

arvalis



Vastgesteld

**“Bestemmingsplan van agrarisch naar
wonen” Steenstraat 59 en 61 te
Panningen**

NL.IMRO.1894.BPL0226-VG01



Vastgesteld

“Bestemmingsplan van agrarisch naar wonen” Steenstraat 59 en 61 te Panningen

NL.IMRO.1894.BPL0226-VG01



Vastgesteld

“Bestemmingsplan van agrarisch naar wonen” Steenstraat 59 en 61 te Panningen

NL.IMRO.1894.BPL0226-VG01



Opgesteld door

Naam en voorletters
Adres
Postcode en woonplaats
Telefoon
E-mailadres
Venlo

: Arvalis Adviseurs

: L. Peeters / T. Bergsma
: St. Jansweg 20d
: 5928 RC Venlo
: 06-51595344
: lpeeters@arvalis.nl
: 23 maart 2021

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied.....	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	3
1.4 Leeswijzer	4
2 PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Planbeschrijving	5
2.1.1 Toekomstige indeling	6
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	9
3 RUIMTELIJK BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte.....	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014)	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	14
3.3.2 Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen	15
3.3.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.....	17
3.3.4 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	18
4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN.....	19
4.1 Beoogde ontwikkeling.....	19
4.2 Milieu	19
4.2.1 Milieuzonering.....	19
4.2.2 Bodem en grondwater.....	21
4.2.3 Luchtkwaliteit	22
4.2.4 Geur	23
4.2.5 Geluid	25
4.3 Externe veiligheid	26
4.4 Waterparagraaf	27
4.4.1 Provinciaal Waterplan Limburg	27
4.4.2 Watertoets	28

4.5 Milieueffectrapportage.....	29
4.5.1 Algemeen.....	29
4.5.2 Onderzoek.....	29
4.5.3 Conclusie milieueffectrapportage.....	29
4.6 Archeologie.....	30
4.6.1 Archeologische waarden.....	30
4.7 Natuurwaarden en landschapswaarden	30
4.7.1 Natura 2000-gebieden	30
4.7.2 Beschermde planten en dieren	31
4.8 Kabels en leidingen.....	32
4.9 Verkeer en infrastructuur	32
5 JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Planstukken	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de regels:.....	33
6 UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid.....	34
7 PROCEDURE	35

Bijlagen

1. Principestandpunt, gemeente Peel en Maas
2. Situatietekening
3. Milieutechnisch (bodem)onderzoek (asbest), HMB
4. Akoestisch onderzoek, HMB
5. Inventariserend Veldonderzoek, ArcheoPro
6. Quick scan Flora en Fauna, Faunaconsult
7. Landschappelijke inpassing

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Initiatiefnemer heeft tot voor kort op de planlocatie in de gemeente Peel en Maas een agrarisch bedrijf geëxploiteerd en één van de bijbehorende bedrijfswoningen bewoond. De tweede bedrijfswoning wordt bewoond door de moeder van de initiatiefnemer. Vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de wens om op de onderhavige locatie te blijven wonen heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas om de bestemming "Agrarisch - grondgebonden" met 2 bedrijfswoningen te bestemmen tot de bestemming "Wonen", waarop 2 afzonderlijke woningen gebouwd kunnen worden. Hiervoor worden alle, tot het voormalige agrarische bedrijf behorende, bedrijfsgebouwen, inclusief langgevelboerderij, gesloopt en worden de twee woningen op grotere afstand tot de openbare weg herbouwd. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2.100 m² en wordt in tweeën gesplitst.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen op het adres Steenstraat 59 en 61 te Panningen, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummers 2112, 2113, 3055. Het plangebied is gelegen aan de rand van het buitengebied van de gemeente Peel en Maas en maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van een van de uitlopers van de kern Panningen. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen. Ten zuiden van de locatie ligt op ca. 90 m. een transportbedrijf op ca 130 m ten noordoosten van de locatie is een agrarisch bedrijf -intensieve veehouderij gelegen alsmede op ruim 200 m ten westen van de locatie.

1.3 Vigerende bestemmingsplan.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld 15 december 2015).



afbeelding 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor deze locatie is de navolgende detailinformatie van belang;
Enkelbestemming;

a) "Agrarisch-grondgebonden"

De voor 'Agrarisch-grondgebonden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit;
- b. wonen in een bedrijfswoning;
- c. een plattelandswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';

Het vigerende bouwvlak heeft een oppervlakte van ca 1.635 m².

1.4 Leeswijzer

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

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening met toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, water paragraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6.

2 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Op de locatie Steenstraat 59 en 61 te Panningen is een langgevel boerderij met een aantal (voormalige) bedrijfsgebouwen gelegen. De bedrijfsgebouwen hebben een totale oppervlakte van ca 550 m². De langgevel boerderij heeft een oppervlakte van ca 250 m². In de langgevel boerderij zijn 2 (voormalige bedrijfs)woningen aanwezig. De langgevel boerderij ligt op zeer korte afstand van de Bergweg, wat vanuit het woongenot en vanuit verkeerskundig en milieukundig oogpunt niet ideaal is. Op onderstaande luchtfoto is de locatie aangegeven.



afbeelding 2, Luchtfoto huidige situatie)

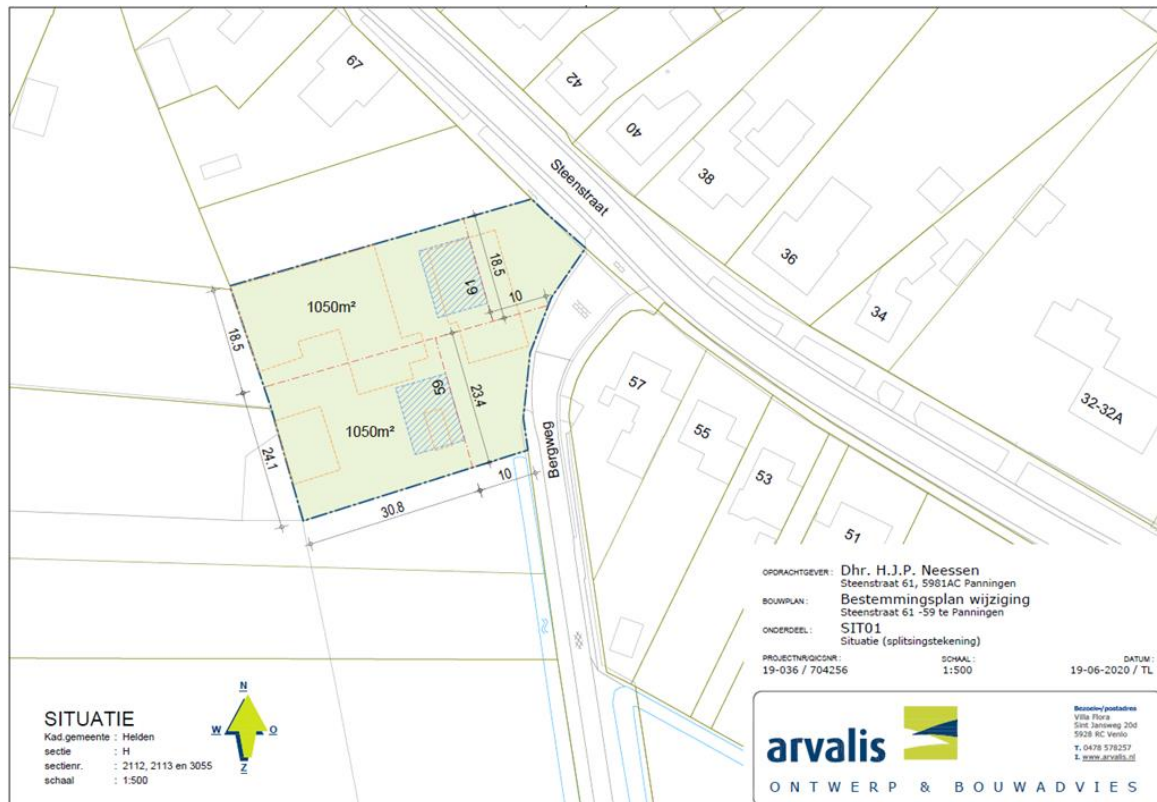
Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden/zijn beëindigd en initiatiefnemer enerzijds graag 2 vrijstaande woningen wil realiseren i.p.v. 2 woningen in 1 langgevelboerderij en anderzijds de bestemming in overeenstemming wil brengen met de gewenste situatie, is bij de gemeente Peel en Maas het verzoek ingediend tot wijziging van de bestemming "Agrarisch-grondgebonden" waarbinnen 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan en "Agrarisch" naar de bestemming "Wonen" ten behoeve van de bouw van twee woningen.

