



Herziening bestemmingsplan Tongerveldweg 28 Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

Bestemmingsplan Tongerveldweg 28 te Maasbree

gemeente Peel en Maas

Toelichting

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 4 februari 2021

IMRO-code: NL.IMRO.1894.BPL0229-ON01

Status:

Concept-ontwerp	1 juli 2020
Ontwerp	4 februari 2021
Vastgesteld	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied.....	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Huidige situatie	8
2.2.	Het initiatief	9
2.3.	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	10
2.3.1.	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	10
2.3.2.	Landschappelijk inpassingsplan	10
3.	Beleid.....	12
3.1.	Nationaal beleid	12
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3.	Besluit ruimtelijke ordening – ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2.	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.2.2.	Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3.	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.3.	Regionaal beleid	15
3.3.1.	Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.....	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Structuurvisie Klavertje 4-gebied	15
3.4.2.	Structuurvisie Peel en Maas.....	17
3.4.3.	Kaderstelling ruimte en economie	17
4.	Omgevingsaspecten.....	19
4.1.	Inleiding.....	19
4.2.	Bodem.....	19
4.3.	Geluid.....	19
4.3.1.	Wegverkeerslawaaï	19
4.3.2.	Industrielawaai	19
4.4.	Luchtkwaliteit	20
4.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.6.	Geur	22
4.7.	Externe veiligheid	23
4.8.	Kabels en leidingen	25
4.9.	Water	25
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11.	Natuur	27
4.12.	Verkeer en parkeren	28

4.13.	Duurzaamheid en veiligheid	29
4.14.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5.	Uitvoerbaarheid	30
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	31
Bijlage 2	AERIUS berekeningen.....	32
Bijlage 3	Rapport ecologische quickscan	33

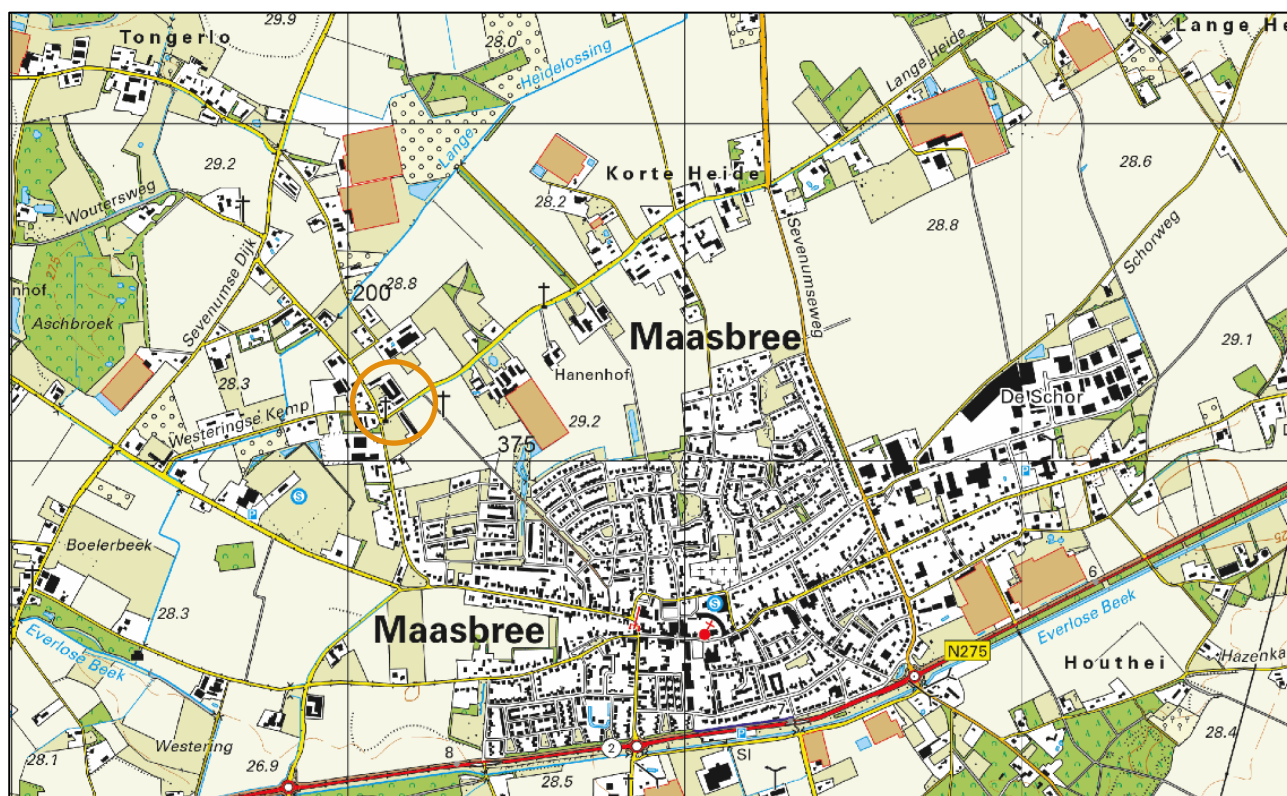
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Tongerveldweg 28 te Maasbree is een voormalige agrarisch bedrijf gevestigd. Het betrof een intensieve veehouderij, specifiek een pluimveebedrijf (leghennen), welke in 2019 is gestopt. Vanwege de beslissing om te stoppen met de intensieve veehouderij is op 16 augustus 2019 aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas verzocht een uitspraak te doen omtrent de gewenste bestemmingswijziging op de locatie.

Op 29 januari 2020 heeft het college een principebesluit genomen en besloten medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging naar de bestemming Wonen met behoud van een groot deel van de bestaande bebouwing en de mogelijkheid om binnen de voormalige kippenstallen een caravanstalling/opslagruimte te creëren. Onderhavig bestemmingsplan vormt de verdere uitwerking van het planvoornemen, teneinde de gewenste situatie planologisch-juridisch vast te leggen in een herziening van het bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart, met de ligging van het plangebied oranje omcirkeld (bron: www.pdok.nl)

Het plangebied is gelegen ten noord-westen van de kern Maasbree, op een afstand van ca. 300 meter vanuit de rand van de dorpskern. De Tongerveldweg vormt een bebouwingslint, een bebouwingconcentratie gelegen in het buitengebied. Er is sprake van voornamelijk burgerwoningen afgewisseld met voornamelijk grondgebonden agrarische activiteiten danwel agrarisch verwante bedrijvigheid.

De gronden die het plangebied vormen, zijn kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie Y, nummers 225, 226, 227, 228 en 231.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is sprake van twee planologische regimes. Het grootste deel van de voormalige bedrijfsgebouwen plus de bestaande woningen zijn gelegen binnen de grenzen van de beheersverordening “Buitengebied Klavertje 4”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 25 juni 2013. Dit betreft de percelen 225, 226, 227 en 228.

Het perceel met nummer 231 is gelegen in een ander planologisch regime, namelijk het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, zoals vastgesteld op 24 december 2014.



Figuur 2: Uitsnede beheersverordening “Buitengebied Klavertje 4” (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden gelegen in de beheersverordening hebben hierin de bestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’. Tevens gelden ter plaatse de aanduidingen ‘agrarisch landschap’, ‘bebouwingsconcentratie’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Over het grootste deel van de locatie is sprake van de dubbel bestemming ‘Waarde – archeologie 6’. Het gedeelte ter plaatse van de bestaande woningen is bestemd tot ‘Waarde – archeologie 4’.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” geldt dat deze eveneens bestemd zijn tot ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Daarnaast is op deze gronden sprake van de gebiedsaanduidingen ‘kernrandzone’, ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro-zone wijzigingsgebied 1 ob’. Tot slot is op het meest oostelijk gelegen puntje van het bouwvlak sprake van de gebiedsaanduiding ‘bolle akkers’.

