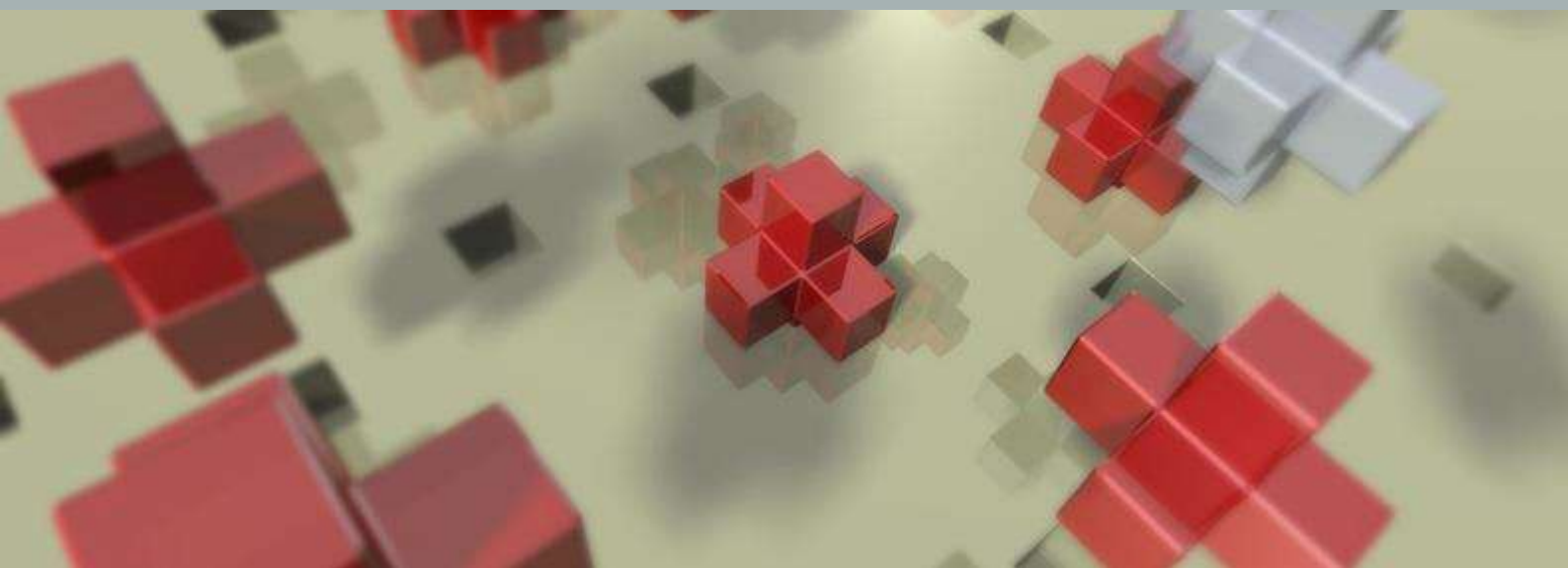


Bestemmingsplan 'Haagweg 58, Kessel'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Haagweg 58, Kessel'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03754
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1894.BPL0268-VG01
Datum:	10 februari 2022
Opdrachtgever:	Dhr. Eilers
Projectteam BRO:	HLe, JvG, DAd
Concept:	23 juni 2021
Ontwerp:	december 2021
Vaststelling:	februari 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplanwijziging, Haagweg, Kessel, gemeente Peel en Maas.
Bron foto kaft:	BRO 17

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Kaderstelling Ruimte en Economie	15
3.4.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	16
3.5 Afweging beleidskader	18
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Geluidhinder	19
4.1.2 Luchtkwaliteit	19
4.1.3 Bodem	21
4.1.4 Milieuzonering	21
4.1.5 Externe veiligheid	22
4.1.6 M.e.r.-plicht	24
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2.1 Archeologie	28
4.2.2 Cultuurhistorie	30
4.3 Leidingen en infrastructuur	30