2.1.1 Toekomstige indeling

In de gewenste situatie is de mogelijkheid aanwezig om de woningen op een grotere afstand van de weg te projecteren, waardoor er ook verkeerstechnisch een meer wenselijke situatie ontstaat.



afbeelding 3, toekomstige verdeling van de kavel op kadastrale ondergrond.



afbeelding 4, situatietekening, zie tevens bijlage 2

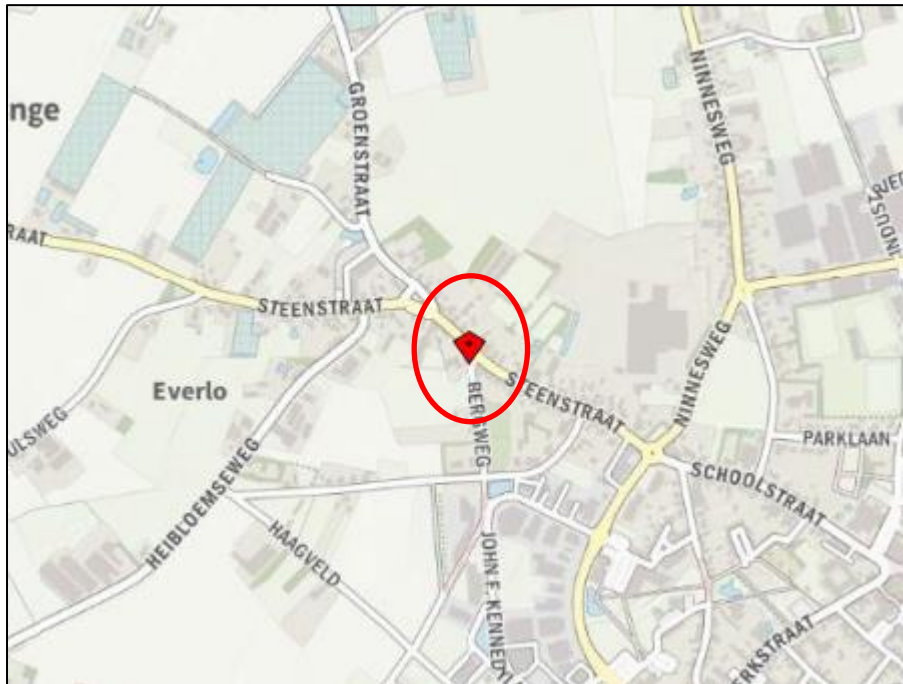


afbeelding 5, toekomstige verdeling van de kavel geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan.

Met de uitvoering van het hierboven weergegeven plan wordt op de onderhavige locatie, uiteindelijk, een behoorlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Het aantal woningen blijft gelijk. De situering van de woningen ten opzichte van de weg, wordt in de voorliggende situatie aanzienlijk verbeterd. Bovendien wordt met de sanering van de agrarische activiteiten de eventuele hinder van de bedrijfsmatige activiteiten naar de omgeving beëindigd (geluid, geur etc.).

2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen op de grens van de kern Panningen met het buitengebied van de gemeente, op de hoek van de Steenstraat en de Bergweg. Woningen en (agrarische) bedrijven wisselen elkaar af.



afbeelding 6, Topografische kaart

Van oorsprong was er in de omgeving, waaraan de locatie gelegen is, sprake van meerdere agrarische bedrijven. In de loop der jaren zijn een groter aantal van deze bedrijven gestopt met hun agrarische activiteiten en omgeschakeld naar een woonfunctie.

3 Ruimtelijk beleid

Vanuit de verschillende overheidslagen wordt ruimtelijk beleid opgesteld, waarmee ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd worden. Op rijks niveau heeft dit een globaal karakter nader uitgewerkt in provinciaal beleid en concreet gemaakt in gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op dit ruimtelijk beleid binnen de verschillende overheidslagen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie op de locatie Steenstraat 59-61 te Panningen is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

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

De onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, er vindt een wijziging plaats van twee bedrijfswoningen naar twee (burger)woningen. Er wordt geen extra bouwmogelijkheid geboden ten opzichte van de huidige bestemming. Bovendien vindt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing plaats. De functiewijziging is zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

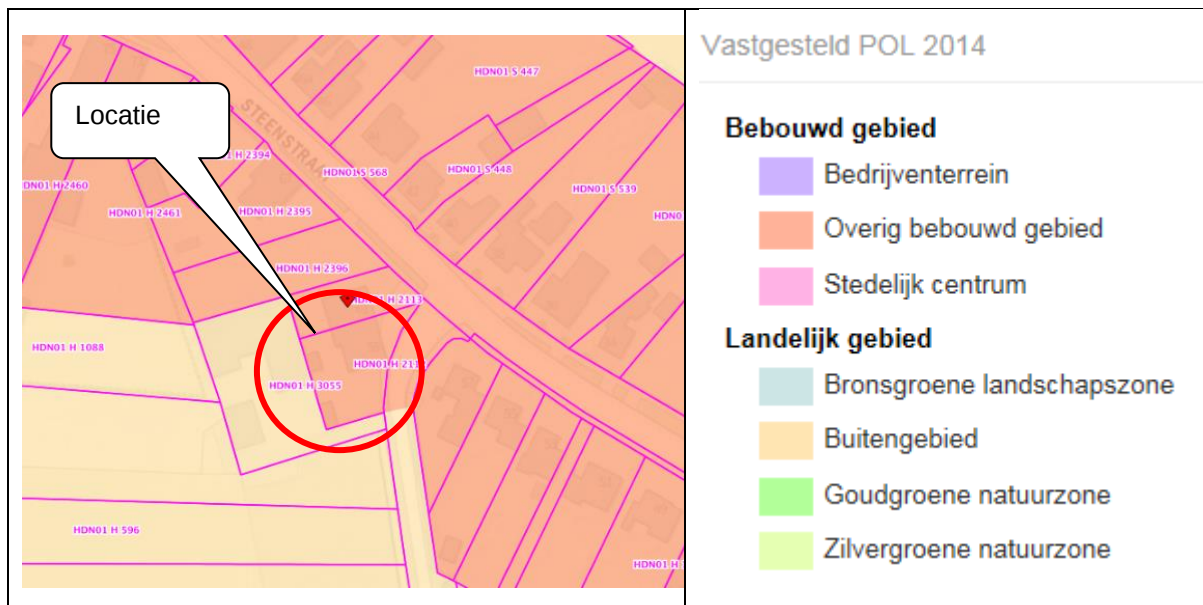
Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 POL 2014 (Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



afbeelding 7,, Zonering Limburg POL 2014

In het POL wordt onderscheid gemaakt tussen "bebouwd gebied" en "landelijk gebied", waarbij het bebouwd gebied wordt onderverdeeld in 'bedrijventerrein', 'overig bebouwd gebied' en 'stedelijk centrum'. Het landelijk gebied is in het POL2014 verdeeld in 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroene natuurzone', 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'.

