

# WIJZIGINGSPLAN

## “Lange Heide 24 Maasbree”

NL.IMRO.1894.WZ0041-VG01

Vastgesteld

Document: Wijzigingsplan “Lange Heide 24 Maasbree”

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0041-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 10 september 2021

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt  
Ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving  
Schoolstraat 7  
5961 EE HORST  
077 – 208 60 99  
[contact@bureauleefomgeving.nl](mailto:contact@bureauleefomgeving.nl)  
[www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)

# INHOUDSOPGAVE

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel .....                              | 3         |
| 1.2      | Plangebied en begrenzingen .....                      | 4         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan .....                        | 5         |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 2.1      | Algemeen .....                                        | 7         |
| 2.2      | Ruimtelijke structuur .....                           | 7         |
| 2.3      | Functionele structuur .....                           | 8         |
| <b>3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                         | <b>9</b>  |
| 3.1      | Uitgangspunten en doelstellingen van het plan .....   | 9         |
| 3.2      | Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten .....        | 10        |
| 3.3      | Landschappelijke inpassing .....                      | 10        |
| 3.4      | Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden .....              | 11        |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSKADER .....</b>                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid .....                                     | 13        |
| 4.2      | Provinciaal beleid .....                              | 14        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid .....                             | 19        |
| <b>5</b> | <b>RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN .....</b> | <b>23</b> |
| 5.1      | Milieuaspecten .....                                  | 23        |
| 5.2      | Kabels en leidingen .....                             | 32        |
| 5.3      | Natuur .....                                          | 32        |
| 5.4      | Waterparagraaf .....                                  | 32        |
| 5.5      | Archeologie en cultuurhistorie .....                  | 34        |
| 5.6      | Verkeer en parkeren .....                             | 35        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                      | <b>37</b> |
| 6.1      | Toelichting op de verbeelding .....                   | 37        |
| 6.2      | Toelichting op de planregels .....                    | 37        |
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE .....</b>             | <b>38</b> |
| 7.1      | Economische uitvoerbaarheid .....                     | 38        |
| 7.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 38        |
| 7.3      | Procedure .....                                       | 39        |

## **BIJLAGEN**

Bijlage 1: V-Stacks berekening voorgrondbelasting

Bijlage 2: V-Stacks berekening achtergrond belasting

Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (Groen Ruimte)
- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (kenmerk: 21239901A)

# I INLEIDING

## I.1 Aanleiding en doel

Aan de Lange Heide 24 te Maasbree is de woning van initiatiefnemers gelegen. De locatie is thans bebouwd met een woning en twee sterk verouderde bijgebouwen ( zijnde varkensstal en garage). Het perceel is reeds bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' voor het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf. Van bedrijfsmatige agrarische activiteiten op deze locatie is echter al lang geen sprake meer. De bij het (voormalig) agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning wordt thans bewoond door initiatiefnemers. Vanwege de vigerende agrarische bestemming moet de aanwezige woning beschouwd worden als een agrarische bedrijfswoning en is bewoning door derden uitgesloten.

De bewoning van de bedrijfswoning is, in huidige situatie, feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Desondanks wonen initiatiefnemers al enkele jaren in de woning. In de afgelopen jaren is de woning flink opgeknapt door initiatiefnemers. Nu de woning volledig is opgeknapt willen initiatiefnemers de bijgebouwen op het perceel aanpakken. Initiatiefnemers zijn voornemens de voormalige varkensstal te verbouwen/vernieuwen ter vervanging van de huidige verouderde bebouwing. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw ondergaat de huidige verouderde bebouwing een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De bestaande garage zal gesloopt worden, waardoor er na sloop nog maar sprake van één bijgebouw op het perceel om rust te creëren op het perceel.

Het gebruik als burgerwoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas". Het gebruik van een bedrijfswoning voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.



Afbeelding I Ligging en omgeving plangebied (plangebied rood omcirkeld)

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan

overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waarmee het gebruik als burgerwoning formeel wordt toegestaan.

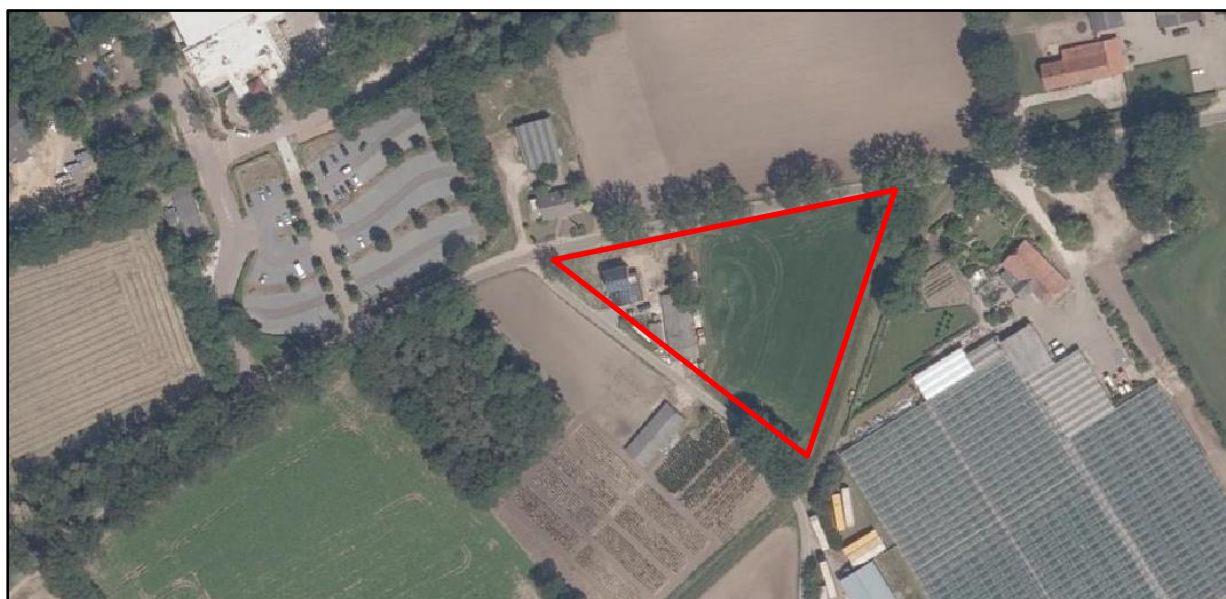
Op het perceel staan twee sterk verouderde bijgebouwen, een voormalige varkensstal en een garage. Initiatiefnemers zijn voornemens om het grote bijgebouw, zijnde de voormalige varkensstal, te verbouwen/vernieuwen. Het kleine bijgebouw, zijnde de garage, zal gesloopt worden. In de huidige situatie bedraagt de inhoud van de totale bebouwing circa 1.300 m<sup>3</sup>. In de toekomstige situatie, na de verbouwing/vernieuwing van het grote bijgebouw zal de inhoud van de totale bebouwing 1.545 m<sup>3</sup> bedragen. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve de maatvoeringseis voor de maximale volume van de bebouwing van 1.000 m<sup>3</sup> overschreden zoals deze geldt voor een burgerwoning van de gemeente Peel & Maas. Door het slopen van beide bijgebouwen en hiervoor in de plaats vervangende nieuwbouw te realiseren is sprake van dusdanige kwaliteitsbijdrage dat de gemeente dit mogelijk wel maken. In dit wijzigingsplan wordt daarom een aanduiding toegekend aan de locatie waarmee het maximale inhoud van bebouwing 1.545 m<sup>3</sup> mag bedragen, zodat de beoogde kwaliteitsverbetering kan worden verwezenlijkt.