4.4 Ecologie	30
4.5 Verkeer en parkeren	32
4.6 Waterhuishouding	32
4.7 Duurzaamheid	35
5. UITVOERBAARHEID	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
5.2.1 Wettelijk vooroverleg	37
5.2.2 Zienswijzenprocedure	37
5.2.3 Procedure bestemmingsplan	37
6. JURIDISCHE TOELICHTING	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Toelichting op de verbeelding	38
6.3 Toelichting op de regels	38
6.2.1 Inleidende regels	39
6.2.2 Bestemmingsregels	39
6.2.3 Algemene regels	40
6.2.4 Overgangs- en slotregels	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavig planvoornemen voorziet in een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de instandhouding van een bestaande, maar niet meer als zodanig bestemde bedrijfswoning, ter hoogte van de Haagweg 58 in Kessel.

Binnen het plangebied aan de Haagweg 58 was in het oorspronkelijke plan voorzien in de sloop van de reeds bestaande bedrijfswoning, en het toevoegen van een burgerwoning aan het plangebied. Daartoe is een bestemmingsplanwijziging 'Uitbreiding Neptunus Kessel' vastgesteld. Inmiddels is door de initiatiefnemer gekeken naar een alternatieve invulling van het plan en zijn de plannen gewijzigd.

De initiatiefnemer is voornemens de woning, die reeds als bedrijfswoning in gebruik is, te handhaven. Daarnaast bestaat de wens om het naastgelegen perceel, waar in het oorspronkelijke plan een woning was beoogd, als tuin te gaan gebruiken.

In het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding Neptunus Kessel' is de huidige bedrijfswoning wegbestemd, omdat deze op het naastgelegen perceel zou worden gerealiseerd. Het beoogde plan is dan ook in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Kessel. Kessel is een van de elf dorpen binnen de gemeente Peel en Maas en gelegen aan de zuidoostzijde van deze gemeente tussen de Napoleonsbaan (N273) en de rivier de Maas. Het dorp wordt verder omgeven door land- en tuinbouwgronden en agrarische bedrijvigheid.

De planlocatie is meer specifiek gelegen aan de Haagweg 58 en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Kessel, sectie F, nrs. 574, 859 en 860.

De Haagweg is een weg in het buitengebied van Kessel. In de nabijheid van het plangebied zijn bedrijfsmatige functies gelegen. Ook ligt het plangebied in de directe nabijheid van de rivier de Maas.

De Haagweg loopt via de Beeselseweg naar de Baarskampsestraat. De Baarskampstraat is de belangrijkste verbinding tussen de Napoleonsbaan en het centrum van Kessel en de Schijfweg-Zuid en maakt onderdeel uit van een doorgaande verbinding vanuit Kessel-Eik in noordoostelijke richting.



Ligging plangebied op topografische kaart in het rode kader



Ligging plangebied op luchtfoto in het rode kader

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Uitbreiding Neptunus Kessel' van toepassing, door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgesteld op 13 november 2018. Binnen dit vigerende bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Wonen'. In dit plan geldt voor het gehele plangebied eveneens de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

Daarnaast geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. Dit bestemmingsplan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.9.2 van de onderhavige toelichting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Uitbreiding Neptunus Kessel' met plangebied in het rode kader

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis
- evenementen;
- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming 'Bedrijventerrein – 1'

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein - 1' (bijlage 1 bij de regels), groot-handelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', uitsluitend bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 3 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein - 1' (bijlage 1 bij de regels), groothandelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitsluitend groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- productiegebonden detailhandel;
- buitenstalling van ter plaatse vervaardigde of verhandelde producten;
- buitenopslag;
- horeca van categorie 1 en 2 ondergeschikt aan de functie;
- evenementen;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Geluidzone – Industrie

De voor 'geluidzone - industrie' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige objecten vanwege geluidzoneringsplichtige inrichtingen op omliggende industrieterreinen. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

De opname van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie' heeft geen directe gevolgen voor onderhavig planvoornemen aangezien er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zullen worden gerealiseerd. Er is immers sprake van bestaande situatie.