Het beleid binnen de beheersverordening ‘Buitengebied Klavertje 4’ is erop gericht de bestaande situatie te ‘bevriezen’. Het plan bevat geen directe ontwikkelingsmogelijkheden. Op grond van het principestandpunt is de gemeente Peel en Maas echter bereid medewerking te verlenen aan een algehele herziening van de locatie van het voormalig agrarisch bedrijf. Met name de ligging binnen de kernrandzone, nabij de dorpskern, draagt ertoe bij dat de sanering van de intensieve veehouderij op deze locatie een gewenste ontwikkeling is. Op grond van het beleid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB beleid) bestaan er mogelijkheden voor hergebruik van agrarische bebouwing, welke niet meer als zodanig wordt gebruikt.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt zowel de herziening van de beheersverordening “Buitengebied Klavertje 4” als het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” mogelijk gemaakt, met als doel de gewenste bestemmingswijziging op de locatie Tongerveldweg 28 Maasbree mogelijk te maken.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Op de locatie Tongerveldweg 28 te Maasbree is een voormalig pluimveebedrijf gevestigd, bestaande uit 2 pluimveestallen en 2 ondergeschikte bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn voor opslag van materieel en een gedeelte voor de huisverkoop van eieren. Deze gebouwen zijn gelegen op de percelen met nummer 226, 227 en 228 (hierna: hoofdlocatie). Tevens zijn in de huidige situatie ter plaatse twee woningen aanwezig. Het betreft hier de bedrijfswoning, welke bij besluit van de toenmalige gemeente Maasbree in 1980, is gesplitst in twee woningen. Deze situatie is tot op heden als zodanig blijven bestaan.

Aan de overzijde van de Korte Heide is nog aanvullende bedrijfsbebouwing gelegen. Dit betreft het perceel met nummer 231. Verder beschikt het bedrijf nog over 4.92 ha grond in eigendom, waarvan 4.27 ha akkerbouw en 0.65 ha weiland.

Met het oog op beëindiging van het pluimveebedrijf is reeds in 2018 bebouwing gesloopt, zijnde twee verouderde pluimveestallen, waarvan één gelegen op de hoofdlocatie en één aan de overzijde van de Korte Heide. Uiteindelijk zijn de laatste kippen in de zomer van 2019 weggegaan.

In navolgende afbeelding is weergegeven welke bedrijfsbebouwing op dit moment nog aanwezig is en op welke locaties reeds sloop heeft plaatsgevonden. Ook is aangegeven welke bebouwing aanvullend nog verwijderd zal worden.



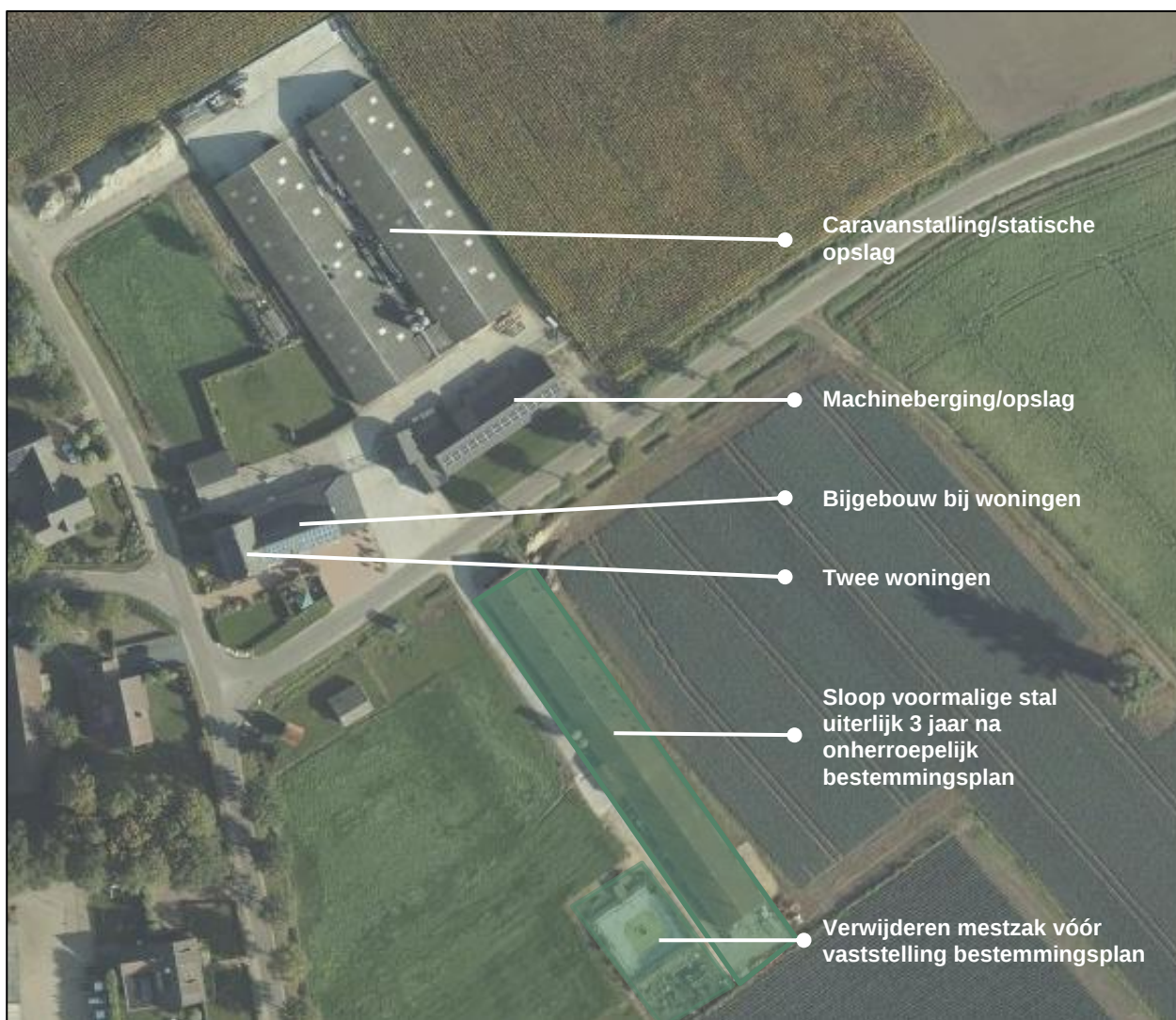
Figuur 4: Luchtfoto met overzicht bebouwing behorende tot het pluimveebedrijf

2.2. Het initiatief

Als gevolg van de beëindiging van het pluimveebedrijf is een nieuwe toekomst voor de locatie vormgegeven. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke beleidsregels voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB beleid). Op grond van dit beleid wordt de locatie omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfsgebouwen direct achter de bedrijfswoning (zijnde de voormalige pluimveestallen), verkeren nog in goede staat en worden in gebruik genomen als stalling voor o.a. caravans. Het gaat daarbij om ca. 50 caravans/campers. De overige bestaande bebouwing op de hoofdlocatie blijft eveneens gehandhaafd, ten behoeve van de woonfunctie en de opslag van werkmaterieel dat gebruikt wordt voor onderhoud/maaien van het nog in eigendom zijnde grasland (0,65 ha).

Aan de overzijde van de Korte Heide wordt alle nog bestaande bebouwing gesloopt. De mestzak zal gesloopt zijn op moment dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, de nog aanwezige pluimveestal zal gesloopt worden binnen een termijn van 3 jaren nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Deze voorwaardelijke verplichting is als zodanig ook opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

De bestaande woningen blijven behouden. De splitsing van de voormalige bedrijfswoning is rechtsgeldig met vergunning tot stand gekomen, maar dit is nimmer in het bestemmingsplan geregeld. In onderhavig bestemmingsplan wordt deze feitelijke en vergunde situatie planologisch-juridisch vastgelegd.



Figuur 5: Luchtfoto uit 2019 (na sloop eerste twee stallen) met aanduiding van het planvoornemen

Met deze bestemmingswijziging verdwijnt een intensieve veehouderij nabij de dorpskern, wat zorgt voor een verbetering van de milieuhygiënische situatie ter plaatse. Dit wordt verderop in deze toelichting inhoudelijk nog nader gemotiveerd.

2.3. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

2.3.1. Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu 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. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing en waterhuishoudkundige voorzieningen voor een duurzame verwerking van hemelwater.

Bij kwaliteitsverbeteringen wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (bij nog grotere of meer van het bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen). Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat, in dit geval, overeenkomt met 10% van de oppervlakte waar de gebruikswijziging plaatsvindt, zijnde het gehele bouwvlak dat na de wijziging van het bestemmingsplan overblijft.

Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit.