## 1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie is gelegen op de Lange Heide 24, in het buitengebied van Maasbree, ten noorden van de bebouwde kom. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie R, nummers 205 en 206 en heeft een oppervlakte van circa 6.100 m<sup>2</sup>.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' (het bouwvlak) en het aangrenzende weiland. Het bouwvlak is bebouwd met een woning, een garage en een voormalige varkensstal.

De weg Lange Heide, maakt samen met de weg Korte Heide het buurtschap Lange Heide. Het buurtschap Lange Heide ligt ten noorden van de kern Maasbree. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit buurtschap en ligt aan de gelijknamige weg Lange Heide. Deze weg ligt aan de noordelijke rand van een karakteristiek veldcomplex. De omgeving kenmerkt zich door het agrarische karakter. Verspreid aan de weg liggen dan ook diverse agrarische bedrijven, waaronder ook een intensieve veehouderij en een glastuinbouwbedrijf. Tussen de agrarische bedrijven in bevinden zich ook enkele burgerwoningen. Ten noorden van het buurtschap ligt het recreatiepark BreeBronne.



Afbeelding 2 Luchtfoto van het plangebied (plangebied rood omcirkeld)

Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrenst door de weg Lange Heide. Ten zuidwesten wordt het plangebied begrenst door een zijtak van de weg Lange Heide. Aan de overzijde van de weg ligt een burgerwoning (huisnummer 11). Direct grenzend aan deze burgerwoning ligt recreatiepark BreeBronne. In oostelijke richting grenst het plangebied aan een glastuinbouwbedrijf. Verder in westelijke richting zijn eveneens een glastuinbouwbedrijf en diverse agrarische percelen gelegen.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 29 maart 2017) voor wat betreft het bouwvlak. Het aangrenzende weiland maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 5 november 2013).

Het bouwvlak is bestemd als ‘Agrarisch - Grondgebonden’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij’ en geheel voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bolle akkers’, ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied I ob.’

De voor ‘Agrarisch - Grondgebonden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij’ is het gebruik als (grondgebonden) rundveehouderij echter niet toegestaan.

Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 46.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’, onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming ‘Wonen’.



Abbeelding 3 Uitsnede vigerende bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas”

Het weiland is grotendeels bestemd als 'Agrarisch' en voor een klein deel als 'Natuur'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden of voor natuurdoeleinden. Het is niet toegestaan de als zodanig aangewezen gronden te bebouwen.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Maasbree, in het buurtschap Lange Heide. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 6.600 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 4 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied ligt aan de Lange Heide 24. De Lange Heide is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt. Vanuit de Lange Heide ontspringen diverse zijstraten richting de bolle akker. Direct grenzend aan het plangebied ligt een dergelijke zijstraat, ook Lange Heide genaamd.

De locatie is thans bebouwd met een vrijstaande woning. Daarnaast bevinden zich achter de woning een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een garage.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Ten noorden van de kern Maasbree ligt het bebouwingslint van de Korte en Lange Heide. Waar de kern de zuidelijke rand vormt van het akkercomplex Korte en Lange Heide vormt het gelijknamige bebouwingslint de noordelijke rand. Grootschaligheid en openheid zijn de belangrijkste structuurdragers van het akkercomplex. De rand met bebouwing draagt bij aan de karakteristiek van het akkercomplex.

Ten noorden van het akkercomplex en het bebouwingslint van de Lange Heide ligt een ontginningslandschap, gekenmerkt door lange rechte wegen. Oorspronkelijk bevonden zich enkele agrarische bedrijven in dit ontginningslandschap. Deze agrarische bedrijven hebben plaats gemaakt voor de gebiedsontwikkeling van Klavertje 4 (Siberië), voor de oprichting van vooral glastuinbouwbedrijven.

Aan de Lange Heide is deze gebiedsontwikkeling thans nog niet zichtbaar, maar vormt hiervan wel de uiterlijke grens. Het agrarische bebouwingslint kenmerkt zich ter plaatse door een oude wegbeplanting, een onregelmatige verkaveling en de aanwezigheid van diverse functies. Vanuit de Lange Heide ontspringen diverse zijstraten, welke eveneens voorzien zijn van bebouwing.



Afbeelding 5 Impressie Lange Heide



Afbeelding 6 Impressie Lange Heide, richting BreeBronne

## 2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Peel en Maas voert voornamelijk de agrarische functie de boventoon. In de omgeving van Lange Heide 24 zijn dan ook enkele (agrarische) bedrijven en glastuinbouwbedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen in het buitengebied verspreid liggende burgerwoningen.

Van oorsprong betrof de Lange heide een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. De resterende agrarische bedrijven hebben zich echter vergroot. In de omgeving van het plangebied bevinden zich dan ook nog enkele grote actieve (agrarische) bedrijven, zoals glastuinbouwbedrijven en (intensieve) veehouderij. Daartussen bevinden zich enkele burgerwoningen.

In de omgeving zijn ook veel bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is. In westelijke richting ligt het natuurgebied de Cravelheide en de bosgebieden Blericksche bergen en de Blericksche Heide.

Naast de agrarische functies en de natuurfunctie is ook de recreatiefunctie aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een groot recreatiepark, genaamd de BreeBronne.

### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Lange Heide 24 te benutten voor woondoeleinden alsook het realiseren van vervangende nieuwbouw ter compensatie van de verouderde bebouwing. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is dan niet meer toegestaan. De locatie kan uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden.

Initiatiefnemers wonen reeds op de locatie maar hebben zelf nooit agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse ontplooid. In het verleden hebben op de locatie wel agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Ondanks dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer binnen het plangebied plaatsvinden, is de bestemming hier nooit op aangepast.

Recent is er door initiatiefnemers een aanbouw gerealiseerd aan de woning en is de tuin opgeknapt. Bij de woning staan twee verouderde bijgebouwen, zijnde een voormalige varkensstal en een garage. Initiatiefnemers willen, om hun woongenot te vergroten, de voormalige varkensstal verbouwen/vernieuwen en de huidige garage te slopen. Door het realiseren van vervangende nieuwbouw ondergaat de huidige verouderde bebouwing een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. De voormalige varkensstal zal daarbij worden aangewend als hobbyruimte c.q. garage. Om dit alles mogelijk te maken dient de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'.

Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak, het ontbreken van aangrenzende (grote) landbouwpercelen en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van agrarische bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij), is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een volwaardig agrarisch bedrijf kan vestigen.



Afbeelding 7 De woning aan de Lange Heide 24 met daarachter de voormalige varkensstal en garage

Het bouwplan van de vervangende nieuwbouw leidt tot een bijgebouw met afmetingen van 10 \* 22 meter en een hoogte van 3,5 (goot) en 6 (nok) meter. Totale inhoud van het bijgebouw bedraagt derhalve 1.045 m<sup>3</sup>. Totale inhoud van de aanwezige bebouwing op de locatie bedraagt dan 1.545 m<sup>3</sup> (woning 440 m<sup>3</sup>, aanbouw woning 60 m<sup>3</sup> en op te knappen bijgebouw 1.045 m<sup>3</sup>). Op basis van de bestemming 'Wonen' is echter 1.000 m<sup>3</sup> aan bebouwing toegestaan. Dit zou betekenen dat op basis van de reguliere regeling de voormalige varkensstal niet vervangen zou kunnen worden, maar alleen gehandhaafd kan blijven zoals thans aanwezig. Het slopen van de huidige verouderde bebouwing én het realiseren

van vervangende nieuwbouw ter compensatie leidt echter tot een dermate kwaliteitsverbetering dat dit mogelijk moet worden gemaakt. In dit wijzigingsplan wordt daarom tevens de bouwmogelijkheid opgerekt binnen de woonbestemming van 1.000 naar 1.545 m<sup>3</sup>.