De locatie aan de Steenstraat 59-61 te Panningen wordt deels aangeduid als 'overig bebouwd gebied' en deels als 'Buitengebied'. De locatie is gelegen in een bebouwingslint met voornamelijk burgerwoningen op de scheidslijn bebouwde kom/buitengebied.

Overig bebouwd gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Binnen dit gebied ligt de nadruk op :

- Bereikbaarheid;
- Balans tussen voorzieningen en detailhandel;
- Balans en transformatie sub-urbaan woon- en werkmilieu;
- Kwaliteit van de leefomgeving.

Het buitengebied betreft een gemengd gebied met (agrarische) bedrijven, onbebouwde agrarische productiegronden en andere functies, zoals burgerwoningen. Voor het gebied wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering en leefbaarheid.

Daarnaast is het provinciale beleid er in dit gebied op gericht om:

- Als onderdeel van duurzame productie de emissies naar lucht, water en bodem, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijn stof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen, terug te dringen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de landbouw;
- een kwaliteitsslag in het landelijk gebied te realiseren door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing indien er geen passend alternatief voor aanwezig is.

In de onderhavige situatie is sprake van het slopen van overtollige bebouwing en het verbeteren van omgevingskwaliteit door het verplaatsen van de oorspronkelijke

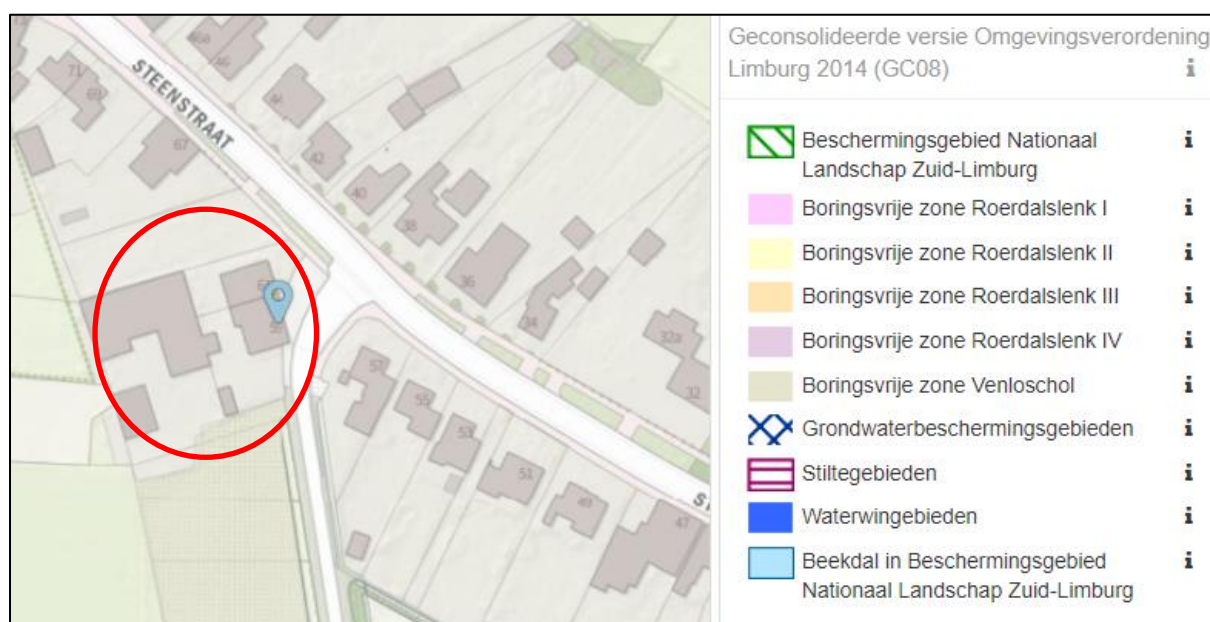
bedrijfswoningen op iets grotere afstand van de weg. Een dergelijke ontwikkeling is niet in strijd met het POL.

Gezien het gebied, de aanduiding en de gevraagde ontwikkeling past het initiatief binnen de provinciale beleidsdoelen en binnen het POL 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de omgevingsverordening (Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld 12 december 2014, laatste herziening 23 februari 2018 (GC 05)) zijn de beleidslijnen uit het POL doorvertaald in specifieke regels. Deze regels zijn bindend voor lagere overheden en dienen ook doorvertaald te worden in ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

Zoals uit onderstaande uitsnede van een van de kaarten van de omgevingsverordening blijkt, is de locatie niet gelegen in een gebied met een specifieke aanduiding welke zich tegen de gewenste ontwikkeling verzet.