Afweging Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het planvoornemen bestaat uit een ontwikkeling die niet gepaard gaat met het oprichten van nieuwe bebouwing. Ook wordt het bouwvlak niet uitgebreid, sterker nog, het voormalige agrarisch bouwvlak (verdeeld over twee locaties) wordt beperkt tot enkel de hoofdlocatie. Ook vindt er sloop van bebouwing plaats of heeft plaatsgevonden, wat op zichzelf al zorgt voor een kwaliteitsverbetering. Er is wel sprake van een ontwikkeling, dus is volgens het Kwaliteitskader de 'basiskwaliteit' aan de orde.

De omvang van de noodzakelijke landschappelijke inpassing wordt in principe genormeerd op 10% van de omvang van de ontwikkeling. In onderhavig planvoornemen neemt de omvang van het bouwvlak in grootte af, doordat het bestaande bouwvlak aan de overzijde van de Korte Heide in zijn geheel komt te vervallen. Enkel het bestaande bouwvlak aan de Tongerveldweg 28 blijft behouden en wordt omgezet naar de functie Wonen. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 6.680 m². Uitgaande van de 10% regeling betekent dit, dat een oppervlakte van ca. 668 m² aanvullend landschappelijk ingepast dient te worden.

In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op het landschappelijk inpassingsplan. In totaal wordt er ca. 580 m² ingepast met groen. Dat is niet de volledige 10% die vereist is op grond van het gemeentelijk beleid, maar in dit plan is/wordt tevens bestaande bebouwing gesloopt. Door de sloop van de bebouwing aan de overzijde van de Korte Heide (stal + mestzak) met een oppervlakte van ruim 1.000 m² en het reeds gesloopte (2 kippenstallen) met een oppervlakte van ruim 900 m² is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Bovendien wordt door de sloop van de stal aan de 'overzijde' gezorgd voor een openheid en doorzichten van het gebied.

De realisatie van de basiskwaliteitsbijdrage – door de uitvoering van de landschappelijk inpassing – is niet vrijblijvend. De verplichting hiertoe is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

2.3.2. Landschappelijk inpassingsplan

Voor de bestemmingswijziging aan de Tongerveldweg is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Met dit inpassingsplan wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe bestemming op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, is de uitvoering van het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

De directe omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door een relatief open structuur met – op afstand gelegen – enkele solitaire boomgroepen. Vanwege de aanwezigheid van de vele akkers aan de noord- en oostzijde van de locatie kan gesproken worden over een kleinschalig, groen landschap. Evenwijdig aan de Tongerveldweg, aan weerszijde van de planlocatie, is sprake van een laanstructuur met volwassen bomen.

Binnen het inpassingsplan is gekozen voor de inkleding van de planlocatie met een haag rondom, waarbij de hoogte van de haag verschilt, afhankelijk van de situering. Een hoge beukenhaag wordt geplaatst aan de buitenzijde van het bouwvlak, rondom de te behouden pluimveestallen, welke doorgetrokken wordt naar de voorzijde langs de inrit vanaf de Tongerveldweg. Aan de zijde van de Korte Heide, ter plaatse van de achterste inrit, kan deze haag niet geheel richting de weg doorgetrokken worden, daar hier de toegang tot de achtergelegen productiegronden is gesitueerd.

Evenwijdig aan de Tongerveldweg wordt aan de voorzijde van de bestaande weide een beukenhaag geplaatst met een hoogte van maximaal 1,00 m. Deze weide wordt gebruikt voor het produceren van stro en dus is voldoende lichtinval op de gronden essentieel. Door het plaatsen van een ietwat lagere haag kan de grond optimaal benut blijven, blijft de locatie zichtbaar en wordt deze niet weggestopt.

De mogelijkheden voor het toevoegen van extra groen langs de Korte Heide zijn beperkt. Met name van uit verkeersveiligheid is extra opgaand groen ter hoogte van de grote inrit niet wenselijk. Aan de voorzijde van de bestaande loods wordt een korte haag geplaatst rondom het bestaande groen en daarbinnen worden 10 laagstam fruitbomen geplaatst.

Als aanvullende inpassing wordt buiten de planlocatie over een lengte van 180 m. evenwijdig aan de Tongerveldweg, een hoge beukenhaag geplaatst, zowel ten noorden als ten zuiden van de locatie.



Figuur 6: Opzet landschappelijk inpassingsplan

De totale lengte van de haag bedraagt ca. 490 m. De haag met hoogte van 1,00 meter heeft een totale lengte van ca. 105 m. De haag met een hoogte van 1,50 m. heeft een totale lengte van ca. 385 m.

De totale oppervlakte aan inpassing komt daarmee uit op:

10x laagstam fruitbomen (à 2m²) = 20 m², plus
 Haagbeuk 105 m. x 0,75 m. breed = 78,75 m², plus
 Haagbeuk 385 m. x 1,25 m. breed (dubbele rij) = 481,25 m²
 Totale oppervlakte = **580 m²**

Zie bijlage 1 bij deze toelichting voor het inpassingsplan met sortimentslijst en plantinstructie.

3. Beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In de SVIR is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen 'concurrerend', 'bereikbaar', 'leefbaar' en 'veilig' kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Om de drie rijksdoelen te bereiken zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plan voor de herbestemming van een voormalige intensieve veehouderij tot een woonlocatie met mogelijkheid voor in pandige statische opslag is een ontwikkeling van dermate geringe omvang, dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Uit de verdere toelichting op dit plan zal ook blijken, dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan in het gebied.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening – ladder voor duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert een zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' met een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden als doel. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Met ingang van 1 juli 2017 is de 'ladder' gewijzigd. De oorspronkelijke 3 treden zijn vervallen. De definities zijn niet veranderd en de op basis van de 'oude' ladder uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft in stand.

De ladder is verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 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.

Bij toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is allereerst de definitie voor 'een stedelijke ontwikkeling' van belang. Deze luidt als volgt: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

In de Handreiking bij de Ladder duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de jurisprudentie (overzichtsuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen ziet op een functiewijziging van een bestaand (voormalige) agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). Er wordt daarbij geen nieuwe bebouwing opgericht, overtollige bebouwing is of wordt (op termijn) gesloopt. De bestaande woningen binnen de locatie worden bestemd tot burgerwoningen. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen, de bestaande vergunde situatie wordt juridisch-planologisch vastgelegd. Het plan voorziet dan ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op voorliggend initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Samen vormen zij een integrale omgevingsvisie.

Hierna worden het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 toegelicht. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma is niet relevant voor het plangebied.

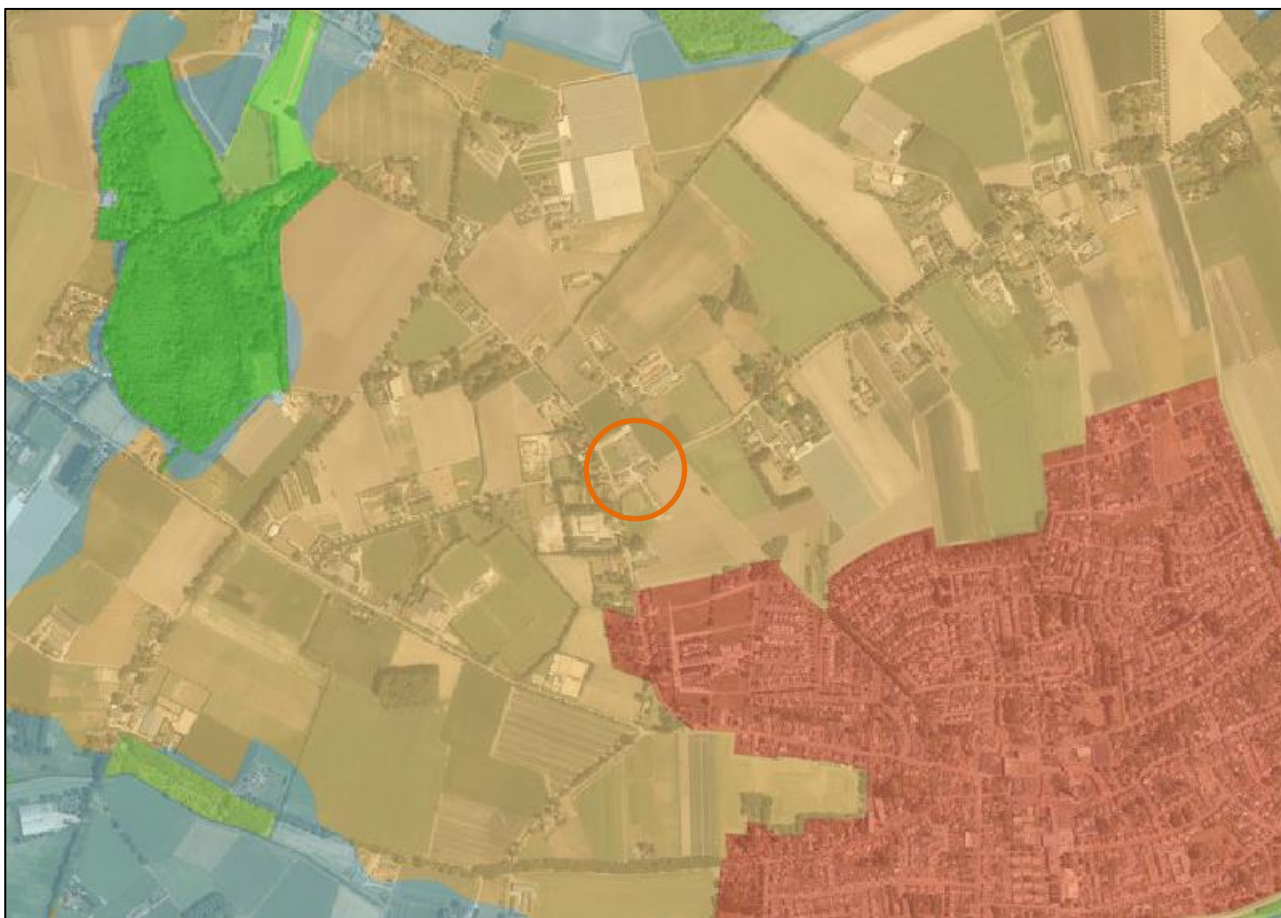
3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Met het POL2014 heeft een integrale actualisatie van het provinciaal beleid plaatsgevonden. Het POL2014 heeft de wettelijke functies van structuurvisie (Wro), regionaal waterplan (Waterwet), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer) en het Provinciaal verkeers- en vervoersplan (PVVp) samengevoegd. Het POL2014 is kaderstellend voor het omgevingsbeleid in Limburg.