### 3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft.

Afgelopen jaren hebben de initiatiefnemers de woning flink opgeknapt en de omliggende tuin opnieuw aangelegd. Daarmee heeft de locatie al een flinke kwaliteitsverbetering ondergaan. Daarnaast zijn initiatiefnemers nagenoeg zelfvoorzienend door de aanwezigheid van een luchtwarmtepomp (opwekking warmte) en liggen op het dak van de woning zonnepanelen (opwekking elektriciteit).

Nu de woning volledig is opgeknapt willen initiatiefnemers de andere gebouwen op het perceel aanpakken. Het is daarbij de bedoeling de bestaande bijgebouwen te slopen en ter vervanging van de grote voormalige varkensstal nieuwbouw te realiseren. Hierdoor is sprake van een forse kwaliteitsverbetering van de locatie; de woning en het bijgebouw zijn dan compleet vernieuwd, er is sprake van ontstening door het slopen van de huidige garage en de locatie zal compleet landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.3).

### 3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing<sup>1</sup> van de locatie. Met de aanplant van de voorgestelde beplanting is gegarandeerd dat de woning op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van de landschappelijke inpassing is al verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.543 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er ten minste 154 m<sup>2</sup> als groen zal moeten worden ingericht.

Als basiskwaliteit wordt een inheemse beukenhaag rondom het perceel gepland. Met deze beukenhaag blijft de bebouwing wat meer uit het zicht. Deze haag (*Fagus sylvatica*) krijgt een lengte van 92 meter (waarvan 30 meter bestaand) en zal uitkomen op een breedte van 50 cm (31 m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt er twee solitaire bomen aangeplant in de voortuin en naast de schuur (rode paardenkastanje en notenbom) en wordt een groot deel van het perceel aangewend als zijnde gazon (circa 530 m<sup>2</sup>).

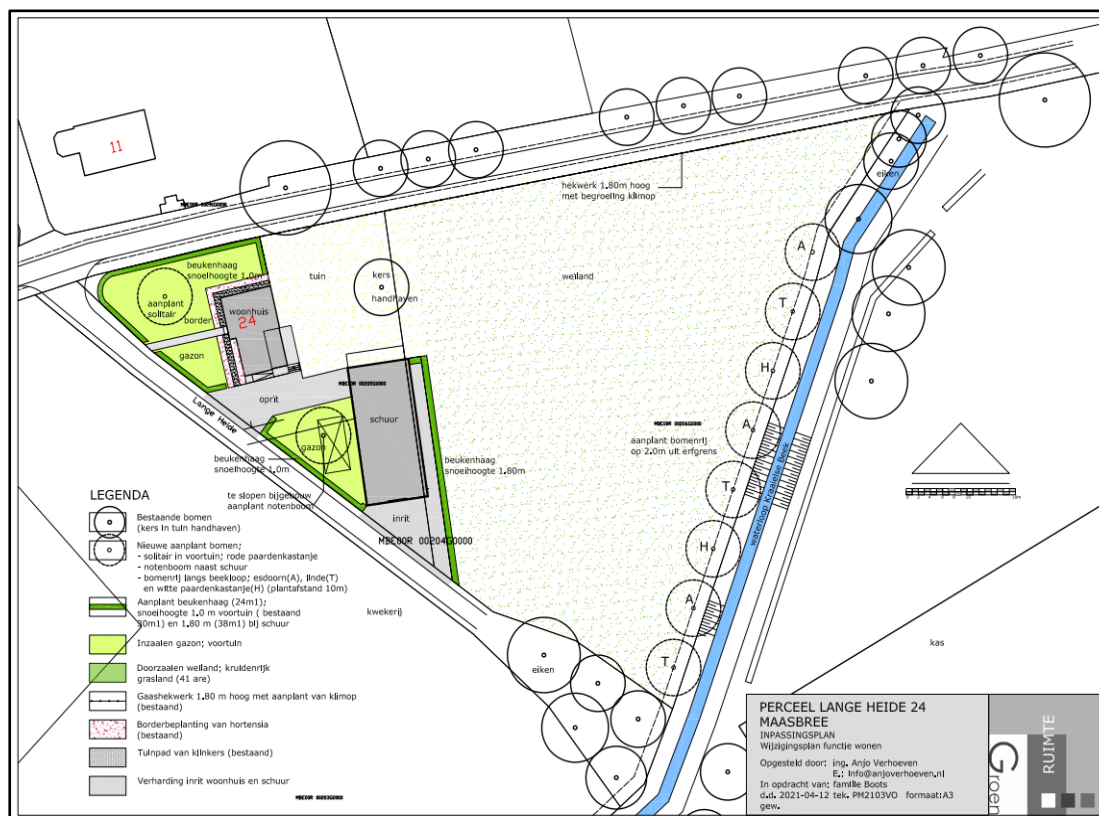
Normaal gesproken dient er maximaal 1.000 m<sup>3</sup> aan gebouwen gebouwd te mogen worden, echter is er in dit geval sprake van een overschrijding van 545 m<sup>3</sup>. Hierdoor is een aanvullende kwaliteitsbijdrage benodigd. Per 1 m<sup>3</sup> overschrijding geldt een bijdrage van € 15,-. Voor onderhavig initiatief komt dit neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage (545 \* € 15,=) € 8.175,-. Uitgaande van € 6,- per m<sup>2</sup> oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage in totaal (€8.175,- / 6) 1.363 m<sup>2</sup> te bedragen.

---

<sup>1</sup> Groen Ruimte, Lange Heide 24 Maasbree, april 2021

Als aanvullende kwaliteit wordt het overige deel van het plangebied, buiten het bouwvlak, te weten het weiland, ingezaaid met kruidenrijk gras (circa 4.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast wordt parallel aan de watergang een bomenrij aangeplant (esdoorn, witte paardenkastanje en winterlinde).

Met dit landschappelijk inpassingsplan wordt er een landschappelijk inpassing geleverd van 4.56 l m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.



Afbeelding 8 Landschappelijk inpassingsplan

### 3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder volgende voorwaarden:

- wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw I' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs woning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt

in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;

- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het woon- en leefklimaat;
  - 2. de milieusituatie;
  - 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  - 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22.

Hieronder zal een toetsing en andere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De woonfunctie blijft in dit geval behouden in de bestaande bedrijfswoning, zijnde de hoofdbebouwing.
- Ad. d. Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak, het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen van enige omvang en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van agrarische bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij), is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf zal vestigen.
- Ad. e. Het huidige gebruik als agrarisch bedrijf is reeds beëindigd, ten tijde dat de woning verkocht is aan initiatiefnemers. Er is geen sprake meer van een milieutoestemming ter plaatse.
- Ad. f. Er is sprake van één bedrijfswoning welke wordt omgezet naar een burgerwoning.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan past binnen de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Het plangebied is bebouwd met een woning, een voormalige varkensstal en een garage. In het kader van de bestemmingswijziging worden de voormalige varkensstal en garage gesloopt. Ter plaatse van de voormalige varkensstal wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Dit gebouw wordt ingericht als hobbyruimte c.q. garage, behorende bij de woning.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd.
- Ad. j. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en omliggende bedrijvigheid.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft het Duitse natuurgebied Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 9 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen (negatieve) effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 22.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 46.5 uit het bestemmingsplan "1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas".