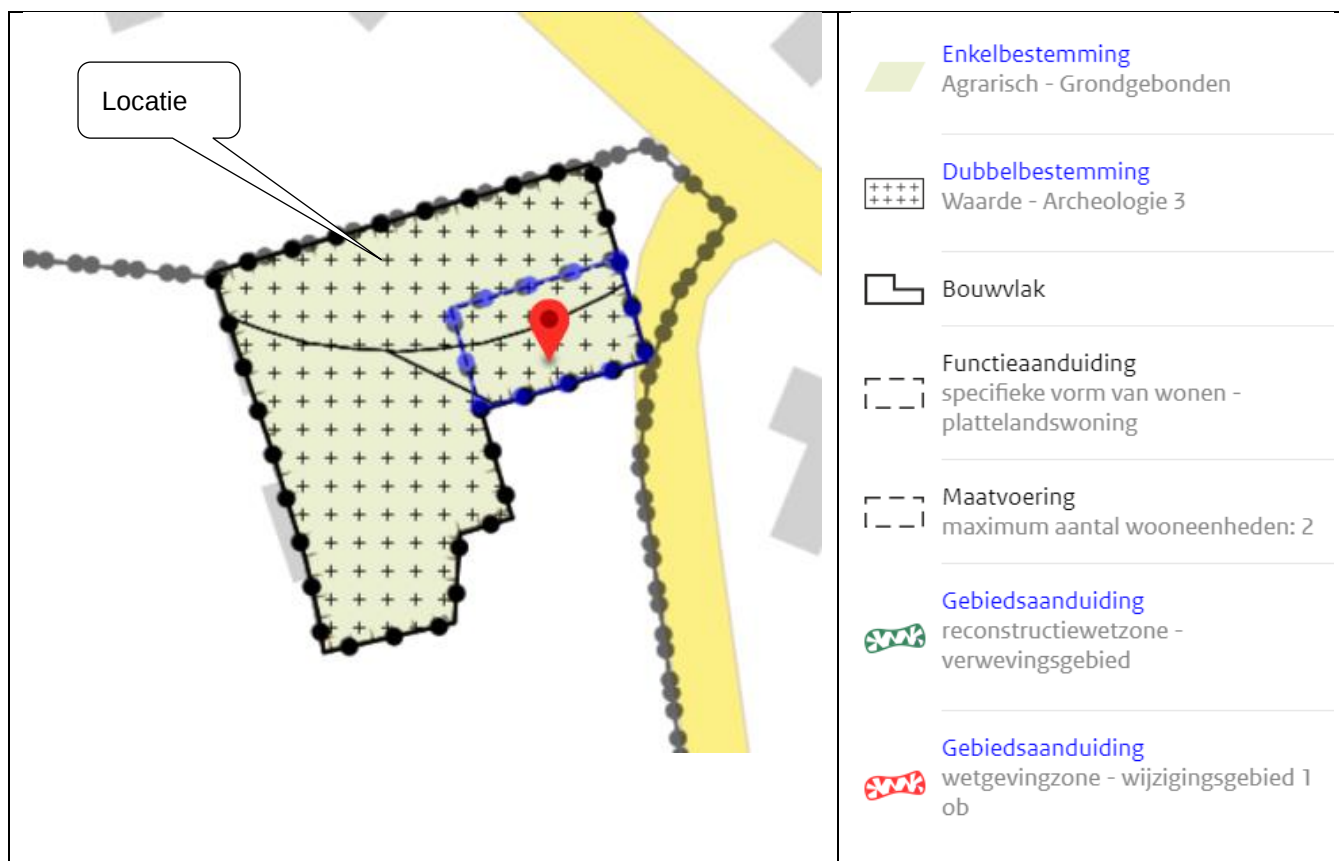


afbeelding 8, Uitsnede omgevingsverordening Limburg

Derhalve vormt de omgevingsverordening geen belemmering voor het onderhavige initiatief en bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

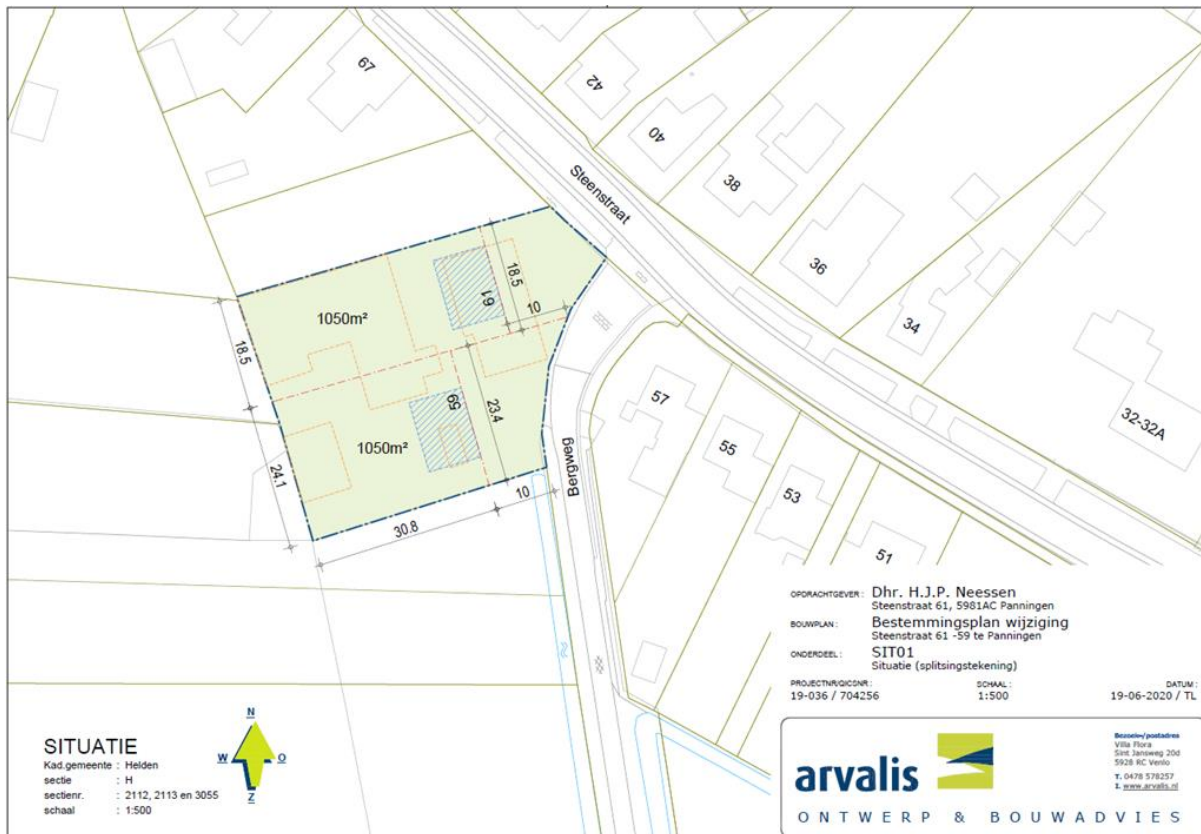
3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan



afbeelding 9, uitsnede vigerend bestemmingsplan eerste reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas (29 maart 2017)

Voor de locatie is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden" opgenomen met aangrenzend aan deze bestemming de bestemming "Agrarisch". Daarnaast zijn binnen het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 2, 3 en 4" van toepassing, is op een gedeelte van het plangebied in het vigerende bestemmingsplan de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" opgenomen, zijn er twee wooneenheden toegestaan en is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone-verwevingsgebied" en "wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1 ob".

De geplande ontwikkeling kan niet binnen het huidige bestemming plaatsvinden. Hiervoor is een vaststelling van de bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de bestemming "Agrarisch-grondgebonden" en de bestemming "Agrarisch" wordt omgezet in de bestemming "wonen". In onderstaande situatieschets is het plangebied aangegeven dat na vaststelling van dit bestemmingsplan de bestemming "wonen" krijgt opgesplitst in 2 bouwvlakken van elk ca 1.050 m², waarop per bouwvlak 1 vrijstaande woning gebouwd kan worden.



afbeelding 10,, Gewenste indeling van de kavels

Nu blijkt dat er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, dient er een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de structuurvisie 'Kernen en bedrijventerreinen' vastgesteld. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4.

Panningen is door de omvang en centrale ligging het centrumdorp van Peel en Maas met veel (regionale) voorzieningen. Het compacte winkelcentrum kent veel sterke lokale bedrijven en heeft een goed functionerende weekmarkt. De woongebieden van Panningen zijn in de loop der jaren vastgegroeid aan die van Helden. Er is een brede diversiteit aan woningen waaronder veel woningen voor bijzondere doelgroepen zoals begeleid wonen en zorgwoningen.

Panningen kent een aantal ruimtelijke knelpunten, die deels samenhangen met haar centrumrol. Er zijn veel (potentiele) herontwikkelingslocaties: diverse panden en locaties, zowel van de gemeente als particulier, staan leeg of te koop of komen vrij, zoals (voormalige) schoolgebouwen en bedrijfsbebouwing buiten het centrum.

Kenmerkend voor het woonmilieu in Panningen is de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. Panningen heeft een dorpse woonsfeer rondom een centrum met soms een wat stedelijke allure. Inzet voor Panningen is het in standhouden van deze kleinschalige woonmilieus met goede en veilige verbindingen met die voorzieningen. Panningen is aangemerkt als centrumdorp voor de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners. Panningen zal door het voorzieningenaanbod in toenemende mate o.a. aantrekkelijk zijn voor ouderen, ook uit

andere dorpen. Een ontspannen woonmilieu voor Panningen houdt daarom rekening met een accent op de huisvesting voor ouderen, in een kleinschalige mix met woningen voor andere doelgroepen.