De centrale ambitie in het POL2014 richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 typen zones 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

De locatie Tongerveldweg 28 te Maasbree is op de zoneringskaart aangeduid als '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 clusters van bebouwing.



Figuur 3.2.1.1: Uitsnede Kaart Zonering Limburg met locatie Tongerveldweg 28 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het buitengebied, zijnde het landelijk gebied, in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat dient behouden te worden. Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal opgaven en vraagstukken zoals de klimaatopgave, biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren, die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie.

Het buitengebied bestaat uit de gronden in het landelijk gebied, die niet zijn aangeduid als natuurlijke landschapszone en hebben vaak een agrarisch karakter. Binnen deze zone is doorontwikkeling van agrarische bedrijven mogelijk. De accenten liggen op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw.
- Terugdringen milieubelasting vanuit de landbouw.
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Het planvoornemen bestaat uit het saneren van een intensieve veehouderij, pluimveebedrijf. Met het verdwijnen van de agrarische veehouderij activiteiten verbetert de milieuhygiënische situatie op en direct in de omgeving van de locatie. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, overtollig bebouwing zal nog worden gesloopt. Er wordt daarmee geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond. Het planvoornemen is passend binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. De omgevingsverordening is vastgesteld op 12 december 2014. Nadien zijn er nog enkele wijzigingsverordeningen vastgesteld.

De locatie aan Tongerveldweg 28 bevat geen specifieke aanvullende zonering welke vraagt om nadere aandacht voor bepaalde ruimtelijke c.q. milieukundige aspecten. Geconcludeerd kan worden dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarop volgende wijzigingsverordeningen geen belemmering vormen voor het plan.

3.2.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen': woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven, bungalowparken enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen kunnen alleen als tegelijk een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied plaatsvindt, bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschap, een goede 'groene inpassing' of de afbraak van bebouwing.

Het LKM is door de gemeente Peel en Maas vertaald in de gemeentelijke structuurvisie, dat reeds in paragraaf 2.3.1 is toegelicht.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

- Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
- De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
- Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
- Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
- Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ook wordt de splitsing van de betreffende woning, welke reeds dateert van de jaren '80 in de vorige eeuw, in dit bestemmingsplan juridisch-planologisch verankerd. Hiermee wordt er geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad. Verdere toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is dan ook niet nodig. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

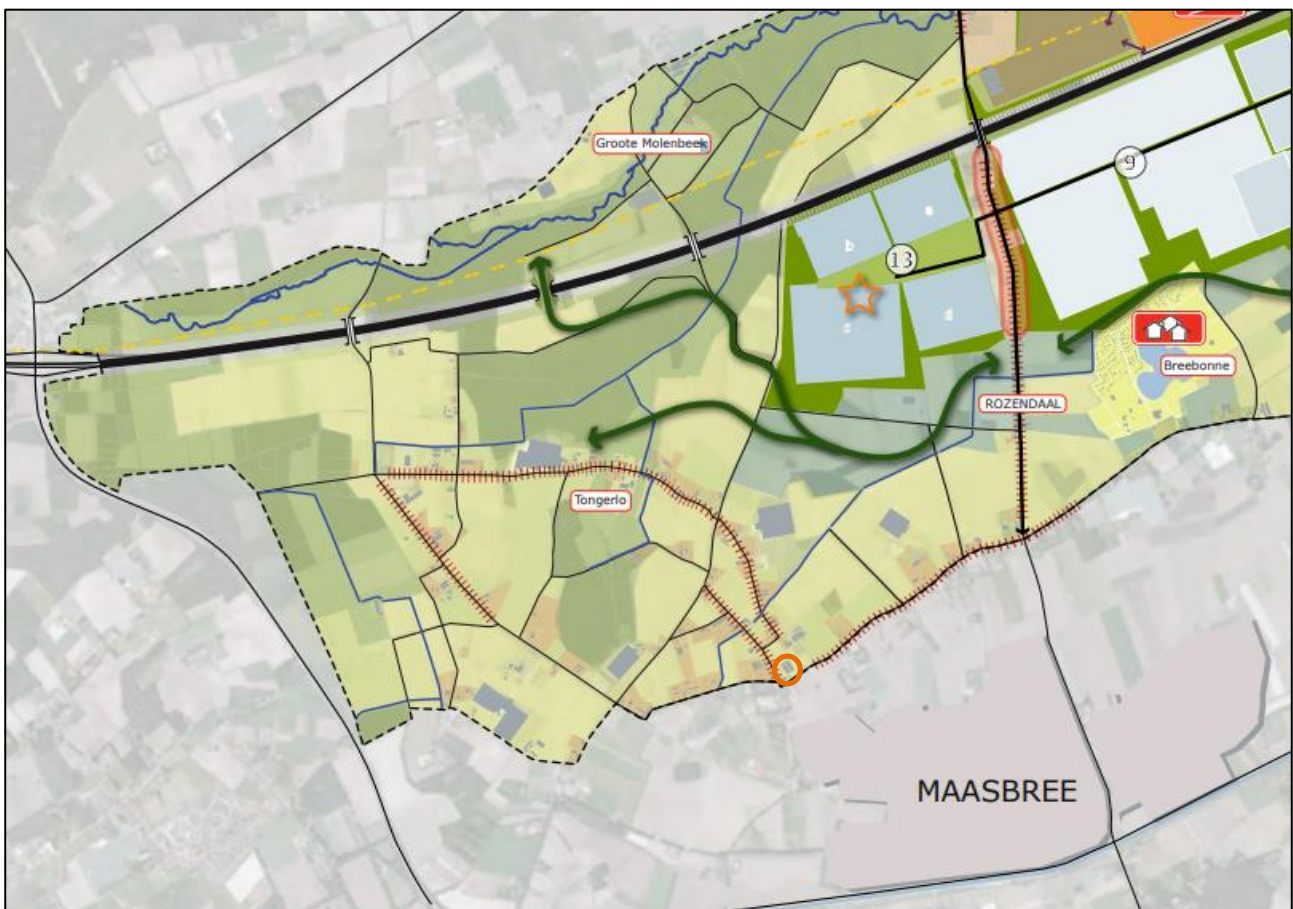
3.4.1. Structuurvisie Klavertje 4-gebied

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. De gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en de provincie Limburg willen in het Klavertje 4-gebied een duurzaam werklandschap ontwikkelen, om de kansen voor een verdere economische ontwikkeling optimaal te benutten en verbetering van het landschap (tegengaan versnippering) te bereiken.