## 4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

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

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

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

#### **4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

*“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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”.*

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

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de Rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

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

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

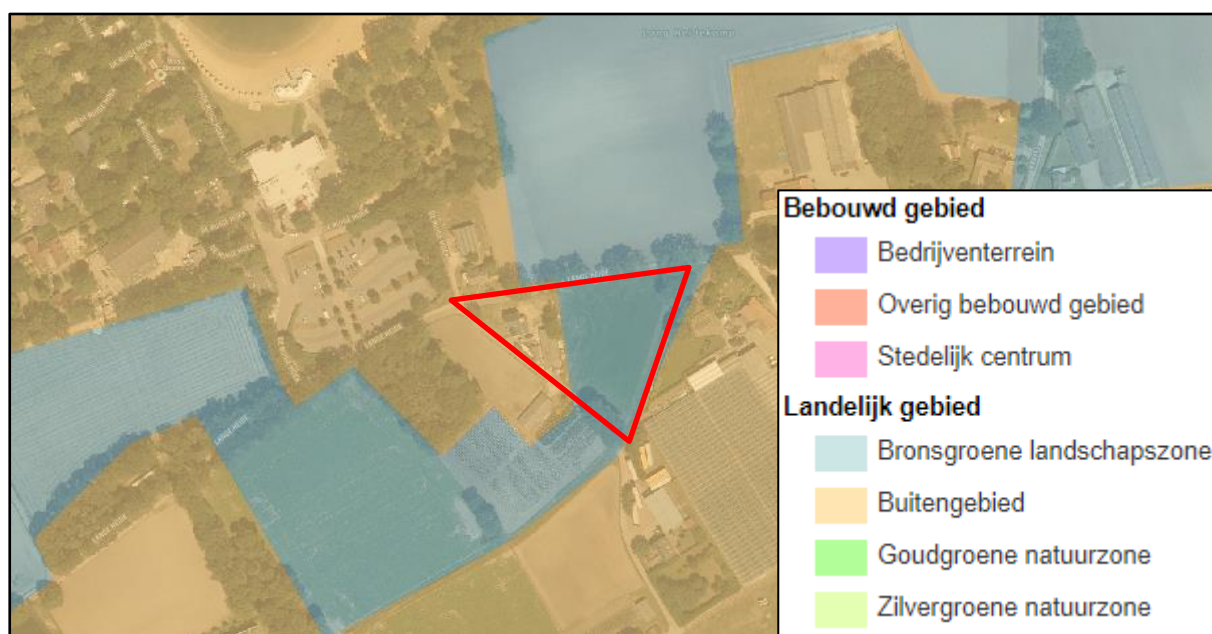
De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen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

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, is in het POL2014 het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Tabel 1. Essenties van de zones

|                | Zone              | Essentie                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebouwd gebied | Stedelijk centrum | De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. |

|                  |                            |                                                                                                                                                                                         |
|------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landelijk gebied | Overig bebouwd gebied      | Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.                                                       |
|                  | Bedrijventerreinen         | Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.                                                                                                                               |
|                  | Goudgroene natuurzone      | Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.                                   |
|                  | Zilvergroene natuurzone    | Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.                                                                                                          |
|                  | Bronsgroene landschapszone | Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas. |
|                  | Buitengebied               | Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.                                                |



Afbeelding 9 Uitsnede zonering POL2014 (plangebied rood)

#### Bouwwlak

Het bouwvlak met daarop de woning is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

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

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

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor

alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

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

De locatie omvat een oppervlakte van circa 1.550 m<sup>2</sup>. De omvang van het bouwvlak is dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier een (her)vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf plaats te laten vinden. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in POL2014.

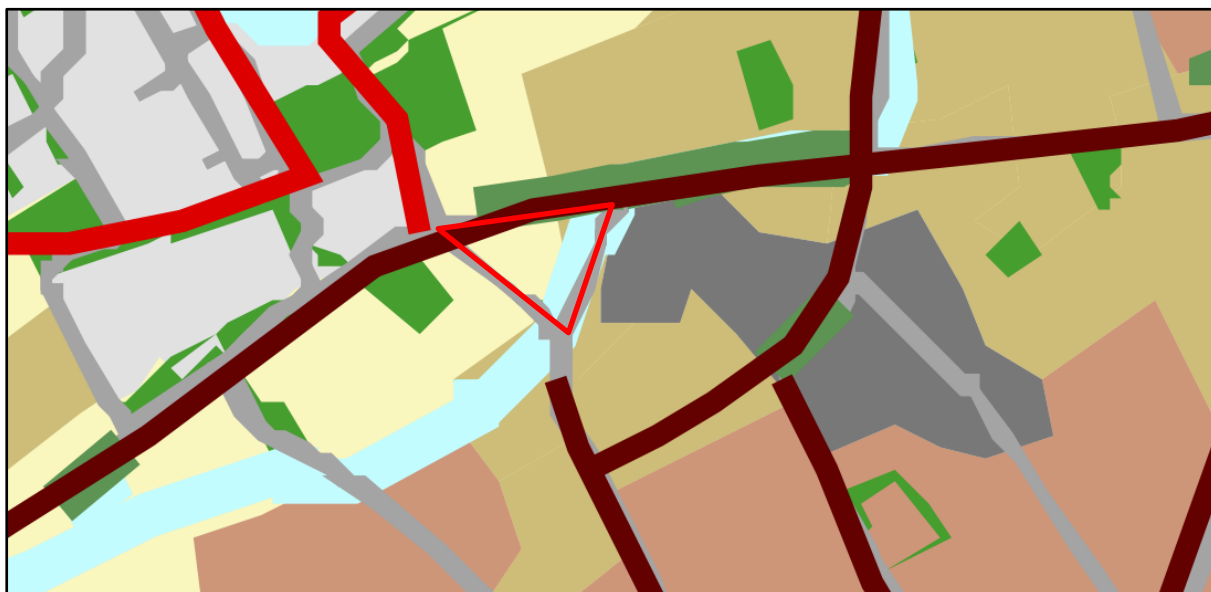
#### *Overige gronden plangebied*

Het weiland, ten oosten van de woning, is gelegen in de zone 'bronsgroene landschapszone'. Deze gebieden zijn veelal geconcentreerd langs beekdalen en langs steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dienen de in het project voorkomende kernkwaliteiten beschreven te worden, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart is het landschap te typeren als 'droge heide-ontginning'. De droge heideontginningen zijn de jongste ontginningen op de zandgronden en vormen het grootste oppervlakte landbouwgrond. Het verkavelingspatroon van dit landschapstype is regelmatig met blokverkaveling. Het doel voor dit landschapstype is om het agrarische karakter van deze gebieden verder te ontwikkelen en tegelijk een landschap te ontwikkelen met een meerwaarde voor natuur en recreatie door een zeker mate van verdichting.



Afbeelding 10 Uitsnede landschapskader Noord- en Midden Limburg

De typische droge heideontginning wordt gekenmerkt door half-open landschap met afwisselend bosopstanden en landbouwgronden. Daarnaast kenmerkt het landschap zich door rechte wegen met een regelmatige blokverkeveling. In de droge heideontginning bevinden zich veelal landbouwbedrijven met bedrijfswoningen. Hiervan is in dit geval ook sprake, ten oosten en zuiden van het projectgebied zijn agrarische bedrijven gevestigd, met elk een bedrijfswoning.

Bebouwing in droge heide ontginning is gelegen aan de weg, vaak in een bebouwingslint. Binnen de linten is in enige mate verdichting mogelijk, waarbij zorgvuldig omgegaan moet worden met het zicht naar de achterliggende landbouwgronden. Ten aanzien van de beeldkwaliteit is er een duidelijk verschil met de oude linten van de velden en de kampen. Het initiatief voorziet niet in een nieuw te realiseren woning, maar in de functiewijziging van bestaande bebouwing. Derhalve is er geen sprake van nieuwe verdichting en blijft het zicht op het omringende landschap behouden.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

##### *Woning*

Wat betreft woningen wordt in artikel 2.4.2 lid 1 van de Omgevingsverordening bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.3 en 4.3.3.