Door de doorontwikkeling van het centrum en de grootschalige uitbreidingen van de afgelopen dertig jaar is de rol en functie van de oude bebouwingslinten sterk veranderd. Door de verankering van een deel van de wijken aan deze bebouwingslinten heeft het verkeer een ware stempel gedrukt op de inrichting en uitstraling ervan. Voor de herkenbaarheid van deze 'structuurdragers' is het van belang om de kwaliteiten van de linten in de toekomst te behouden en door te zetten (ook op inbreidingslocaties). Dat wil zeggen, kleinschalig (geen projectmatige geschakelde bouw), met diversiteit, met oriëntatie op het lint zelf (geen hofjes vanaf het lint) en maximale bouwhoogtes van twee lagen met kap. Een afwisseling van de rooilijn kan afhankelijk van de locatie echt iets toevoegen.

Voor wat betreft woningbouw zijn in de structuurvisie onder andere de volgende uitgangspunten vastgelegd:

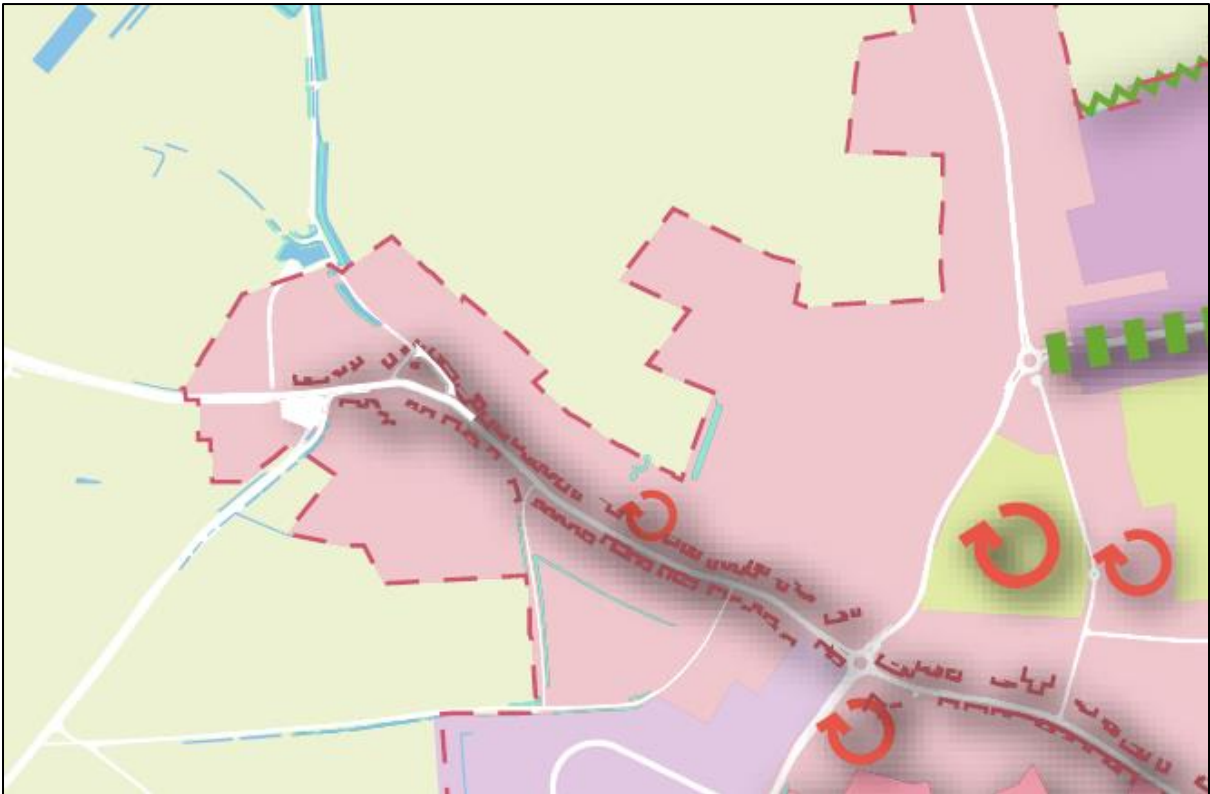
- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen.

Bij de invulling van het woningbouwprogramma wordt, conform de woonvisie plus, ingezet op woningen voor doelgroepen starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen (betaalbare woningen) en senioren (levensloopbestendige woningen met vormen van zorg en welzijn). Opgave is om dit gebiedsgericht uit te werken.

Voor de invulling van het woningbouwprogramma kiest de gemeente voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Veel aandacht gaat uit naar wonen voor ouderen en (andere) zorgbehoevenden. Panningen vormt als grote kern een 'centrumdorp', waar woonzorgcombinaties gerealiseerd worden. Daarnaast richt het woon-zorg beleid zich nu meer dan voorheen op kleinschaligheid en 'het zo lang mogelijk in de eigen omgeving blijven wonen en leven'.

Verwacht wordt dat er de komende jaren de nodige inbreidingslocaties beschikbaar komen. Dit zal in elk geval spelen op locaties van vrijkomende schoolgebouwen, kerken, solitaire bedrijfslocaties e.d. Deze locaties worden met voorrang ingezet voor woningbouw voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, woonurgenten en starters, tenzij ander hergebruik mogelijk is.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als 'dorpskern'.



afbeelding 11, Uitsnede uit de kaart Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Voor herontwikkeling langs dorpslinten zoals de Steenstraat geldt als uitgangspunt kleinschaligheid (geen projectmatige geschakelde bouw), met diversiteit, met oriëntatie op het lint zelf (geen hofjes vanaf het lint) en maximale bouwhoogtes van twee lagen met kap. Middels de beoogde herontwikkeling binnen het onderhavige plangebied wordt hieraan invulling gegeven, er worden 2 nieuwe burgerwoningen gerealiseerd ter vervanging van twee aan elkaar gekoppelde woningen.

De plannen voor sloop van overtollige (voormalige) agrarische (bedrijfs)gebouwen het intrekken van de milieutoestemmingen en het realiseren van twee in de omgeving passende (levensloopbestendige)woningen is in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2015 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Het betreft voor een groot deel bestaand beleid dat deels is aangevuld en deels nader is uitgewerkt. De structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de structuurvisie buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan buitengebied
- Structuurvisie IV en glas
- Streefkwaliteiten Geur
- Kwaliteitskader
- Archeologiebeleid

In de onderhavige situatie is enkel sprake van vervangende nieuwbouw van twee woningen waarbij er, door sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en het wijzigen van een agrarische bestemming in een bestemming wonen ook een verbetering van omgevingskwaliteit plaatsvindt. Van strijdigheid met de structuurvisie kan dan ook geen sprake zijn.

3.3.4 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het doel van het kwaliteitskader 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 binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil dus zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast.

In de onderhavige situatie is sprake van het wijzigen van de bestemming van "Agrarisch- Grondgebonden" waarbinnen 2 wooneenheden zijn toegestaan naar de bestemming "Wonen" waarbinnen 2 vervangende woningen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kunnen er op deze locatie tegen de bebouwde kom van Panningen geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend, waardoor er al een verbetering van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd.