In de structuurvisie staan de volgende doelen centraal:

- Versterking van bestaande landschapskwaliteiten door het landschap als ontwerpprincipe te hanteren bij de vormgeving van stedelijke ontwikkelingen in het huidige (agrarische) landschap; Dit geldt voor zowel de ontwikkeling van de werklandschappen (klavers: bedrijventerreinen, glastuinbouwgebieden en infrastructuur) als voor uitbreiding/nieuwbouw van solitair liggende functies in het buitengebied;
- Versterking van natuur- en landschapswaarden door aanleg van de Robuuste Groenstructuur (RGS), waardoor een samenhangend en robuust ecologisch netwerk ontstaat. Versterking van de recreatieve waarde van het buitengebied;
- Het bieden van economisch perspectief voor zittende (agrarische) bedrijven in het buitengebied.

De hoofdlocatie behorende bij Tongerveldweg 28 is gelegen binnen het gebied van deze structuurvisie.



Uitsnede Kaart Structuurvisie Klavertje 4-gebied, locatie oranje omcirkeld (bron: website gemeente Peel en Maas)

Volgens de kaart behorende bij de structuurvisie is de locatie gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Agrarisch landschap'. De locatie is bovendien gelegen in/nabij de verwevingszone Linten Tongerlo, inhoudende een buurtschap bestaande uit verschillende bebouwingslinten waarin woningen en diverse soorten bedrijvigheid voorkomen.

De structuurvisie spreekt over een grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen, (verblijfs)recreatie, bedrijven-aan-huis etc. in het agrarisch gebied. Kleinschalige economische initiatieven worden het snelst in dit soort gebieden ontplooid. De structuurvisie laat dergelijke ontwikkelingen op beperkte schaal ook toe, met name het beperkt uitbouwen van de gemengde functie in de verwevingszone, bij voorkeur in vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarbij moet gedacht worden aan de volgende functionele categorieën: verblijfsfuncties, kleinschalige bedrijvigheid (bedrijf aan huis), extensieve dagrecreatie en grondgebonden agrarische bedrijven.

Kleinschalige bedrijvigheid is daarbij enkel toegestaan indien de functie het gebiedsconcept of de recreatieve waarde van het buitengebied versterkt. De omgevingskwaliteit en kwaliteit van het landschap dienen verbeterd te worden.

Uit deze toelichting blijkt dat de herbestemming van de voormalige intensieve veehouderij aan de Tongerveldweg 28 zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit. Door het verdwijnen van de agrarische activiteiten en bovendien de sloop van overtollige bebouwing verbetert zowel de milieuhygiënische situatie alsook de locatie in ruimtelijke opzicht. Middels een aanvullende landschappelijke inpassing van de locatie wordt nader voldaan aan de gestelde voorwaarden in de structuurvisie Klavertje 4-gebied.

3.4.2. Structuurvisie Peel en Maas

Het gedeelte behorende bij de locatie Tongerveldweg 28 dat is gelegen aan de overzijde van de Korte Heide valt binnen de structuurvisie welke de gemeenteraad van Peel en Maas op 3 februari 2015 heeft vastgesteld. Globaal gezien bestaat de structuurvisie uit de onderdelen: structuurplan Buitengebied 2008 met enkele aanvullingen, structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, het Kwaliteitskader en Archeologiebeleid.

Deze structuurvisie is een aanvulling op het structuurplan Buitengebied van 2008, van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Vanwege de dynamiek in het buitengebied is in deze structuurvisie het structuurplan aangepast op grond van het gemeentelijk beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, de huisvesting van seizoensarbeiders en de boom- en de sierteelt.

De volgende beleidsuitgangspunten zijn leidend voor het buitengebied van Peel en Maas.

- *Ontwikkelingsplanologie*

De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan. Ontwikkelingsplanologie biedt de ruimte aan ondernemers en burgers om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen.

- *Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit*

Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.

- *Ontwikkelkansen te geven aan de economische dragers, zoals recreatie en toerisme en landbouw, van het buitengebied om leefbaarheid te waarborgen.*

Het buitengebied kent een grote dynamiek. Wie zien dat de landbouw een stapje terug doet en dat de plaats wordt ingenomen door andere functies. Deze functies moeten zich naast elkaar kunnen ontwikkelen. De verschillende functies zorgen namelijk voor de leefbaarheid van het buitengebied.

- *Het buitengebied is van iedereen*

De ontwikkeling van de economische functies moet samengaan met het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en bezoekers van het buitengebied en de kernen.

- *Het beleid is dynamisch*

Zoals eerder vermeld zijn de ontwikkelingen in het buitengebied dynamisch. Het is een illusie om te veronderstellen dat door het vastleggen van het beleid er een antwoord is op ontwikkelingen die de komende 10 jaar spelen. Het beleid wordt daarom geregeld tegen het licht gehouden. De hierboven geformuleerde uitgangspunten zijn hierbij leidend. Indien nodig wordt het beleid aangepast.

De gemeentelijke structuurvisie bepaalt dat (nieuwe) economische functies in principe welkom zijn in het buitengebied, mits sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en bezoeker van het buitengebied. Onderhavig planvoornemen zorgt door het saneren van de intensieve veehouderij voor een grote verbetering van het woon- en leefklimaat. Op de gronden gelegen binnen het grondgebied van deze structuurvisie zal de bestaande bebouwing (op termijn) geheel verdwijnen. Wat resteert, is agrarische grond zonder bouwvlak. De herbestemming zorgt voor een verbetering van het ter plaatse geldende woon- en leefklimaat en past daarmee binnen de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

3.4.3. Kaderstelling ruimte en economie

De gemeente Peel en Maas wil als gemeente een bijdrage leveren aan het goede leven binnen de gemeentegrenzen. Bij alles wat de gemeente doet, dienen de drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing, als richtsnoer. Met de kaderstelling ruimte en economie vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De belangrijkste uitvoeringsafspraken uit de kaderstelling, die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan zijn:

Thema Ruimte:

- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er 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.

Thema Economie:

- Faciliteren van lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme.

De locatie is op korte afstand gelegen vanuit de rand van de dorpskern van Maasbree. De locatie is bestemd als intensieve veehouderij en is tot medio 2019 in gebruik geweest als pluimveehouderij. Het saneren en wegbestemmen van een intensieve veehouderij is per definitie een positieve ontwikkeling en zeker op zo'n korte afstand van de kern. Het saneren van de intensieve veehouderij heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de kern en met name het bebouwingslint waarin de huidige intensieve veehouderij is gelegen, zowel qua geur, fijn stof als ammoniak.

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 gebouwen van de pluimveehouderij voor caravanstalling 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 ongewenst zijn.

Bij het faciliteren van ondernemers ligt de focus op lokale bedrijven. Met name bedrijven die geworteld zijn in de samenleving. Dit zijn bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

Initiatiefnemer betreft een lokale ondernemer, die enerzijds inspeelt op de vraag van de samenleving door zo dicht bij de dorpskern te stoppen met het houden van pluimvee en anderzijds voor zichzelf een ondergeschikte bedrijfstak wenst te ontplooien, door middel van een caravanstalling te starten. Daarbij kan niet meer gesproken over een volwaardig bedrijf, om welke reden de locatie dan ook in het bestemmingsplan aangemerkt wordt als 'Wonen', met een neventak.

In de voormalige stallen zullen in totaal ca. 50 caravans of campers gestald kunnen worden. Uitgaande van een jaarlijks huurbedrag van € 250,- per voertuig, spreken we dan over een jaarlijks inkomen van € 12.500,-.

Onder de streep is sprake van een positieve ontwikkeling met name ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de kern Maasbree door het saneren van een intensieve veehouderij.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geur en ammoniak en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In geval van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daartoe geldende normen, te worden onderzocht.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Overtollige bebouwing is reeds grotendeels gesloopt en de bebouwing die behouden blijft krijgt een andere functie. De verandering van het gebruik van de bebouwing is daarbij niet risicovol voor het behoud van de kwaliteit van de bodem.