##### *Regionale wateroverlast – normering 1:25*

Tevens is de regel 'Regionale wateroverlast – normering 1:25' uit de Omgevingsverordening in dit geval van toepassing op alle delen van het plangebied.

In de Omgevingsverordening is voor verschillende te onderscheiden gebieden een norm opgenomen waarin is aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht. In de Bronsgroene landschapszone waar geen natuurbek is gelegen (dit zijn overwegend beekdalen) is de norm (1:10) afgestemd op het meest geëigende en meest toegepaste grondgebruik, namelijk grasland. Voor de overige landbouwpercelen in het buitengebied geldt de referentienorm voor akkerbouw (1:25). Voor belangrijke glastuinbouwgebieden is de referentienorm voor hoogwaardige land- en tuinbouw (1:50) toegepast. Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld. De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.

Alle delen van het plangebied liggen op basis van de POL zonering in het buitengebied. Voor het buitengebied is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:25. Binnen het plangebied is de maximale kans op wateroverlast 4% per jaar. Dit wil zeggen dat in totaal 14,6 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen alle delen van het plangebied.

De kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm, gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast dan ook zeer klein is. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### **4.2.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024**

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een woning, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018**

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouw aantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een het toevoegen van een woning, enkel een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018. Voor wat betreft de basisinpassing wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

#### **4.3.2 Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader**

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

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘oude bouwlanden’. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden. Hierin liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en intensieve veehouderij. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

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

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

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Aangezien het bouwvlak in dit geval een oppervlakte heeft van 1.543 m<sup>2</sup> dient er tenminste voor 154 m<sup>2</sup> aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

Daarnaast geldt er een aanvullende kwaliteitsbijdrage voor het overschrijden van de maximale inhoud van de bebouwing. Deze mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>. Hiervoor geldt een bijdrage van € 15,= per m<sup>3</sup> overschrijding. De inhoud van de totale bebouwing bedraagt 1.545 m<sup>3</sup>. Dit komt neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage van (545 \* €15,=) € 8.175,=. Uitgaande van € 6,= per m<sup>2</sup> oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage in totaal (€8.175,= / 6) 1.363 m<sup>2</sup> te bedragen. Totaal dient er derhalve 154 + 1.363 = 1.517 m<sup>2</sup> aan groen gerealiseerd te worden.

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 4.561 m<sup>2</sup> aan groen. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

#### **4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie**

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatisen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn binnen het thema ruimte de navolgende programmadoelen relevant:

- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en door waar dit niet mogelijk is wordt zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de diversiteit hiervan.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- We dagen gemeenschappen uit om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- We bouwen op je juiste plek: op duurzame locaties.

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvestiging. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Het hergebruik van de voormalige bedrijfswoning draagt bij aan de vitaliteit van Maasbree. Worden de gebouwen niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloederd. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie en het herbestemmen van deze locatie tot 'Wonen' sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

## 5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

### 5.1 Milieuaspecten

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat de bodem ter plaatste van de druppelzones van de asbesthoudende/-verdachte dakbedekking op de schuren verdacht is ten aanzien van de bodemverontreiniging met asbest.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'onverdachte locatie' ten aanzien van het onverdacht terrein formeel gezien geen stand houdt. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond en in het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder barium) is een bekend verschijnsel in provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater een verhoogd achtergrond gehalte betreft.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de oostelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de kleine schuur wordt verworpen en ten aanzien van de westelijke druppelzone op de grote schuur kan de deelhypothese vooralsnog niet worden verworpen of bevestigd. Ter plaatse van de westelijke druppelzone is asbesthoudend materiaal aangetoond, maar het gehalte overschrijdt niet de interventiewaarde. Het aangetoonde gehalte is echter wel hoger dan de helft van de interventiewaarde.

Het verhoogde gehalte is zeer waarschijnlijk te relateren aan erosie van de asbesthoudende dakbedekking op de kleine schuur. Derhalve vormt de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit mogelijk een belemmering.

Aangezien ter plaatse van de westelijke druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking op de kleine schuur het gehalte asbest hoger is dan de helft van de interventiewaarde, is formeel gezien een nader bodemonderzoek asbest noodzakelijk. Echter gelet op het beperkte oppervlakte van de betreffende druppelzone en de minimale overschrijding van de helft van de interventiewaarde wordt nader bodemonderzoek niet zinvol geacht.

Geadviseerd wordt de asbesthoudende toplaag van de bodem op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze door een gecertificeerd bedrijf te laten verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

#### 5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (kenmerk: 21239901A)

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit indicatieve bedrijvenlijst – zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstap worden verkleind.

#### *De nieuwe activiteit richting het plangebied*

Woningen zijn niet opgenomen in de indicatieve bedrijvenlijst en hebben derhalve geen negatieve effecten op de omgevingskwaliteit.

### *Bestaande activiteiten richting het plangebied*

De woning Lange Heide 24 wordt planologisch gewijzigd van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient in dat geval aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid in allerlei (agrarische) vormen:

- Recreatiepark Lange Heide 9, afstand tot het plangebied 10 meter;
- Glastuinbouwbedrijf Lange Heide 26, afstand tot het plangebied 50 meter.
- Grondgebonden agrarisch bedrijf Lange Heide 22, afstand tot het plangebied 60 meter;
- Grondgebonden agrarisch bedrijf Lange Heide 15, afstand tot het plangebied 125 meter;
- Grondgebonden agrarisch bedrijf Lange Heide 22a, afstand tot het plangebied 150 meter;

### *Recreatiepark Lange Heide 9*

Het recreatiepark te Lange Heide 9 betreft een recreatievoorziening met vakantiewoningen en kampeervoorzieningen. Voor kampeerterreinen en vakantiecentra geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 30 meter;
- Stof: 0 meter;
- Geluid: 50 meter;
- Gevaar: 30 meter.

De grootste richtafstand bedraagt 50 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 30 meter. Voor de overige aspecten bedraagt de richtafstand 30 meter. Deze afstand kan, door de ligging in gemengd gebied, verkleind worden tot 10 meter. De afstand tot het bouwvlak van het recreatiepark Lange Heide 9 tot het plangebied bedraagt 10 meter. Er wordt wel voldaan aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geluid.

Het recreatiepark valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidsvoorschriften zijn opgenomen in de artikelen 2.17 tot en met 2.22. In tabel 2.17a van het artikel 2.17 van dit Besluit zijn de geldende geluidsvoorschriften voor inrichtingen opgenomen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de relevante geluidsvoorschriften.

Tabel 2 Overzicht relevante geluidsvoorschriften inrichtingen

| Beoordelingslocatie                  | 07:00 – 19:00       |                   | 19:00 -23:00        |                   | 23:00 – 07:00       |                   |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                                      | L <sub>ar, LT</sub> | L <sub>Amax</sub> | L <sub>ar, LT</sub> | L <sub>Amax</sub> | L <sub>ar, LT</sub> | L <sub>Amax</sub> |
| Op de gevel van gevoelige gebouwen   | 50 dB(A)            | 70 dB(A)          | 45 dB(A)            | 65 dB(A)          | 40 dB(A)            | 60 dB(A)          |
| In- en aanpandige gevoelige gebouwen | 35 dB(A)            | 55 dB(A)          | 30 dB(A)            | 50 dB(A)          | 25 dB(A)            | 45 dB(A)          |

Artikel 2.18 lid 1 onder b beschrijft dat de in tabel 2.17a beschreven geluidsniveaus niet van toepassing zijn op het stemgeluid van bezoeker op het open terrein van een inrichting voor sport en/of recreatieactiviteiten. Tevens wordt beschreven in lid 3 onder a dat de maximale geluidsniveaus ook niet van toepassing zijn op het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden.