Daarnaast zal de huidige oppervlakte aan gebouwen en verharding met een oppervlakte van ca 2.100 m² worden gesloopt en verwijderd. In de nieuwe situatie zullen de geplande woningen, met bijbehorende bijgebouwen, ten opzichte van de weg op een passendere locatie (grotere afstand ten opzichte van de straat) gesitueerd worden. De woningen krijgen een bestemmingsvlak van ca. 1.000 m² elk, een bouwvolume van 1.250 m³ (woning incl. bijgebouwen) elk en worden voorzien van een tuin met passende beplanting. De kavels worden afgerond met een haag (ca 135 m) met gebiedseigen beplanting (beukenhaag) (zie bijlage 7). Een ruimer bouwvolume op de kavels is te verantwoorden gezien de hoeveelheid bedrijfsgebouwen (langgevelboerderij en alle overige bedrijfsgebouwen (totaal 3.500 tot 4.000 m³) die gesloopt worden, alle erfverharding die wordt verwijderd de agrarische activiteiten die niet meer hervat zullen worden en de daarmee gepaard gaande verbetering van de omgevingskwaliteit.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is een bestemmingswijziging van "Agrarisch grondgebonden" waarbinnen 2 woningen aanwezig zijn, naar "Wonen" ten behoeve van de realisatie van 2 woningen met bijbehorende bijgebouwen en tuinen.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van gevaar en hinder. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, kan dit worden gerealiseerd. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruikt gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De richtafstanden bij beide omgevingstypen zijn onderstaand weergegeven:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk/ rustig buitengebied	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	1.500	1.000

Het plangebied is gelegen op de scheidslijn buitengebied en bebouwde kom nabij de doorgaande weg van Panningen naar Beringe.

Van oorsprong was er in de omgeving, waaraan de locatie gelegen is, sprake van meerdere agrarische bedrijven. In de loop der jaren zijn een groter aantal van deze bedrijven gestopt met hun agrarische activiteiten en omgeschakeld naar een woonfunctie.

Naast de woningen bevinden zich een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied. Van deze bedrijven is aangegeven wat de afstand tot het plangebied bedraagt en is aangegeven wat deze afstand, op basis van bovenstaande richtlijn, zou moeten zijn. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied"

Niet agrarische bedrijven:

Ten zuiden van het plangebied is een transport bedrijf gelegen op ca. 90 m van het plangebied. Een goederenwegvervoerbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1.000 m² wordt aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, waarbij de richtafstand 50 m bedraagt (gemengd gebied). Aan deze afstand wordt voldaan.

Op ca 150 m ten westen van de planlocatie ligt een bedrijf voor opslag (cat 1 en 2). Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op 200 m ten oosten van de locatie ligt de steenfabriek. Voor steenfabrieken (cat. 4.1) geldt een richtafstand van 100 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op 200 m ten noordwesten van de planlocatie is een bedrijventerrein gelegen waarop categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan. De richtafstand voor dergelijke bedrijven bedraagt 10 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Horeca:

Op 55 m ten noorden van de locatie is een café (cat. 1) gelegen. De richtafstand voor dergelijke gelegenheden bedraagt 0 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Detailhandel:

Op 47 m ten westen van de locatie is een bakkerij (cat 1) gelegen. Voor dergelijke inrichtingen dient een richtafstand van 0 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Op 110 m ten oosten van de locatie is een meubelzaak en een drukkerij gelegen (cat 1), met een richtafstand van 0 m.

Paardenhouderijen en overige graasdieren:

Voor paardenhouderijen en overige graasdieren geldt, een richt afstand voor geur van 30 m voor gemengd gebied.

Binnen deze afstand van het plangebied bevinden dergelijke bedrijven zich niet.

Melkveebedrijven:

Voor melkveebedrijven geldt een richtafstand van 50 m. tussen de bouwvlakken voor gevoelige objecten en dergelijke bedrijven.

Binnen deze afstanden van plangebied bevinden dergelijke bedrijven zich niet.

Akkerbouw-/tuinbouwbedrijven: Voor akkerbouw-/tuinbouwbedrijven geldt een richtafstand voor geluid 15 m.

Binnen deze afstand van het plangebied bevinden zich geen grondgebonden bedrijven.

Voor **intensieve veehouderijen** geldt een richtafstand voor geur van 100 m voor een gemengd gebied. De dichtstbij gelegen intensieve veehouderijen (Veehouderij achter

Steenstraat 48 en de Heibloemseweg 7) zijn gelegen op een afstand (vanaf de rand van het plangebied tot de rand van het agrarisch bouwvlak) van respectievelijk ca. 70 m en ca 200 m en voldoet hier dus niet aan. In de onderhavige situatie hoeft echter niet te worden uitgegaan van de rand van het agrarisch bouwvlak, maar van het dichtstbij gelegen emissiepunt, omdat het bedrijf door de talloze woningen op kortere afstand, geen mogelijkheid heeft om uit te breiden in de richting van de onderhavige planlocatie of het emissiepunt in deze richting te verschuiven.

De afstand van de pluimveestallen tot de rand van het plangebied bedraagt in dit geval 133 m en voldoet derhalve wel aan de vereiste afstand.

Voor **glastuinbouw** geldt een richtafstand voor geluid 15 m voor een gemengd gebied.

Binnen deze afstanden van het plangebied zijn geen glastuinbouwbedrijven gelegen.

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt derhalve dat zich geen belemmeringen voordoen tussen de geplande woningen en de in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

4.2.2 Bodem en grondwater

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

Ten behoeve van deze procedure heeft er in februari en maart 2020 een milieutechnisch (bodem)onderzoek (asbest) plaatsgevonden, zie bijlage 3.

De doelstellingen van het milieutechnisch (bodem)onderzoek zijn:

- het vaststellen van de teerhoudendheid van het asfalt;
- het indicatief bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de halfverhardings- en funderingslagen;
- het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Hieruit is gebleken dat:

Asfaltverharding

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de asfaltverharding ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat uit dichtasfaltbeton (DAB) met een gemiddeld dikte van circa 5 centimeter. De totale hoeveelheid asfalt wordt ingeschat op circa 23 m³ ($\approx 460 \text{ m}^2 \times 5 \text{ centimeter}$) / 46 ton (soortelijke dichtheid 2 ton/m³).

Het asfalt op het terrein aan de Steenstraat 59 en 61 te Panningen kan als teervrij worden beschouwd.

Funderingsmateriaal

Ter plaatse van de boringen 05 en 06 is een puinhoudende halfverharding aanwezig. De halfverharding heeft een gemiddelde dikte van 0,1 meter. Ter plaatse van de puinverharding is zowel in fijne als in de grove fractie geen asbest aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven een indicatie dat het verhardingsmateriaal geschikt is voor

hergebruik.

Bodem

Uit de resultaten blijkt dat de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie hoogstens licht verontreinigd is met cadmium, kobalt, nikkel, zink en minerale olie. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond. Ter plaatse van druppelzone A van de asbestverdachte golfplaten is geen verhoogd gehalte asbest boven de interventiewaarde aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Aanbevelingen

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader (bodem)onderzoek te adviseren. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan een aanvullend onderzoek verlangd worden.