Uit informatie bij de gemeente is gebleken, dat geen sprake is van een verdachte locatie. Gezien de voorgestane ontwikkeling (geen nieuwe bouwmogelijkheden, geen risicovolle wijziging van het gebruik) wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen en andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuis en andere gezondheidszorggebouwen). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

4.3.1. Wegverkeerslawaaï

Uit artikel 74 van de Wet geluidhinder vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone.

Er wordt in dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich twee reeds bestaande woningen, die in plaats van een agrarische bedrijfsbestemming een woonbestemming toegekend krijgen. Daar het een reeds bestaande situatie betreft, wordt het uitvoeren van een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk gehad.

4.3.2. Industrielawaai

In de huidige situatie is ter plaatse een intensieve veehouderij toegestaan. Op grond van de huidige milieuvergunning is sprake van verkeers- en vervoersbewegingen gericht op de aan- en afvoer van kippen, het aanvoeren van veevoerders en aanverwante vervoersbewegingen.

Er wordt daarbij veelal gebruik gemaakt van zwaar gemotoriseerd verkeer (vrachtwagens). Gezien het feit dat de agrarische activiteiten in zijn geheel worden gestopt en er ook geen agrarische bestemming op de locatie behouden blijft, verdwijnen ook deze vervoersbewegingen en bijkomend geluid(soverlast). In de toekomstige situatie zal er enkel sprake zijn van verkeersbewegingen van personenauto's al dan niet met

caravan erachter, ofwel een kampeerauto. Een nader onderzoek naar industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht, daar de wijziging van de bestemming op zichzelf een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse, betreffende het aspect geluid, teweeg brengt.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). 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 beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig planvoornemen betreft een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning(en) naar burgerwoning. Het aantal verkeersbewegingen betreffende deze woningen zal daarbij niet wijzigen. De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Bovendien zal de uitstoot binnen de gehele locatie ook vanwege deze functiewijziging afnemen, waardoor er geen verslechtering van de luchtkwaliteit te voorzien is.

Huidige achtergrondconcentratie

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, wordt hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de beoogde functiewijziging.

Volgens de kaarten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) op de Atlas voor de Leefomgeving lag de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatse in 2017 tussen 11 en 12 $\mu g/m^3$ en de concentratie PM_{10} beneden 20 $\mu g/m^3$. De concentratie NO_2 lag in 2017 tussen 16 en 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor $PM_{2,5}$ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de voorgenomen functiewijziging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functiewijziging op de locatie Tongerveldweg 28 te Maasbree. Bovendien zal door het verdwijnen van de eigen kippenhouderij de luchtkwaliteit verder verbeteren.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een voormalig agrarische bedrijfslocatie mogelijk, waarbij de bestaande bedrijfswoning(en) worden omgezet naar een burgerwoning en een caravanstalling bij één van de woningen (op nr. 28) mogelijk wordt gemaakt. Aangezien een woning een milieugevoelige functie is, dient beoordeeld te worden of en zo ja welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied plaatsvinden, die het woon- en leefklimaat in de woning kunnen beïnvloeden. Het betreft in deze situatie géén toevoeging van woningen, de woningen komen ook niet dichtbij milieubelastende functies te liggen.

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is gelegen aan de Westeringse kemp (in het verlengde achter locatie Tongerveldweg 19). Het betreft hier een tweetal stallen, die bestemd zijn voor de intensieve veehouderij. Uit informatie van de gemeente is echter gebleken dat de milieuvergunning op deze locatie is ingetrokken. Er is een AIM melding ingediend voor het houden van paarden. Op grond van de richtafstandenlijst geldt een minimale afstand van 50 m. voor paardenhouderijen. De afstand tussen de woningen aan de Tongerveldweg en de betreffende stallen bedraagt 50 m. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand.

Op een afstand van 64 m. vanuit de woningen is een agrarisch verwant bedrijf gevestigd, te weten een agrarisch loonbedrijf aan de Tongerveldweg 17. Een dergelijk bedrijf behoort tot de categorie 3.1 en op grond van de richtafstandenlijst geldt een grootste afstand van 50 m. (aspect geluid). Aan deze afstand wordt dus voldaan.

Aan de Tongerveldweg 22 en 27 en aan Tongelose pad 2 en 3 zijn nog agrarische bedrijven gevestigd, te weten agrarisch grondgebonden bedrijven, waarvan ter plaatse van de Tongerveldweg 22 het houden van rundvee in het bestemmingsplan is uitgesloten. Onder een grondgebonden bedrijf wordt onder andere verstaan een akkerbouwbedrijf, boomkwekerij, melkveehouderij en productiegebonden paardenhouderij.

De maximale milieucategorie van dergelijke bedrijvigheid is milieucategorie 3.2 (voor een melkveehouderij). Op grond van de richtafstandenlijst wordt voor deze bedrijven een richtafstand van 100 meter geadviseerd. De afstand tussen het bouwvlak van onderhavig plan t.o.v. de bouwvlakken van de omliggende bedrijven bedraagt:

Ten opzichte van de locatie Tongerveldweg 22: ca. 127 meter.

Ten opzichte van de locatie Tongerveldweg 27: ca. 80 meter.

Ten opzichte van de locatie Tongerloze Pad 2: ca. 41 meter.

Ten opzichte van de locatie Tongerloze Pad 3: ca. 45 meter.

Er wordt niet voor alle omliggende bedrijven voldaan aan de gestelde richtafstand. Ter voorkoming van enige belemmering voor deze omliggende bedrijven in de toekomst is op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan een geurzone opgenomen, die het onmogelijk maakt om binnen de geldende contour rondom deze bedrijven nieuwe geurgevoelige objecten c.q. functies te realiseren c.q. te ontplooien.

Op grond van de richtafstanden conform de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG en de daaruit volgende aanpassing in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan vormt de milieuzonering van omliggende bedrijven geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging binnen het plangebied.

Aanvullend hierop is het vanwege de realisatie van de caravanstalling van belang om te beoordelen wat hiervan het eventuele effect kan zijn op de reeds bestaande woning aan Tongerveldweg 26, eveneens gelegen binnen het plangebied. Een dergelijke stalling betreft statische opslag waarvoor geen specifieke richtafstanden gelden. Gesteld kan worden dat, gezien het feit dat de toegang voor de gebruikers van de stalling gesitueerd is via de inrit aan de Tongerveldweg en de toegang tot de stalling ook op ruime afstand van de betreffende woning gesitueerd is, er geen enkele vorm van hinder te verwachten is ten aanzien van de betreffende woning.

4.6. Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning binnen de bebouwde kom gelegen is, 100 meter te bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom geldt een vaste aan te houden afstand van 50 meter.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie. Bij ontwikkeling van een geurgevoelig object dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Geurverordening en beleidsregel inzake geurbeleid

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening opgesteld, er zijn derhalve geen afwijkende normen vastgesteld ter plaatse van het plangebied. De reguliere geurnormen zijn van kracht ter plaatse van het plangebied, derhalve geldt een norm van 14 oue/m³ als het gaat om de voorgrondbelasting. De geldende norm voor wat betreft de achtergrondbelasting bedraagt 20 oue/m³.

Vaste afstanden

De meerderheid van omliggende agrarische bedrijven rondom de planlocatie betreft grondgebonden agrarische bedrijven waarvoor de vaste afstand van 50 m. geldt. Aan deze afstand wordt voor al deze bedrijven ruimschoots voldaan.

Omgekeerde werking

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geurgevoelige objecten ontwikkeld. De woningen bestaan al en worden enkel qua functie gewijzigd van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De woningen komen dan ook niet dichtbij de omliggende bedrijven te liggen. Tussen de woningen en het dichtstbij gelegen bedrijf aan Tongerveldweg 19 (intensieve veehouderij) zijn nog twee andere woonbestemmingen gelegen. Enige beperking t.o.v. het betreffende bedrijf zal derhalve niet uitgaan van de woningen binnen onderhavig plangebied.

Ten aanzien van de omliggende grondgebonden agrarische bedrijven is in het plangebied een geurzone opgenomen, welke voorkomt dat binnen deze zone nieuwe geurgevoelige objecten danwel nieuwe geurgevoelige functies kunnen worden opgericht danwel uitgeoefend. Dit ter voorkoming van enige belemmeringen voor de ontwikkeling van deze bedrijven.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief. In de woningen zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat en de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun mogelijkheden beperkt.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied 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.