Derhalve betekent dit dat de geluidsemissie van recreatiepark Lange Heide 9 reeds beoordeeld is en voldoet aan het activiteitenbesluit. Hieruit blijkt dat er in de huidige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de beoogde situatie is er geen sprake van wijziging van de (potentiële) bedrijvigheid in de directe omgeving, waardoor de akoestische situatie gelijk blijft. Voor de bestaande bedrijfsactiviteiten leidt de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning niet tot belemmeringen in hun bedrijfsvoering. Het recreatiepark moet nu en in de toekomst voldoen aan landelijke milieueisen die gelden ter plaatse van 'woningen van derden'. De bestaande agrarische

bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De afstand van de bestaande woning tot de grens van het recreatieterrein veranderd niet als gevolg van deze functiewijziging.

#### *Glastuinbouwbedrijf Lange Heide 26*

Voor een glastuinbouwbedrijf (Tuinbouw, kassen met gasverwarming) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- Geur: 10 meter;
- Stof: 10 meter;
- Geluid: 30 meter;
- Gevaar: 10 meter.

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 10 meter. De afstand tot het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf Lange Heide 26 tot het plangebied bedraagt 50 meter. Het glastuinbouwbedrijf heeft geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de woning Lange Heide 24.

#### *Grondgebonden agrarisch bedrijven Lange Heide 15, 22 en 22a*

Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Voor een akkerbouwbedrijf (akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- Geur: 10 meter;
- Stof: 10 meter;
- Geluid: 30 meter;
- Gevaar: 10 meter.

Voor een melkveehouderij (fokken en houden van rundvee) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 100 meter;
- Stof: 30 meter;
- Geluid: 30 meter;
- Gevaar: 0 meter.

Voor een paardenhouderij (paardenfokkerijen) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- Geur: 50 meter;
- Stof: 30 meter;
- Geluid: 30 meter;
- Gevaar: 0 meter.

De grootste richtafstand bedraagt 100 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 50 meter. De kortste afstand van het bouwvlak van de grondgebonden agrarische bedrijven tot aan het plangebied bedraagt 60 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve voldaan. De grondgebonden bedrijven hebben daarmee geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat in de woning Lange Heide 24.

#### *Conclusie*

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging, er is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging omdat de woning reeds een bestaande woning betreft, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

### **5.1.3 Wegverkeerslawaaï**

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar

een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Bij de bestemmingswijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

#### **5.1.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

##### *Heersende luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ( $PM_{2.5}$ ) ter plaatse  $10,7 \mu g/m^3$ , de concentratie fijn stof ( $PM_{10}$ )  $17,2 \mu g/m^3$  en de concentratie stikstofdioxide ( $NO_2$ )  $14,5 \mu g/m^3$ . In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{2.5}$   $25 \mu g/m^3$ , terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{10}$   $40 \mu g/m^3$  bedraagt. Voor  $NO_2$  bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens  $40 \mu g/m^3$ .

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

##### *Effect op luchtkwaliteit*

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende 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 uitgegaan 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 ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met  $1,2 \mu g/m^3$  voor zowel fijn stof en  $NO_2$ . Als de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van  $PM_{10}$  of  $NO_2$ , aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$ . De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

#### **5.1.5 Geur**

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen

aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

#### *Goed woon- en leefklimaat*

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door Wgv vastgesteld op 14 OU/m<sup>3</sup> (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m<sup>3</sup> mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vast onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woning binnen het plangebied kan wel geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderij in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een schapenhouderij aan de Lange Heide 15, afstand tot plangebied 170 meter;
- Een intensieve veehouderij aan de Lange Heide 19, afstand tot plangebied 300 meter;
- Een intensieve veehouderij aan de Lange Heide 38, afstand tot plangebied 320 meter;
- Een paardenhouderij aan de Lange Heide 10, afstand tot plangebied 500 meter;

De intensieve veehouderijen aan de Lange Heide 19 en 38 zijn aangeduid als intensieve veehouderij maar niet meer als dusdanig in gebruik, door het ontbreken van een milieutoestemming is er ook geen sprake van geuremissie.

De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden), tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichting wordt ruimschoots voldaan.

Bij de schapenhouderij worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma 'V-Stacks vergunning' (zie bijlage). Daarbij is alle vergunde geuremissie betreffende het agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het plangebied meest nabij gelegen hoek van het agrarisch bouwvlak.

| Nummer | X-coördinaat | Y-coördinaat | Lange Heide 15 |
|--------|--------------|--------------|----------------|
| Hoek 1 | 202 058      | 376 283      | 0,1            |
| Hoek 2 | 202 000      | 376 329      | 0,1            |
| Hoek 3 | 202 050      | 376 339      | 0,1            |

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 0,1 OU/m<sup>3</sup>. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14 OU/m<sup>3</sup>. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderij geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Middels het programma 'V-Stacks gebied' (zie bijlage) is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrond belasting weergegeven.

| Nummer | X-coördinaat | Y-coördinaat | Berekende waarde |
|--------|--------------|--------------|------------------|
| Hoek 1 | 202 058      | 376 283      | 14,3             |
| Hoek 2 | 202 000      | 376 329      | 15,4             |
| Hoek 3 | 202 050      | 376 339      | 20,3             |

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 14,3 en 20,3 OU/m<sup>3</sup>. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordeling van ruimtelijke plannen.

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

| Milieukwaliteit | Geur gehinderden | Voorgroundbelasting             | Achtergrondbelasting            |
|-----------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                 |                  | 98 percentiel OU/m <sup>3</sup> | 98 percentiel OU/m <sup>3</sup> |
| Zeer goed       | < 5%             | < 1,5                           | < 3,1                           |
| Goed            | 5-10%            | 1,5-3,8                         | 3,1-7,4                         |
| Redelijk goed   | 10-15%           | 3,8-6,6                         | 7,4-13,1                        |
| Matig           | 15-20%           | 6,6-10                          | 13,1-20                         |
| Tamelijk slecht | 20-25%           | 10-14,2                         | 20-28,3                         |
| Slecht          | 25-30%           | 14,2-19,2                       | 28,3-38,5                       |
| Zeer slecht     | 30-35%           | 19,2-25,3                       | 38,5-50,7                       |
| Extreem slecht  | 35-40%           | 25,3-32,8                       | > 50,7                          |

Concluderen kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 14 OU/m<sup>3</sup> voor buiten de bebouwde kom. De norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht" (10,0 tot 14,2 OU/m<sup>3</sup>). Op grond hiervan wordt afgeleid dat buiten de bebouwde kom een milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht" aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in klasse 20 – 28,3 OU/m<sup>3</sup> (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht") gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 20,3 OU/m<sup>3</sup>. Op basis van bovenstaande motivatie is er dan sprake van een milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht", waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft veehouderijen.