In de nieuwe situatie vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats, waardoor er ook geen maatregelen getroffen hoeven te worden.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

NIBM

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking

is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De NIBM grens voor woningbouwlocaties wordt niet overschreden bij 1.500 woningen (of minder) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij 3.000 woningen (of minder) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In dit geval is er sprake van een functiewijziging van een bestaand pand, hetgeen niet leidt tot meer verkeersbeweingen. Daarmee is het project NIBM. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen. 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 km²- vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de concentratie fijn stof (PM10) ter plaatse 19,9 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM2,5) ter plaatse 11,8 en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 14,7 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³ en voor PM2,5 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Er is geen sprake van uitbreiding van het aantal woningen. Daarmee wordt beneden de grens voor een NIBM ontwikkeling gebleven. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor gebruik van de woningen binnen het planvoornemen.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. En luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

4.2.4 Geur

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

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Peel en Maas beschikt weliswaar over een geurverordening, echter uitsluitend voor de kern Egchel. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Peel en Maas van toepassing is. Dit betekent dat de

onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

- a. de norm van 3 ouE/m^3 voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- b. de norm van 14 ouE/m^3 voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het buitengebied;
- c. een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- d. een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

In afwijking hiervan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

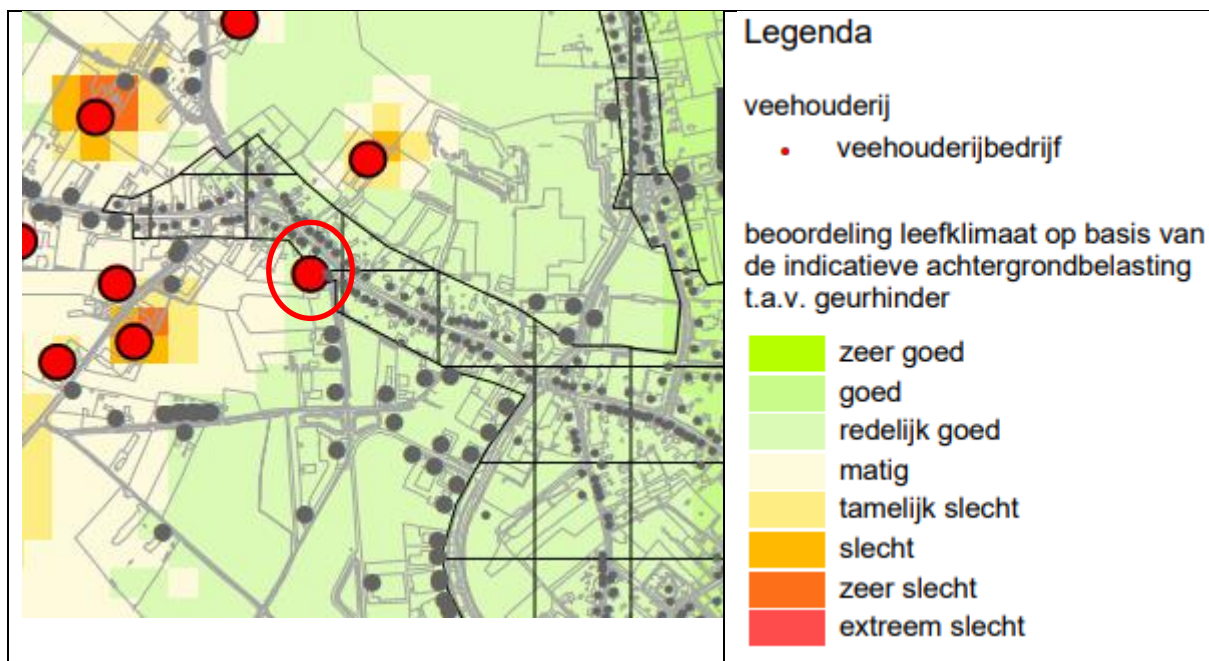
- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De bestaande woning is een geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij. Aangezien het een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom betreft betekent dit dat hiervoor de vaste afstand geldt van 50 meter tot nabijgelegen veehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen met daarbij aangegeven de grens van het bouwvlak voor die bedrijven tot aan het plangebied:

Veehouderij:	Afstand
Pluimveehouderij achter de woning Steenstraat 50	75 m.
Varkenshouderij aan de Heibloemseweg 7	200 m

Er wordt derhalve voldaan aan de minimale vaste afstand van 50 meter. Voor het dichtstbij gelegen bedrijf heeft het planvoornemen bovendien geen consequenties omdat er andere burgerwoningen op kortere afstand tot deze veehouderij gelegen zijn, welke bepalend zijn voor de bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden van de pluimveehouderij.

Volgens een gemeentelijke kaart achtergrondbelasting geur blijkt bovendien dat voor de achtergrondbelasting op de planlocatie sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Hierbij dient aangegeven te worden dat de veehouderij op de locatie reeds is beëindigd. Dit zal een positief effect hebben op de achtergrondbelasting.



afbeelding 12. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

De Wet geurhinder en veehouderij verzet zich vooralsnog niet tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming.

4.2.5 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Door HMB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat:

dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Steenstraat voor beide woningen

- hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde;
- dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is.

In een later stadium zal aanvullend onderzoek nodig zijn naar de benodigde bouwkundige maatregelen waarmee voldaan kan worden aan de eisen uit het Bouwbesluit aangaande het binnengeluidniveau. Aanvullend onderzoek is pas mogelijk op het moment dat een definitieve ontwerptekening beschikbaar is.

De aanvraag voor een ontheffing voor een hogere grenswaarden loopt separaat aan dit bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid



Afbeelding 13, Bron; Risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

Groepsrisico:

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

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen gelegen. Vanwege het feit dat de routes zijn gelegen op ruim grotere afstand dan de gestelde 200 meter en gezien de aard van het planvoornemen vormen de transportroutes geen belemmering voor het planvoornemen.

Transportleidingen

De AMvB Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

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

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Gezien de aard van de ontwikkeling vormt de transportleiding geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

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

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

4.4 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.4.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 11 december 2015 heeft Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan Limburg 2016 – 2021 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2010 -2015.

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

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2016-2021 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het is een uitwerking en nadere detaillering van het regionaal waterbeleid in het POL 2014.

Water en ruimtelijke ordening

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

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

4.4.2 Watertoets

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

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

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming "Agrarisch - grondgebonden" met 2 bedrijfswoningen naar de bestemming "Wonen", waarop 2 afzonderlijke woningen gebouwd kunnen worden. De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal aanzienlijk afnemen door de planontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie, omdat op dit moment nagenoeg het gehele perceel is bebouwd of verhard. In de nieuwe situatie is er per woning ca. 1.000 m² beschikbaar waarvan slechts een gedeelte bebouwd en verhard zal zijn. Het hemelwater afkomstig van verhardingen komt op het eigen perceel terecht en kan daar in de grond trekken. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt naar een infiltratiegreppel of een grindkoffer geleid alwaar het water zal infiltreren. De infiltratiegreppel krijgt een capaciteit, groot genoeg om aan het

uitgangspunt 100 mm berging per 24 uur te voldoen. Ook het infiltratiekoffer zal zodanig gedimensioneerd worden dat het hemelwater afkomstig van gebouwen kan infiltreren in de bodem. De exacte afmetingen van de infiltratiegreppel en dimensionering van het grindkoffer vindt plaats als de exacte maatvoering van de gebouwen binnen het plangebied bekend is.

Voor wat betreft het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

4.5 Milieueffectrapportage

4.5.1 Algemeen

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

1. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
2. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

4.5.2 Onderzoek

In het plangebied wordt de functie van een bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar burgerwoning. Een dergelijke functiewijziging komt niet voor in bijlage C, noch in bijlage D van het Besluit m.e.r..

4.5.3 Conclusie milieueffectrapportage

Een m.e.r. procedure of een m.e.r. beoordelingsprocedure hoeft niet te worden doorlopen. Omdat functiewijziging waarbij het aantal woningen niet toeneemt niet voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk.

4.6 Archeologie

4.6.1 Archeologische waarden

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Om de archeologische waarde in beeld te brengen is door ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in februari 2020.

In het onderzoek, dat als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen, is geconcludeerd dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding geven om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren omdat de ondergrond in grote delen van het plangebied tot 1 m -mv is verstoord. Er zijn tijdens het onderzoek geen archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden omdat de ondergrond al dusdanig is verstoord.