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, waarin de kans op 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is

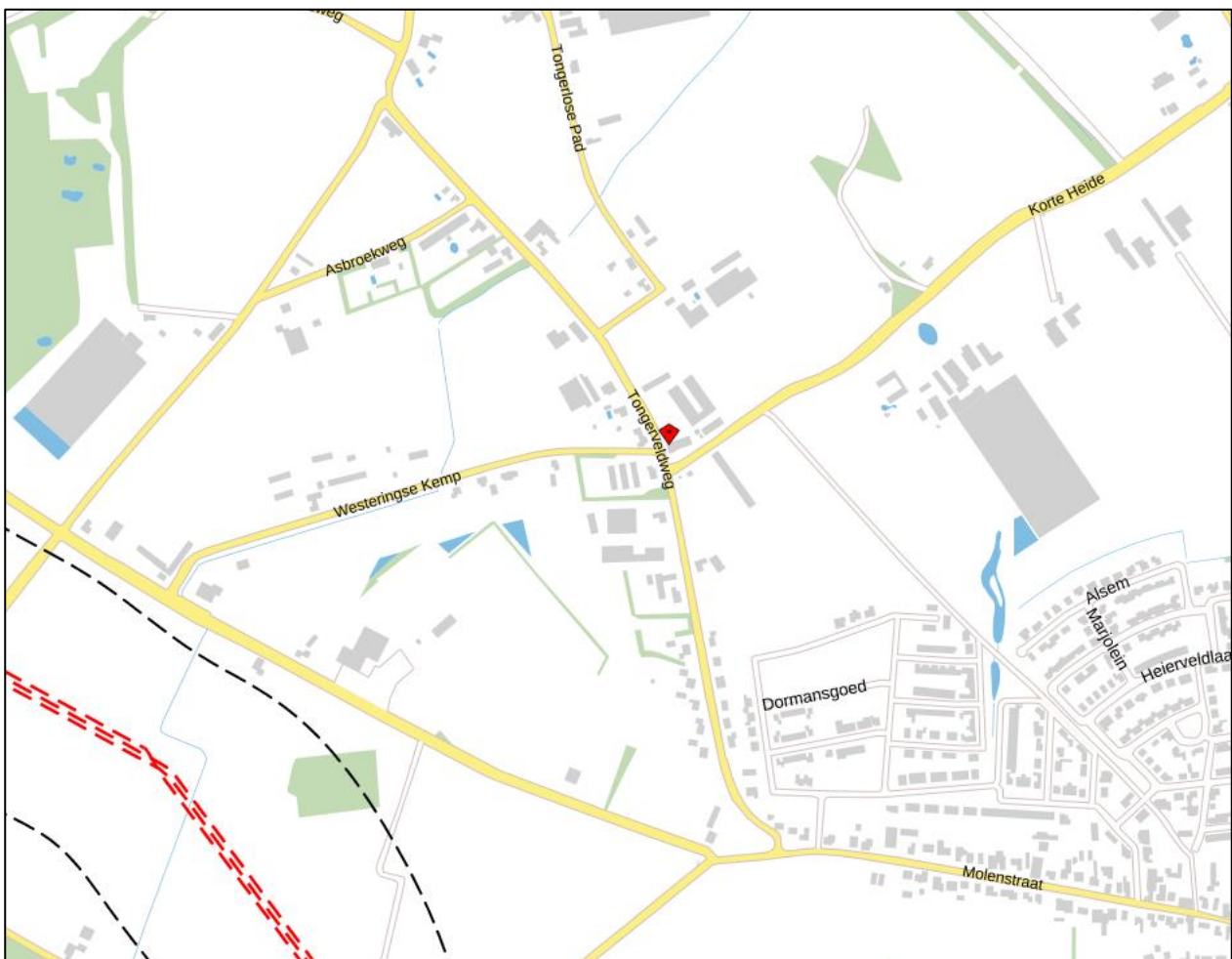
betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daar binnen het plangebied sprake is van twee woningen is verder toetsing aan de externe veiligheid in principe vereist. Echter, in dit geval zijn de woningen reeds bestaand en is enkel sprake van een functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De personendichtheid binnen het plangebied wijzigt niet en ook komt de bebouwing niet dichterbij risicovolle inrichtingen of transportroutes te liggen.

Risicovolle activiteiten

Ondanks het feit dat er geen wijzigingen plaatsvinden in de plaatselijke situatie die van invloed zijn op de externe veiligheid is in het kader van het planvoornemen bekeken of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Uitsnede Risicokaart met het plangebied (situering woningen) aangeduid met een rode markering. (bron: risicokaart.nl)

Uit de Risicokaart en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving (straal van ca. 1 km) van het initiatief geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

In de omgeving van het plangebied vindt ook geen risicovol transport plaats over wegen, spoorwegen of vaarwegen. Op een afstand van ca. 585 m. ten zuidwesten van het plangebied vindt risicovol transport

plaats van aardgas (Gasunie) door buisleidingen (3 stuks). De risicocontour 10^{-6} van deze gasleidingen reikt niet tot het plangebied (zie zwarte stippellijn in bovenstaande afbeelding).

Conclusie

Mede gezien het feit dat binnen het plangebied de personendichtheid ongewijzigd zal zijn, kan, gezien de beperkte aanwezigheid van risicovolle bronnen rond het plangebied, geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.8. Kabels en leidingen

Uit de Risicokaart en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

4.9. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Het plan betreft de functiewijziging van een voormalige pluimveehouderij, waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Bestaande overtollige bebouwing aan de overzijde van de Korte Heide wordt (op termijn) nog aanvullend gesloopt.

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, 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 drietrapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

Op de locatie zijn geen specifieke zoneringen van toepassing welke van invloed zouden kunnen zijn op het (te kiezen) watersysteem. Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening dient te worden gehouden. Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terechtkomt op de reeds bestaande bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld.

Het water dat afkomstig is van de stallen en de erfverharding wordt via putten in de bestrating ondergronds geleid naar een infiltratiesloop, welke is gesitueerd direct naast de locatie langs de Korte Heide. Het water infiltreert hier in de bodem.

Het water dat afkomstig is van de daken van de woningen en het bijbehorend erf wordt via de andere kant geleid naar een ter plaatse aanwezige sloot aan de voorzijde van de locatie (Tongerveldweg). Deze sloot is doodlopend, het water infiltreert hier dus ook ter plekke. De wijze waarop met het hemelwater wordt omgegaan op deze locatie bestaat al meer dan 25 jaar.

Daar waar de bestaande bebouwing is of wordt gesaneerd, komt geen bebouwing noch erfverharding terug, dus kan het hemelwater direct infiltreren in de bodem.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Er is in dit geval geen sprake van toename van verhard oppervlak, er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling, waardoor het bestemmingsplan niet aan het waterschap behoeft te worden voorgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie op de locatie Tongerveldweg 28 te Maasbree.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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 ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De archeologische waarden binnen de gemeente Peel en Maas zijn geïnventariseerd en hiervoor is het beleid nader vastgelegd in de vigerende beheersverordening. Voor de locatie is een dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbel bestemming dient ter bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Binnen deze bestemming is bepaald dat bebouwing op de als zodanig bestemde gronden niet mogelijk is, tenzij geen heiwerkzaamheden nodig zijn en er minder dan 40 centimeter diep bebouwing wordt opgericht, ofwel de oppervlakte van de bebouwing wordt vergroot met meer dan 250 m². In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing. Enkel aan de Korte Heide zullen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Omdat geen sprake is van vergroting van de oppervlakte van de bebouwing en er ter plaatse van de te slopen bebouwing reeds bodemverstoring heeft plaatsgevonden (ten tijde van de bouw), hoeft geen aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart en de vigerende beheersverordening. Hiermee is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden blijvend gewaarborgd.

Cultuurhistorie

De gemeente Peel en Maas kent geen actief monumentenbeleid. Er is geen sprake van gemeentelijke monumenten. De beeldbepalende elementen die behouden dienen te blijven, zijn vastgelegd in de dubbelbestemming 'cultuurhistorie'. Verder zijn er enkele rijksmonumenten en een beschermd dorpsgezicht behouden. Ter plaatse van de locatie Tongerveldweg 28 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging op de locatie aan de Tongerveldweg 28.