#### *Effect voor veehouderijen in de omgeving*

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichterbij 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden

binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderij zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De nieuwe woning heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

### 5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

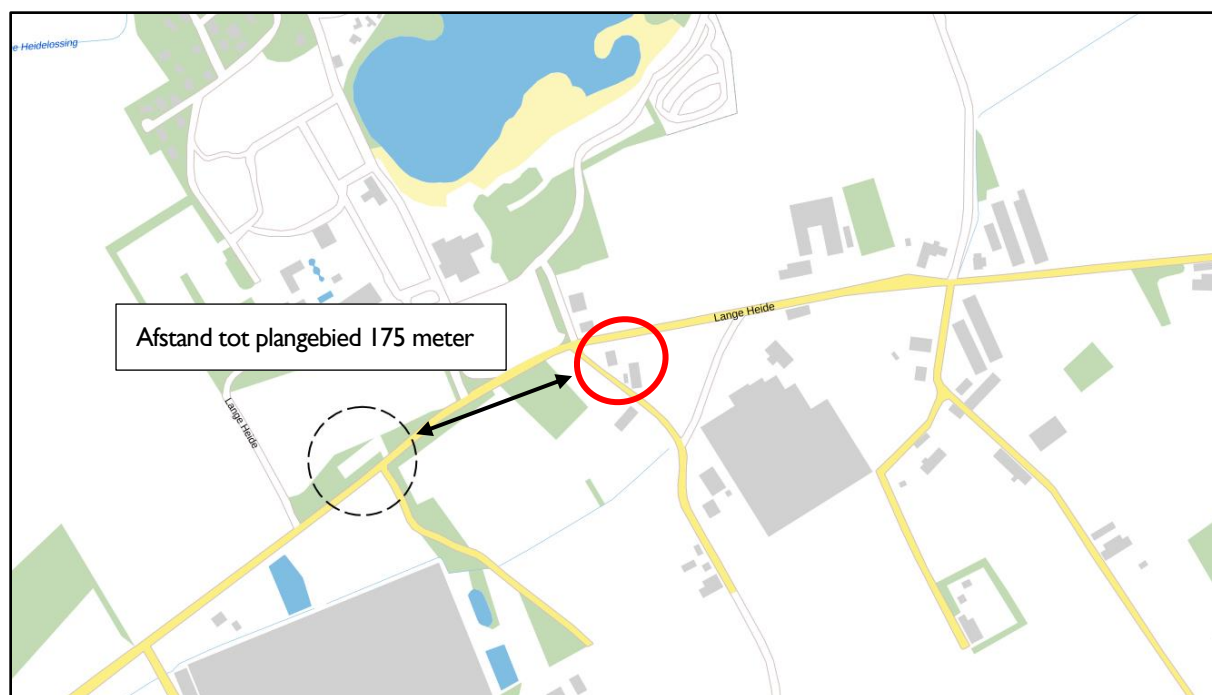
#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Tabel 3. Wanneer verantwoord?

| Bron                                | Wanneer groepsrisicoverantwoording?                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichtingen (Bevi)                 | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen                    |
| Buisleidingen (Bevb)                | Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen                    |
| Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt) | Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde |

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.



Afbeelding 11 Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

#### *Inventarisatie risicobronnen*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart wordt er in de directe nabijheid van het plangebied uitsluitend melding gemaakt van een bovengrondse propaantank op de locatie Lange Heide 9a.

De afstand van het plangebied tot deze propaantank bedraagt 175 meter. De propaantank heeft een inhoud van 80.000 liter. Voor de propaantank bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 50 meter.

Bij een propaantank tot 13 m<sup>3</sup> is geen sprake van een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Bij propaantanks met een inhoud tussen de 13 m<sup>3</sup> en 50 m<sup>3</sup> is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Als het plangebied binnen 150 meter van een propaantank met een inhoud > 13 m<sup>3</sup> is gelegen dient het groepsrisico verantwoord te worden. Dit is dit geval niet aan de orde aangezien de afstand tussen het plangebied en de propaantank 170 meter bedraagt, het groepsrisico hoeft derhalve niet verantwoord te worden.

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

## 5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

## 5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

### *Flora en fauna*

Door de bestemmingswijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

### *Natura2000*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel en het Duitse gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg. Beide zijn gelegen op een afstand van 9 kilometer tot het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied.

## 5.4 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

### 5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

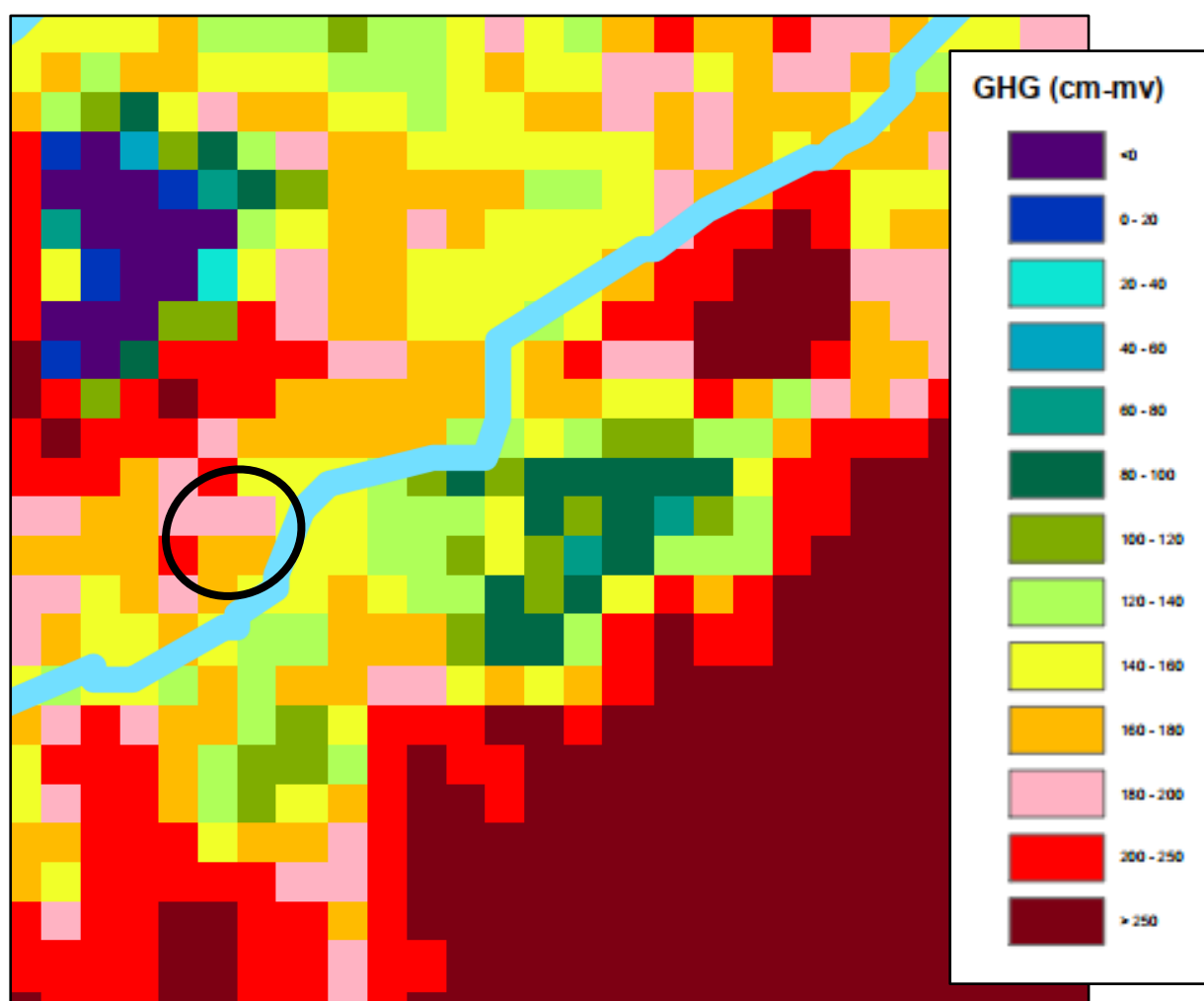
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat
- voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL 2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.