Afweging

De beoogde alternatieve invulling van het plangebied past niet in het thans vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding Neptunus Kessel'. Voor de beoogde alternatieve invulling van het plangebied is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkelingen is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en wordt ingegaan op overleg en inspraak.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Kessel. In de nabijheid van het plangebied zijn reeds een aantal woningen en diverse bedrijven gesitueerd. Daarnaast ligt het plangebied in de directe nabijheid van de rivier de Maas.

Ter plaatse van het plangebied is aan de zuidwestzijde een bedrijfswoning gelegen met een bedrijfspand in noordelijke richting en aan de oostzijde een braakliggend terrein. In het oorspronkelijke plan was voorzien in de sloop van de bestaande bedrijfswoning, en het toevoegen van een reguliere woning op het braakliggende terrein.

De betreffende kavels zijn kadastraal bekend als Kessel sectie F nrs. 574, 859 en 860. Het totale plangebied heeft een omvang van circa ruim 6.800 m².



Ligging plangebied op kadastrale kaart in het rode kader

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal worden afgeweken van het oorspronkelijke plan dat is opgesteld voor de Haagweg 58. De initiatiefnemer heeft besloten de huidige bedrijfswoning te handhaven en te verbouwen. Het gedeelte van het terrein wat momenteel braak ligt (perceelnummer 860) zal worden ingericht als tuin, met speelgras, weidebloemen en bomen.

De ontwikkeling voorziet dus in de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een tuin op het braakliggende gedeelte. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in het toevoegen van woningen of andere gevoelige functies. In het nieuwe bestemmingsplan zal een plan aange-reikt worden waarbij voor de huidige bedrijfswoning een bouwvlak wordt opgenomen en perceelnummer 860 de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'Tuin' krijgt. Daarnaast wordt de reeds opgerichte bedrijfsloods in het bestemmingsplan meegenomen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde woningbouwontwikkeling goed in de omgeving. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een tuin op het braakliggende gedeelte van het plangebied. Het initiatief voorziet dus niet in het toevoegen van gevoelige functies zoals bijvoorbeeld wonen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief worden dientengevolge geen belemmeringen verwacht.

3. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

In het op 13 november 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Uitbreiding Neptunus Kessel' is het van toepassing zijnde beleidskader uitvoerig toegelicht.

In dit hoofdstuk worden dan ook alleen de beleidswijzigingen na de vaststelling van voormeld bestemmingsplan nader beschreven. Het gaat hierbij om de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ten aanzien van het rijksbeleid, de Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg ten aanzien van het provinciaal beleid, de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 ten aanzien van het regionaal beleid en de Kaderstelling Ruimte en Economie ten aanzien van het gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat 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 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 beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren 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.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in april 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende,

meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

Onderhavig planvoornemen voorziet in de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een tuin. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze regionale woonvisie is door de gemeente Peel en Maas op 22 september 2020 vastgesteld.

Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- 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 landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- 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.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;

- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Afweging

Onderhavige planvoornemen voorziet in de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en de toevoeging van een tuin aan het plangebied. Aangezien het planvoornemen niet voorziet in het toevoegen van woningen aan de woonvoorraad zijn er vanuit deze woonvisie geen belemmeringen verwacht voor dit initiatief.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen 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 ontwikkelingen is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

Wonen duurzaam in balans

Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Initiatieven die gericht zijn op herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden gefaciliteerd.

- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

- **Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties**

Er wordt gebouwd op locaties die de identiteit van de dorpen behouden en versterken. Die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

Afweging

Het betreft hier de verbouwing van een reeds bestaande bedrijfswoning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het onderhavige initiatief voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de kaderstelling Ruimte en Economie. Deze vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.4.2 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier

ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio.

1. Kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. Goede bereikbaarheid;
4. Innovatie en gebondenheid.



Uitsnede analysekaart behorende bij structuurvisie kernen en bedrijventerreinen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Conform de structuurvisie is het niet toegestaan om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bedrijfswoning planologisch wegbestemd en is de mogelijkheid opgenomen om een nieuwe reguliere burgerwoning te realiseren.