4.11. Natuur

Natura 2000

Op een afstand van ca. 7,5 km ten westen van het plangebied is het Natura2000 gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' gelegen. De Groote Peel ligt op een afstand van zo'n 12,5 km. Op grond van de Wet natuurbescherming is het noodzaak, dat individuele activiteiten die mogelijk van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de naastgelegen Natura2000 gebieden, vooraf passend worden beoordeeld. In het verleden kon in dit kader meestal volstaan worden met een verwijzing naar het PAS: Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Het PAS is een integraal programma met betrekking tot activiteiten die stikstof uitstoten, die neerslaat op een Natura2000 gebied ("stikstofdepositie"). Het gaat dan bijvoorbeeld om uitbreidingen van veehouderijen, de aanleg van woonwijken en wegen en industriële activiteiten. Stikstofdepositie kan een negatief effect hebben op de natuur.

Met het PAS werd ook beoogd het toestemmingsregime op grond van de Habitatrichtlijn (geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (oud) en de huidige Wet natuurbescherming) te versimpelen. Individuele activiteiten hoefden niet meer passend te worden beoordeeld voor stikstofdepositie: er kon simpelweg verwezen worden naar het PAS.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") een streep gezet door de PAS. De PAS is in strijd met de Habitatrichtlijn, daar het niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie stelt. Het PAS houdt ten onrechte geen rekening met het verschil tussen enerzijds instandhoudingsmaatregelen, passende maatregelen en autonome ontwikkelingen en anderzijds beschermingsmaatregelen in de zin van de Habitatrichtlijn.

Als gevolg van deze uitspraak dient bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de afweging te worden gemaakt of het planvoornemen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura2000 gebied(en).

In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is de NO_x uitstoot met bijbehorende stikstofdepositie berekend. Om de stikstofdepositie van het plangebied op de omliggende Natura 2000 – gebieden te berekenen, is de AERIUS Calculator 2020 gebruikt. Binnen deze berekening is de gebruiksfase (= nieuwe situatie) berekend.

De aanwezigheid van kippen in de bestaande situatie wordt met dit plan ingetrokken (intrekking OBM). Hiertoe zal de aanvrager voor het definitief worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen. De stikstofdepositie die gepaard gaat met het houden van kippen is ruim voldoende om met het vertrek van de dieren de verdere uitwerking van de bestemmingswijziging te realiseren. Bovendien zal er per saldo sprake zijn van een forse afname van stikstofdepositie als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied.

De gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is de NO_x uitstoot met bijbehorende depositie berekend van de verkeersbewegingen van de bewoners van de Tongerveldweg 28, de NO_x uitstoot van de CV ketels in de twee bestaande woningen en de verkeersbewegingen met betrekking tot de caravans, die gestald zullen worden in de voormalige kippenstallen. In tabel 1 is een overzicht van alle emissiebronnen tijdens de gebruiksfase weergegeven.

Tabel 1: Overzicht van de emissiebronnen tijdens de gebruiksfase

Emissiebron	Aantal verkeersbewegingen	Emissie totaal (kg NO _x /jaar)
Woning (2X CV ketel)	n.v.t.	7,20
Licht verkeer (bewoners)	13.140	4,77
Zwaar verkeer (caravans)	300	1,68

Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de nieuwe invulling van de locatie geen verslechtering plaatsvindt voor wat betreft de stikstofdepositie op het dichtstbij gelegen Natura2000 gebied. Daarmee leidt de bestemmingswijziging niet tot significante negatieve effecten op de instandhouding van de specifieke

habitattype in het Natura2000 gebied. Voor de rekenresultaten wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De locatie Tongerveldweg 28 ligt op ruim 750 m. afstand van een 'Goudgroene natuurzone'. De dichtstbijzijnde 'Bronsgroene landschapszone' is gelegen op een afstand van zo'n 950 meter. De functiewijziging heeft dan ook geen direct (negatief) effect op omliggende natuurgebieden. Het Natuurnetwerk Nederland vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Flora en fauna

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken en beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Bouwactiviteiten kunnen impact hebben op het leefgebied van planten- en diersoorten. Functiewijzigingen kunnen ook effect hebben op eventuele aanwezigheid van beschermde planten en/of dieren in of om de bestaande bebouwing. Om uit te kunnen sluiten dat vanwege de functiewijziging beschermde dier- en plantensoorten worden verstoord, is door de plaatselijke IVN een ecologische quickscan uitgevoerd.

Op 19 mei 2020 is door de bestuursleden van het IVN Baarlo-Maasbree een bezoek gebracht aan de locatie. De leden hebben de locatie beoordeeld op naleving van de bestaande regels en bepalingen voor natuurbescherming- en behoud en dat er geen schade aan natuur wordt veroorzaakt als gevolg van de sloop en verwijdering van de stal. Uit een visuele inspectie van de binnen- en buitenzijde van het gebouw is vastgesteld dat de diverse elementen van flora en fauna niet bedreigd of aangetast worden en er geen schade aan de natuur te verwachten is. Het resultaat van de quickscan is in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging aan de Tongerveldweg 28.

4.12. Verkeer en parkeren

Het plangebied is en blijft ontsloten via één in- en uitrit aan de Tongerveldweg en 2 in- en uitritten aan de Korte Heide. Er is sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming met daarbij opslag van caravans c.q. campers (ca. 50 stuks). Het bijbehorende (zware) vrachtverkeer van het agrarisch bedrijf zal verdwijnen. Ten behoeve van de woonbestemming zal sprake zijn van het reeds bestaande verkeer ten behoeve van de woningen, alsmede het halen en brengen van caravans/campers die in de voormalige stallen zullen worden gestald. De verkeersbewegingen van en naar de caravanstalling vinden uitsluitend plaats via de bestaande inrit aan de Tongerveldweg. Op deze wijze vindt er geen overlast plaats voor de bewoners aan de Tongerveldweg 26.

Het aantal verkeersbewegingen zal met de functiewijziging niet onevenredig toenemen, de verwachting bestaat dat het zelfs zal afnemen, daar de verkeersbewegingen ten behoeve van de caravanstalling gebonden zijn aan het seizoen c.q. vakanties. De omliggende wegen rond het plangebied kunnen de verkeersbewegingen zonder problemen verwerken.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Dit wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Er is voldoende ruimte aanwezig.

4.13. Duurzaamheid en veiligheid

Binnen de gemeente Peel en Maas wordt ernaar gestreefd zo duurzaam mogelijk te bouwen. Het terugdringen van het energieverbruik vormt hierbij het uitgangspunt. In het plangebied vindt uitsluitend de functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwonen plaats. Oude bebouwing aan de Korte Heide wordt gesloopt. Maatregelen in relatie tot duurzaamheid zijn niet aan de orde.

In het kader van het aspect veiligheid is ten behoeve van het planvoornemen advies gevraagd aan de brandweer. Uit de reactie van de brandweer is gebleken dat er geen sprake is van enige belemmeringen in het kader van de veiligheid. Er is voldoende bluswater in de directe omgeving en de bereikbaarheid van de locatie is ook goed.

4.14. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval betreft het een bestemmingsplan dat de functiewijziging van een intensieve veehouderij naar burgerwonen vastlegt. Er is geen sprake van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project

Het plan heeft geen negatieve milieu-impact. Het initiatief heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het planvoornemen kunnen worden uitgesloten.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging ter plaatse van de voormalige intensieve veehouderij betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Volgens artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De functiewijziging binnen het plangebied betreft geen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Hierdoor geldt geen verplichting tot kostenverhaal.

Met de initiatiefnemer zal wel een overeenkomst planschade worden gesloten, op basis waarvan eventueel door de gemeente toe te kennen tegemoetkomingen in planschade kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De functiewijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen, zal zelfs bijdragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Tongerveldweg 28 Maasbree', wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties.

Daarnaast doorloopt het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Een ieder wordt in dit kader in de gelegenheid gesteld om schriftelijke zijn/haar zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken.

De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld.

Omgevingsdialoog

In het kader van het planvoornemen is door de initiatiefnemers een dialoog gevoerd met de directe omgeving. Hiervan is een korte samenvatting opgesteld, welke aan de gemeente is aangeboden. Wegens privacy-redenen is deze dialoog niet aan de plandocumenten toegevoegd en openbaar gemaakt.

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

- Inpassingstekening planlocatie
- Inpassingstekening uitgezoomd (inpassing buiten bouwvlak)
- Sortimentslijst

Bijlage 2 AERIUS berekeningen

Bijlage 3 Rapport ecologische quickscan