CultuurHistorie) is het gebied aangemerkt als hoge archeologische verwachtingswaarde (hoge trefkans).

De oppervlakte van het perceel (ca. 1.000 m²) bedraagt minder dan 2.500 m² en er is geen archeologische vindplaats binnen een straal van 50 meter. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd of vondsten gedaan. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het project.



Figuur 6: Ligging perceel Kaart archeologie KICH

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

5.4. Natuur en landschap

De nieuwe woning is gesitueerd in het buitengebied van de kern Maasbree. Er zijn in de directe omgeving geen bijzondere natuur- en landschapswaarden aanwezig. Het perceel is in gebruik als gedeeltelijk bebouwde grond en erf/tuin.

5.5. Flora en fauna

Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied.

Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van LNV.

Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

Het plangebied bestaat uit een woning met tuin. De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door bebouwingsactiviteiten in het verleden en de aanwezigheid van andere activiteiten, zoals verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Het plangebied is niet aangewezen als een natuurbeschermingsgebied en valt volgens het POL 2006 buiten de EHS en/of POG.

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het uit te sluiten dat de beschermde soorten enkel hun leefgebied in het plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.6. Infrastructuur

Het voorliggende plan heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. De woning is normaal bereikbaar vanaf het Rooth en voorzien van voldoende parkeerruimte op eigen terrein/oprit. Op eigen terrein dienen volgens de parkeerkencijfers conform de CROW-publicatie ASVV 2004 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) twee parkeerplaatsen aangelegd te worden. Die ruimte is in voldoende mate aanwezig op het perceel.

De bestemmingsplanwijziging naar "Woondoeleinden" heeft geen negatieve gevolgen voor de infrastructuur.

5.7. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch te beschermen kabels en leidingen aanwezig. In en om het plangebied zullen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, waarvan de ligging middels een klic-melding vastgesteld kan worden.

5.8. Waterhuishouding

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de POL kaart Blauwe waarden. Het plangebied ligt verder buiten het bergend regime van de Maas. De Everlose beek ligt op een afstand van ca. 200 meter van het plangebied.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Peel en Maas en de gemeente Maasbree eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

In de bestaande situatie bij de woning wordt het hemelwater reeds op eigen terrein geïnfiltreerd. Op het perceel zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Er vindt geen uitbreiding plaats van verhard (dak)oppervlak. Het huishoudelijk

afvalwater is op het gemeentelijk rioleringsstelsel aangesloten. Gezien de zeer beperkte omvang van het plan is afgezien van een watertoets door het waterschap Peel en Maas.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

5.9. Duurzaamheid

Bij de verbouw van de woning wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens worden bij de verbouw niet-uitlogende materialen gebruikt en vindt infiltratie van het hemelwater plaats.

5.10. Economische uitvoerbaarheid

Voor het wijzigingsplan zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Exploitatieopzet bestemmingsplan/risico planschade.

Ad. 1

Er zijn geen financiële gevolgen van het plan voor de gemeente, omdat het project een particulier initiatief betreft.

Ad. 2

Risico-planschade

Met de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden aangegaan door de gemeente Maasbree, waarbij mogelijke planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

6. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, de regels en een toelichting. De plankaart en de regels zijn juridisch bindend.

6.1. Toelichting bij regels en verbeelding

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart gebruikt. De voorschriften en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.
2. Wijze van meten
In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met een artikel:

3. Wonen
Hierin is de volgende opbouw aangehouden:
 - Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.
 - Bouwregels
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.
 - Ontheffing van de bouwregels
Hierin wordt aangegeven op welke wijze ontheffing verleend kan worden.
 - Specifieke gebruiksregels
Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.
 - Ontheffing van de gebruiksregels
Hierin wordt aangegeven op welke wijze ontheffing verleend kan worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

4. Anti-dubbeltelbepaling
5. Algemene bouwregels
6. Algemene gebruiksregels
7. Algemene ontheffingsregels
8. Algemene procedureregels
9. Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

10. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

11. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.2. Verbeelding

De verbeelding is bekend onder Best M ingenieursbureau nr. NL.IMRO.1894.BPL0004.

7. Juridische opzet

Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt o.a. voor eenvoudiger regels en snellere procedures. Hierdoor vermindert de papieren rompslomp.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat uitgelegd welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening WRO dateert uit 1965 en is sinds die tijd al vele keren gewijzigd. De wet is hierdoor onoverzichtelijk geworden. Bovendien duren besluitvormingsprocedures van projecten nu nog lang. Daarom is besloten om de WRO op 1 juli 2008 te vervangen door de nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" (Wro).

Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wro de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

DURP staat voor Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Plannen. Het DURP programma maakt het mogelijk dat de nieuwe Wro vanaf juli 2008 actief is. Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Echter vanaf 1 juli 2009 is het volgens de 'ministeriële Regeling standaarden 2008 ruimtelijke ordening' verplicht nieuwe ruimtelijke plannen digitaal te maken én ze beschikbaar te stellen.

Specifiek

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en toelichting. De verbeelding is te vergelijken met de plankaart uit de oude WRO en vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik.

De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

8. Procedure, voorbereiding en overleg

8.1. Procedure

In de nieuwe Wro (1 juli 2008) is de oude goedkeuring van bestemmingsplannen door de provincie vervallen. Dit betekent dat, nadat een bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, er direct beroep open staat bij de Raad van State. In de praktijk betekent dit een snellere procedurele afhandeling van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is als planfiguur gehandhaafd in de nieuwe Wro. De procedure bij een bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorontwerp is daarmee niet gewijzigd t.o.v. het vast te stellen plan.

8.2. Voorbereiding ex artikel 1.3.1 Bro

De kennisgeving van het bestemmingsplan zal tevens dienen te voldoen aan artikel 1.3.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Deze kennisgeving zal plaatsvinden door middel van een publicatie (tevens langs elektronische weg).

8.3. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan van de Provincie Limburg d.d. 13 november 2009 en de VROM-Inspectie Regio Zuid d.d. 7 december 2009 hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het plan. Beide instanties hebben ingestemd met het plan.