Thans is de bedoeling om de bestaande bedrijfswoning te handhaven en af te zien van de bouw van een nieuwe burgerwoning. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Nu de bedrijfswoning niet meer als zodanig bestemd is, voorziet onderhavig bestemmingsplan planologisch gezien in een 'nieuwe' bedrijfswoning. Feitelijk is echter geen sprake van een woningtoevoeging. Daarnaast wordt de mogelijkheid een 'reguliere' woning te bouwen middels dit bestemmingsplan wegbestemd. Reguliere woningen zijn op een bedrijventerrein gelet op milieuzoneringen minder gewenst en derhalve is het handhaven van de huidige bedrijfswoning voor omliggende bedrijven een betere ontwikkeling dan het nieuwbouwen van een reguliere burgerwoning.

Afweging

Gelet op het feit dat sprake is van een bestaande bedrijfswoning en de bouw van een reguliere burgerwoning wordt wegbestemd, staat de onderhavige structuurvisie deze ontwikkeling niet in de weg.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een tuin op het braakliggende gedeelte. Zodoende dus niet in de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluidhinder' bestaan er geen belemmeringen voor de onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit

lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van de toevoeging van woningen. Er is enkel sprake van een bestemmingswijziging. Hiermee wordt binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het

planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 14 en 16 $\mu g/m^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 8 en 10 $\mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 tussen 10 en 12 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 $\mu g/m^3$ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een woning en dus een gevoelige functie. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van een extra gevoelige functie. Enkel de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een tuin op het braakliggende gedeelte. Een nader onderzoek naar het aspect bodem is derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toetsing

Het bedrijventerrein waarop de bedrijfswoning is gelegen, is ingevolge het thans vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' bestemd als 'Bedrijventerrein – 1'. Ter plaatse zijn in beginsel bedrijfsactiviteiten mogelijk in de milieucategorie 1 en 2, waarbij een richtafstand van 30 meter van toepassing is.

Ter plaatse van en rondom de bedrijfswoning geldt de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3'. Hier geldt een richtafstand van 100 meter tot gevoelige functies.

Omdat sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand met één stap worden verkleind en dit betekent dat bij een reguliere burgerwoning rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 50 meter. Gelet op vaststaande jurisprudentie geldt dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar wordt geacht dan voor een reguliere burgerwoning. Daarnaast is feitelijk ook geen sprake van een nieuwe situatie. De bedrijfswoning is in het verleden vergund en daarbij is reeds rekening gehouden met omliggende bedrijven.

Omliggende bedrijven daarentegen hebben bij eventuele bedrijfsaanpassingen / verbouwingen weer rekening moeten houden met de aanwezigheid van een bedrijfswoning op deze locatie.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze bedrijfswoning zal door het opnieuw bestemmen als bedrijfswoning niet veranderen.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke

stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Het Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Inrichtingen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. In

de omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Direct ten zuiden van het plangebied loopt de hogedruk aardgasleiding Z-513-01.

Omdat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een toename van het aantal personen binnen de 1% letaliteitsafstand, heeft de planvorming ter plaatse derhalve geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de buisleiding. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico van deze buisleiding is derhalve niet noodzakelijk.

Gevaarlijk transport over de weg

Het plangebied is gelegen op ca. 260 meter vanaf de provinciale weg N273. Volgens de Revt is dit geen basisnetroute. Volgens de provinciale Risicokaart is dit echter wel een transportroute, niet zijnde een basisnetroute. Blijkens de risicokaart bedraagt de PR₁₀₋₆ contour 0 meter. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de PR₁₀₋₆ contour van deze weg. Binnen 200 meter rondom de infrastructuur (weg, water, spoor) dient het bevoegd gezag bij ruimtelijke relevante besluiten een groepsrisico afweging te maken. Het plangebied is buiten dit invloedsgebied gelegen. Een nadere afweging omtrent het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Gevaarlijk transport over het spoor

Volgens de 'Risicokaart Basisnet' en volgens de provinciale Risicokaart vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het plaats- of groepsgebonden risico in het plangebied. Over de spoorlijn Eindhoven – Venlo vindt wel vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt circa 1,7 km. Het plangebied ligt echter op circa 5,8 kilometer km van deze spoorlijn. Dit betekent dat deze spoorlijn geen invloed heeft op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 M.e.r.-plicht