Als de bodemingreep < 1m -mv is, kan die worden uitgevoerd zonder dat er nader archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. De geplande woningen zullen volgens de initiatiefnemers geen kelders krijgen en er zal niet dieper dan 1 m -mv gegraven worden. Hierdoor gaan er geen archeologische waarden verloren.

Wel geldt, in zijn algemeenheid, dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden.

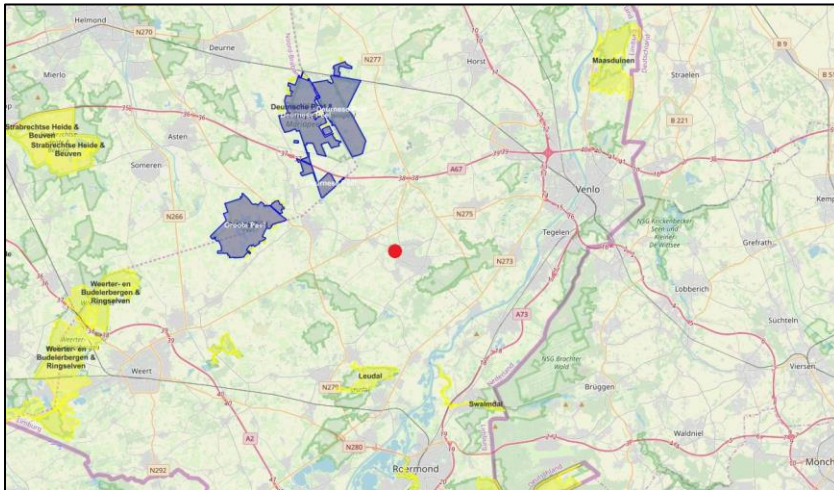
Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Natuurwaarden en landschapswaarden

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. Bij kap van bomen moest worden bepaald of de Boswet van toepassing was (de Boswet regelde het behoud van bosopstanden of compensatie ervan). De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

4.7.1 Natura 2000-gebieden

Onderstaande figuur laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' (tevens wetland 'Deurnese Peel') is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op een afstand van zo'n 6 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Natura 2000-gebieden 'Groote Peel' (tevens wetland 'Groote Peel'), 'Leudal' en 'Swalmdal' liggen op een afstand van respectievelijk 7,8; 8,6 en 9,1 kilometer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 kilometer. Het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied is 'Vogelschutzgebiet 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg'' (tevens 'Wälder und Heiden bei Brügggen-Bracht', 'Elmpter Schwalmbruch' en 'Tantelbruch mit Elmpter Bachtal und Teilen der Schwalmaue'), op 12,5 kilometer afstand van het plangebied. Overige Duitse Natura 2000-gebieden bevinden zich nog grotere afstand.



Figuur Natura 2000 gebieden

4.7.2 Beschermde planten en dieren

Vogels:

In de woonboerderij en alle bijgebouwen zijn geen vogelnesten waargenomen. De woonboerderij heeft geen spouw. De gevelpannen zijn afgestreken met specie. Overige openingen zijn afwezig. Gierzwaluwnesten zijn dus in de woonboerderij afwezig. De onderste rij dakpannen is geïnspecteerd. Doordat de dakpannen plat zijn (er zit geen holle ruimte onder) en doordat er een lat voor ligt, is er geen ruimte voor huismussen. Huismusnesten zijn dus in de woonboerderij afwezig. Alle bijgebouwen zijn volledig enkelwandig. Deze zijn dus niet geschikt voor soorten als gierzwaluw en huismus, omdat er geen holtes zijn om zich te nestelen. Gierzwaluw- en huismusnesten zijn dus in het plangebied afwezig. Ook holle bomen zijn in het plangebied afwezig. De open schuren vertoonden geen sporen van uilen, zoals poepstrepen of braakballen. Mogelijk broeden er in het broedseizoen wel algemeen voorkomende vogels zoals de merel in het plangebied. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn in en rond het plangebied afwezig. Volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg kwam er in 2007 in het kilometerhok van het plangebied, een broedterritorium voor van de buizerd. Uit het veldbezoek blijkt dat nesten van deze soorten zeker niet in het plangebied, of binnen een straal van 100 meter daaromheen, voorkomen. Het plangebied zelf is volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg onvolledig onderzocht.

Verstoring van broedvogels en vogelnesten (van vernietiging is geen sprake omdat er niet wordt gekapt of gesloopt) kan worden voorkomen door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Zoogdieren:

Bomen met holtes zijn – zoals in voorgaande alinea vermeld – afwezig. De woonboerderij heeft geen spouw, openingen naar de binnenzijde van het dak en naar de zolder zijn afwezig. Alle bijgebouwen zijn enkelwandig. Er is dus geen mogelijkheid voor vleermuizen om in de gebouwen in het plangebied weg te kruipen. Vleermuisverblijven zijn dus in het plangebied afwezig. Dassenburchten, dassenlatrines, -wissels en snuitputjes van dassen en eekhoornnesten zijn in en rond het plangebied afwezig. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Planten:

In het plangebied zijn alleen algemene, niet-beschermden planten waargenomen. Volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg (www.natuurgegevensprovincielimburg.nl) groeiden er in 2011 in het kilometerhok waarin het plangebied zich bevindt, geen planten die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het kilometerhok is echter onvolledig onderzocht.

Amfibieën en andere soorten:

In het plangebied zijn geen wateren aanwezig. Voortplantingswateren voor amfibieën zijn dus afwezig. Het is wel mogelijk dat enkele algemene amfibieënsoorten het plangebied als landhabitat zullen gebruiken. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

Daarmee vormt de natuur geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en infrastructuur

Ten opzichte van de huidige situatie zal in de nieuwe situatie minder verkeer plaatsvinden van en naar de locatie. De ontsluiting van de locatie is voor het doel ruimschoots voldoende. Op het eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Blijkens de "Nota parkeernormen Peel en Maas 2018" dienen bij een woning in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tenminste 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de onderhavige locatie is voldoende ruimte aanwezig voor deze 2 parkeerplaatsen per woning.

Verkeer en infrastructuur vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5 Juridische planopzet

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), waarbij aangesloten is op de reeds geldende regels.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven.

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming agrarisch grondgebonden gewijzigd in de bestemming wonen. Er is sprake van vervangende nieuwbouw van twee woningen.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling. Wel zal met de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten over verhaal van eventuele tegemoetkomingen in planschade. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangezien het aantal woningen niet toeneemt, de agrarische activiteiten beëindigd worden en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -verhardingen worden gesloopt, levert de gevraagde ontwikkeling een verbetering voor de omgeving op. Bovendien vormt de gewenste ontwikkeling geen belemmering voor omliggende bedrijven, waardoor er vanuit de directe omgeving geen belemmeringen te verwachten zijn. Initiatiefnemer heeft in de directe omgeving (steenstraat 38, 40, 42, 44, 57 en 67) de bewoners geïnformeerd over het plan. Een lijst met namen van geïnformeerde omwonenden is beschikbaar gesteld aan de gemeente. Om privacy redenen is deze lijst niet aan de stukken toegevoegd.

7 PROCEDURE

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het bestemmingsplan doorloopt daarmee stapsgewijs de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: informeel vooroverleg met provincie en eventuele overige overheden;
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro gedurende zes weken. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 19 november 2020 tot en met 31 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. Vaststelling: vaststelling door de gemeenteraad, mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Het besluit tot vaststelling van een wijziging van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.