Afbeelding 12 Uitsnede NLP GHG

#### 5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

##### *Bodemgesteldheid en grondwater*

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een matige bodemdoorlaatbaarheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLO|O) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 180 - 200 cm-mv is gelegen.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich geen oppervlakte water. Nabij het plangebied is een groot meer aangelegd ten behoeve van recreatiepark de BreeBronne. Direct grenzend aan het plangebied, ten oosten stroomt de Kraaielse Beek, een secundaire watergang van het waterschap. Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van 500 meter, stroomt de Lange Heide, een primaire watergang van het waterschap. Op beide watergangen is de Keur van waterschap van toepassing.

De Kraaielse beek stroomt ten oosten van het plangebied, direct grenzend aan het weiland. Binnen de beschermingszone van de watergang wordt geen bebouwing danwel beplanting opgericht. Er wordt enkel op een afstand van 2 meter van de erfgrans wordt een bomenrij aangeplant. Derhalve heeft deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de Kraaielse Beek.

#### *Afvalwater / riolering*

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsysteem. Hier is enkel het vuile afwaterwater op aangesloten.

#### *Grondwaterbescherming*

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)**

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie, het nieuw op te richten gebouw wordt afgekoppeld. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

## **5.5 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Archeologie*

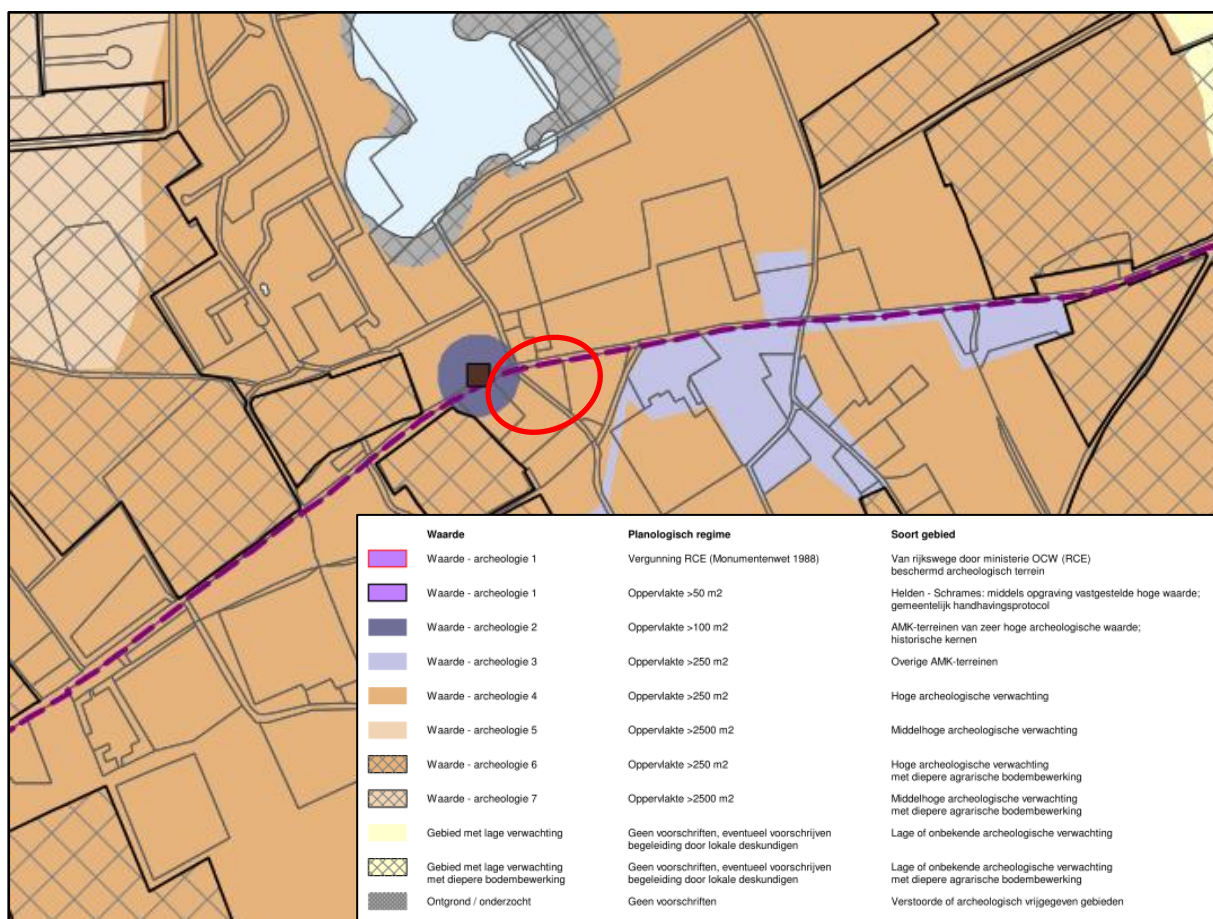
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m<sup>2</sup> oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

Met de functiewijziging zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Het nieuw op te richten gebouw kent een grootte van 220 m<sup>2</sup>, waardoor de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet wordt overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in dit wijzigingsplan gehandhaafd.



Afbeelding 13 Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Peel en Maas (plangebied rood omcirkeld)

## 5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie.

### Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19

juni 2018. Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen dat bij de woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op het eigen perceel is voldoende ruimte beschikbaar om deze parkeerbehoefte te kunnen invullen.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas”.

### 6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse is de aanduiding ‘maximum volume’ opgenomen en mag het volume van de bebouwing maximaal 1.545 m<sup>3</sup> bedragen. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht.

Het naastgelegen weiland is nog steeds bestemd als ‘Agrarisch’ en ‘Natuur’. Aan het plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing lange heide 24’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het wijzigingsplan. Aangezien de landschappelijke inpassing van de locatie ook plaatsvindt op het aangrenzende weiland is deze aanduiding ook opgenomen op het weiland.

Voor het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – bolle akkers’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied I ob’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

### 6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Natuur’ en ‘Wonen’ van toepassing, alsook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’.

## **7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

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

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

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

#### **7.2.1 Inspraakprocedure**

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

#### **7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Met de provincie Limburg en waterschap Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden

#### **7.2.3 Omgevingsdialoog**

Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan de feitelijke procedure informeel contact gehad met de directe betrokken omwonenden inzake de bestemmingswijziging. Bij de volgende adressen zijn initiatiefnemers langs:

- Lange Heide 11
- Lange Heide 22a
- Lange Heide 26
- Perceel 203
- Perceel 644

De bestemmingswijziging is richting deze betrokkenen beargumenteerd en uitgelegd. Omwonenden hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de bestemmingswijziging van de woning Lange Heide 24 en het realiseren van de vervangende nieuwbouw.

#### **7.2.4 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 9 juli tot en met 20 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend.

### 7.3 Procedure

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

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 16-03-2021 12:02:40

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Lange Heide 24

Berekende ruwheid: 0,15 m

Meteo station: Eindhoven

**Brongegevens :**

| Volgnr. | BronID         | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|----------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|------------------|------------|
| 1       | Lange Heide 15 | 202 217  | 376 442  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00             | 390        |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | 1     | 202 058     | 376 283     | 14,0     | 0,1           |
| 3          | 2     | 202 000     | 376 329     | 14,0     | 0,1           |
| 4          | 3     | 202 050     | 376 339     | 14,0     | 0,1           |

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID X-coor Y-coor Geurnorm Geurbelasting [OU/m3]

|   |          |          |        |        |
|---|----------|----------|--------|--------|
| 1 | 202058.0 | 376283.0 | 20.000 | 14.402 |
| 2 | 202000.0 | 376329.0 | 20.000 | 15.460 |
| 3 | 202050.0 | 376339.0 | 20.000 | 20.534 |