Toets m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de verbouwing van de reeds bestaande bedrijfswoning en het realiseren van een tuin op het braakliggende gedeelte. Deze functies komen niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

Voor wat betreft het uitbreiden van het bedrijf wordt onder categorie D11.3 aangegeven dat een m.e.r. beoordelingsplicht noodzakelijk is bij: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de uitbreiding van een bedrijf. Enkel in de verbouwing van de bestaande bedrijfswoning en de aanleg van een tuin ter plaatse van het braakliggende terrein. Het plan blijft daarmee ruimschoots onder de drempelwaarde van 75 ha. (zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De omvang van een project zoals aangegeven in kolom 2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, is niet het enige criterium om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. De gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) zijn daarmee indicatief. Dit betekent dat het bevoegd gezag gemotiveerd moet aangeven of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Het bestemmingsplan is alsnog m.e.r.-beoordelingsplichtig als op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie tabel hierna) niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Tabel : Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling Kenmerken van het project

- Omvang van het project

- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan niet voorziet in de uitbreiding en wijziging van een industrieterrein en ónder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D.11.3 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op de verbouwing van de bestaande bedrijfswoning en de aanleg van een tuin ter plaatse van het braakliggende terrein
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijk grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	N.v.t. er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren 10-6 en er is ook geen sprake van stijging van het groepsrisico.

Conclusie: Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Bedrijfsmatig grondgebruik
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor:	
- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Nee
- gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebied	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterscherminingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten

Conclusie

- De beoogde functiewijziging komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt niet onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt eveneens geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
- Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, is voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een m.e.r.-beoordeling derhalve niet noodzakelijk is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

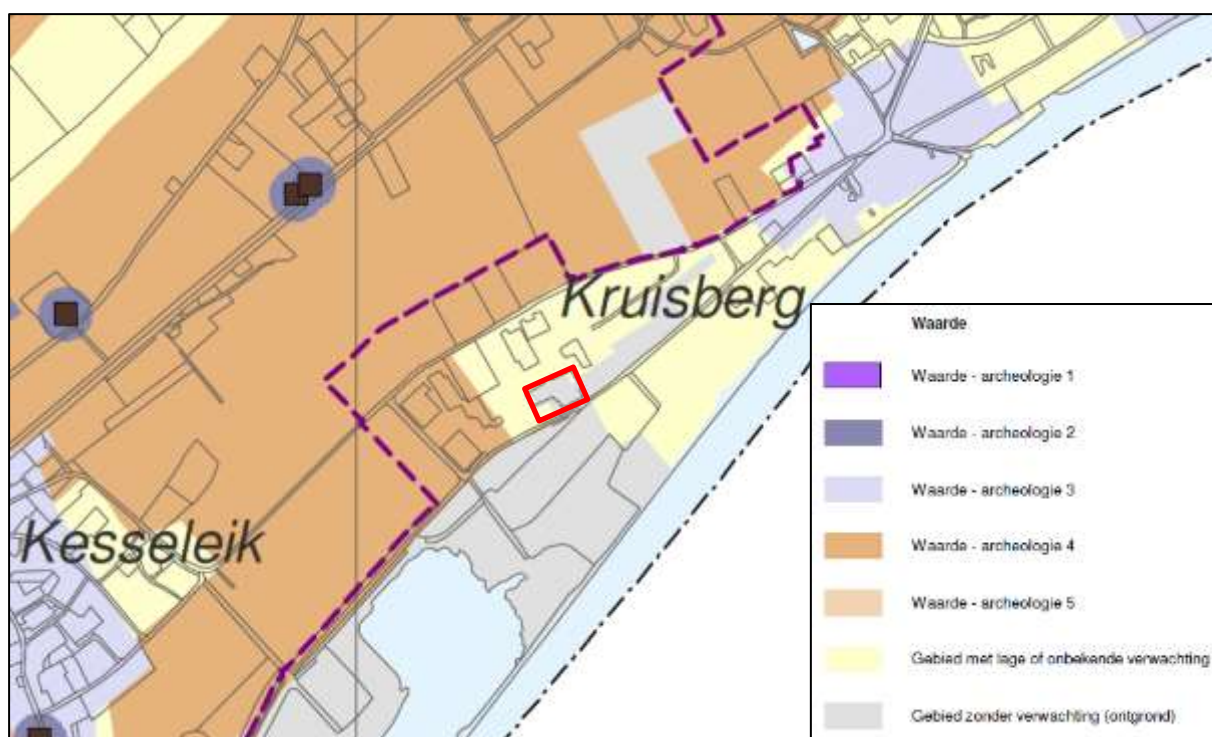
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;

- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas deels de aanduiding “Gebied met lage of onbekende verwachting” en deels de aanduiding “Gebied zonder verwachting (ontgrond)”. Deze categorie omvat gebieden met een lage verwachtingen. Daarbij geldt er geen planologisch regime voor desbetreffend gebied.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (rood omlijnd)

Toetsing

Gezien de ligging van het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachting kan geconcludeerd worden dat in het kader van de voorliggende ontwikkeling, geen archeologische waarden worden aangetast en dat archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk is. Daarnaast is er in het vigerende bestemmingsplan, ter plaatse van het plangebied, geen archeologische waarde opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. de huidige bebouwing is ook niet aangemerkt als monument. De Haagweg heeft eveneens geen cultuurhistorische waarden. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie

In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. Er is echter wel direct ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Haagweg een buisleiding van GasUnie gelegen. Maar omdat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een toename van het aantal personen binnen de 1% letaliteitsafstand, heeft de planvorming ter plaatse derhalve geen invloed op de hoogte van het groepsrisico van de buisleiding. Een berekening van de hoogte van het groepsrisico van deze buisleiding is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Swalmdal', 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Leudal' bevinden zich respectievelijk op 3,4 kilometer ten zuidwesten, 5,2 kilometer ten oosten en 5,6 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn

van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling verbouwing van de bestaande woning en de realisatie van een tuin betreft, is een toename aan stikstofuitstoot niet te verwachten. Voor een verbouwing hoeven geen machines te worden ingezet die kunnen zorgen voor een stikstofuitstoot. Daarnaast blijft de bestaande woning bestaan en wordt er niet meer verkeer gegenereerd dan dat er momenteel plaatsvindt. Zodoende is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 360 meter ten zuidoosten van het plangebied aan de overzijde van de Maas. Gezien de aard van de voorgenomen plannen (een verbouwing / renovatie) zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is begroeiing aanwezig. Maar zoals reeds aangegeven betreft de beoogde ontwikkeling enkel de verbouwing van de bestaande woning en de aanleg van een nieuwe tuin. Zodoende is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Momenteel bestaat het plangebied uit een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en een braakliggend terrein. De beoogde ontwikkeling betreft enkel de verbouwing van de bestaande bedrijfswoning en de aanleg van een nieuw tuin ter plaatse van het braakliggende terrein. Er zal geen bebouwing gesloopt worden of begroeiing worden gerooid. Zodoende is het niet noodzakelijk om een quickscan flora en fauna te laten uitvoeren voor de mogelijke negatieve effecten op aanwezige soorten.

Conclusie

Op basis van de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk geacht om vervolgonderzoek uit te voeren naar de gebieds- en soortenbescherming. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden.

Vanuit het aspect ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Haagweg. De Haagweg is verder weer (via onder andere de Karreweg Noord) ontsloten op de Rijksweg (N273). De Haagweg betreft ter plaatse van het plangebied deels een 30 km/uur-weg en deels een 60 km/uur-weg.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er geen sprake zijn van een toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernota Peel en Maas van toepassing. Hierin zijn regels opgenomen voor parkeren. In dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de op 3 juli 2018 vastgestelde ‘Nota parkeernormen Peel en Maas 2018’.

Voor de bedrijfswoning geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige 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 het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en

bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, 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 (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en waterkwaliteit, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of een bo-ringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Echter is het plangebied wel in de nabijheid van de Maas gelegen. Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor negatieve gevolgen voor de Maas. Uit zowel de POL2014- kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater

De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in de verbouwing van de bestaande woning. Er vindt geen verandering plaats ten opzichte van de bestaande situatie ten aanzien van het afvoeren van hemel- en afvalwater. Daarbij vindt er ook geen toename van verhard oppervlak plaats.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Voor wat betreft het aspect water vinden er geen dergelijke veranderingen plaats dat het noodzakelijk is geacht om in overleg te gaan met de waterbeheerder. De huidige bedrijfswoning wordt enkel verbouwd en de bestaande riolering blijft gehandhaafd.

Waterkeringen

Het plangebied is deels gelegen binnen een buitenbeschermingszone van een waterkering. De beschermingszone en de buitenbeschermingszone is een aan een waterstaatswerk grenzende zone, die als zodanig in de legger is opgenomen, waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens de keur van toepassing zijn.

Nieuwbouw binnen de kern- en (buiten)beschermingszone wordt niet toegestaan, tenzij een zwaarwegend maatschappelijk belang dit rechtvaardigt en er geen reële alternatieven voorhanden zijn (nee, tenzij). Om een toekomstige dijkversterking niet onnodig te hinderen moet nieuwbouw in ieder geval buiten het profiel van vrije ruimte blijven.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in nieuwbouw. Ter plaatse van dit deel van het plangebied wordt enkel een nieuwe tuin aangelegd. Hierin zal geen sprake zijn van enige bebouwing.



Uitsnede Leggerkaart Waterschap Limburg met aanduiding ligging plangebied (rood omlijnd)

4.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De beoogde woning dient te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag geldig is. Voor woningen geldt momenteel een EPC-waarde van 0,4.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen.

Conclusie

In dit geval is slechts sprake van de verbouwing van een bestaande bedrijfswoningen. De vergunningaanvraag wordt getoetst aan het bouwbesluit, maar dan aan de eisen voor bestaande bouw.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en de uitbreiding is beperkt waarmee ruim onder de drempel van 1.000 m² wordt gebleven. Er is dan ook geen sprake van verplicht kostenverhaal.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient een (concept) ontwerp bestemmingsplan te worden voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties, zoals de provincie Limburg. Nu slechts sprake is van het positief bestemmen van een bestaande situatie, zijn er geen belangen van de provincie of het Waterschap waarmee rekening moet worden gehouden. Er wordt dan ook geen vooroverleg gevoerd en het bestemmingsplan zal meteen als ontwerp ter inzage gelegd worden.

5.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 28 december 2021 t/m 7 februari 2022, waarbij aan eenieder gelegenheid is geboden om een zienswijze op het plan in te dienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.3 Procedure bestemmingsplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard, het vigerende bestemmingsplan 'Neptunus Kessel' en voorgaande bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;

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

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- a) Bestemmingsomschrijving
- b) Bouwregels
- c) Nadere eisen
- d) Afwijken van de bouwregels
- e) Specifieke gebruiksregels
- f) Afwijken van de gebruiksregels
- g) Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- h) Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- i) Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein - 1

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein - 1', groothandelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt en onder bepaalde randvoorwaarden:

- b) wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c) productiegebonden detailhandel;
- d) buitenstalling van ter plaatse vervaardigde of verhandelde producten;
- e) buitenopslag overeenkomstig;
- f) horeca van categorie 1 en 2 ondergeschikt aan de functie;
- g) evenementen;
- h) nutsvoorzieningen;
- i) tuinen, erven en terreinen;
- j) groenvoorzieningen;
- k) paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l) boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. tuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - tuin';

met daaraan ondergeschikt:

- d. bermen en beplanting;
- e. paden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. dagrecreatief medegebruik
- h. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel [4.3.2](#);
- i. waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
- j. terrassen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn regelingen over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en afstanden opgenomen.

De Algemene gebruiksregels bevatten een algemeen gebruiksverbod en een beschrijving van hetgeen dat wordt verstaan onder strijdig gebruik.

De Algemene aanduidingsregels zien op de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen in het plangebied. In dit artikel is de regeling voor de aanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. Binnen deze geluidzone mogen geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

In de Algemene afwijkingsregels zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen.

De Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de Overige regels zijn een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving en een parkeerregeling opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

