

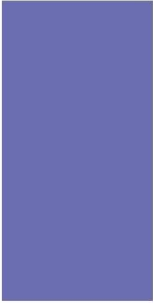


bureau leefomgeving

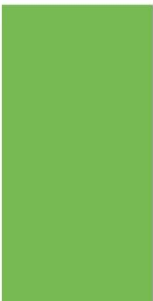
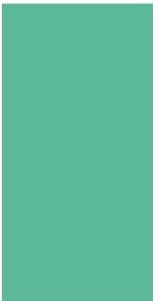


Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan





Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22[b] Soeterbeek 6 en 7 Baarlo]
NL.IMRO.1894.TAMOPH22b-ON01

COLOFON

Concept:
Ontwerp:
Vastgesteld:

20 februari 2024
29 oktober 2024
Klik of tik om een datum in te voeren.



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend omgevingsplan.....	4
2. HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
3. BEOOGDE SITUATIE.....	9
3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan	9
3.2 Ruimtelijke inpassing	12
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	20
5. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	25
5.1 Milieueffectrapportage	25
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
5.3 Bedrijven en milieuzoneringen	27
5.4 Geluid	28
5.5 Luchtkwaliteit.....	30
5.6 Geur	32
5.7 Externe veiligheid	33
5.8 Trillingen.....	34
5.9 Water	35
5.10 Kabels, leidingen en straalpaden	36
5.11 Natuur	36
5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	39
5.13 Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....	43
5.14 Duurzaamheid en gezondheid	44

6. UITVOERBAARHEID.....	47
6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	47
6.2 Juridische aspecten.....	47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7. PROCEDURE.....	50

BIJLAGEN:

1. AERIUS Calculator berekening
2. Akoestisch onderzoek (pré)mantelzorgwoning Soeterbeek 7
3. Akoestisch onderzoek bedrijf aan huis Soeterbeek 7
4. Landschappelijk inpassingsplan Soeterbeek 6
5. Landschappelijk inpassingsplan Soeterbeek 7
6. Verkennend bodemonderzoek Soeterbeek 6
7. Verkennend bodemonderzoek Soeterbeek 7



I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

Ten noordwesten van de kern Baarlo, aan de Soeterbeek 7, ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie was voorheen in gebruik als akkerbouwbedrijf door de ouders van de initiatiefnemers. De ouders van de initiatiefnemer hebben de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels afgebouwd waardoor geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf. De ouders van de initiatiefnemers hebben inpandig in de bedrijfswoning een (pré)mantelzorgwoning gerealiseerd welke door hen wordt bewoond. De voormalige bedrijfswoning hebben de ouders van de initiatiefnemers verkocht aan de initiatiefnemer die hier als burgers wonen. De bedrijfswoning is in dat kader in gebruik genomen als burgerwoning.

Conform de vigerende agrarische functie moet de aanwezige woning worden beschouwd als een agrarische bedrijfswoning. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden wordt de woning bewoond door burgers en is de woning dus feitelijk in gebruik als burgerwoning. Dit gebruik is niet toegestaan.

Om deze planologische strijdigheid op te lossen zijn initiatiefnemers voornemens om de huidige agrarische functie te wijzigen in een woonfunctie. Hiermee worden agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst formeel uitgesloten en wordt de bedrijfswoning feitelijk omgezet naar een burgerwoning.

Een klein deel van het bouwvlak (circa 680 m²) van de agrarische bedrijfslocatie aan de Soeterbeek 7 is echter niet in eigendom van de initiatiefnemers maar van de buurlocatie, te weten Soeterbeek 6. Dit deel van het bouwvlak is momenteel bebouwd met een bijgebouw welke thans in eigendom en in gebruik is door de bewoners van de Soeterbeek 6. Onderhavig TAM-Omgevingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de agrarische functie van dit gedeelte naar een woonfunctie en het betrekken van dit deel bij het woonperceel van de Soeterbeek 6.



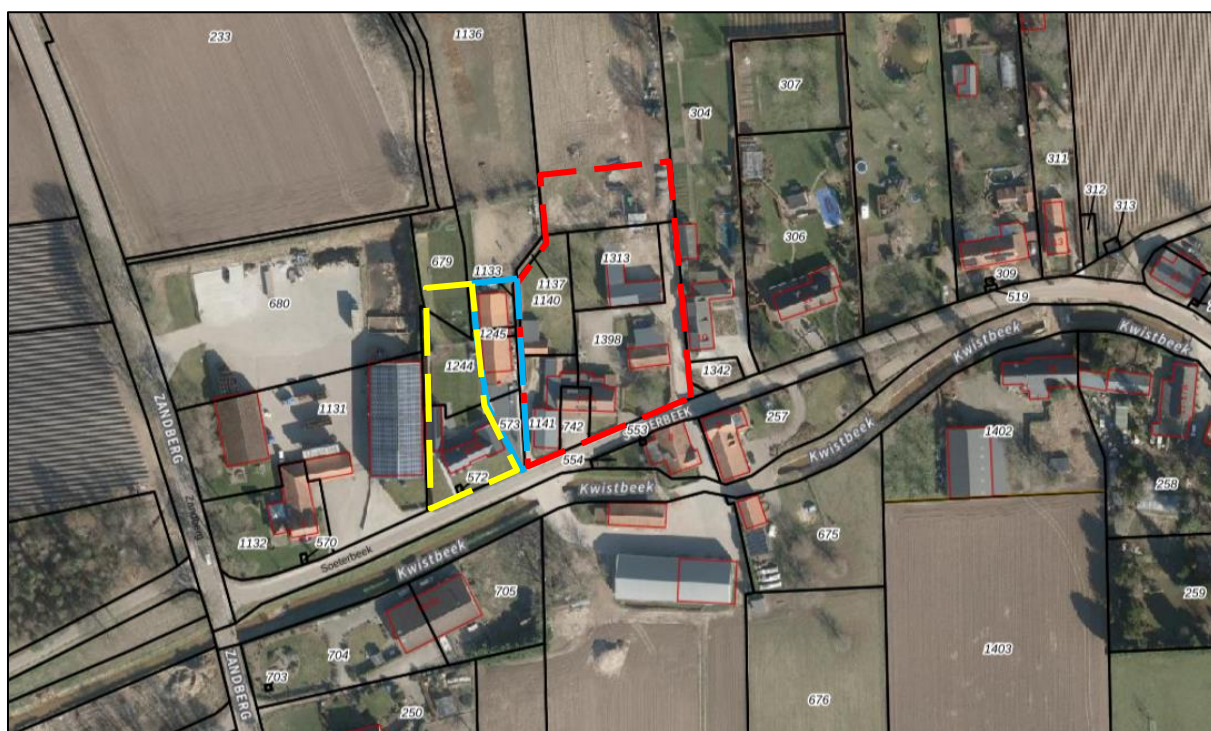
Afbeelding 1. Ligging en omgeving van de Soeterbeek 6 en 7

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Soeterbeek 6 en 7 in Baarlo. De locatie Soeterbeek 6 staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M en percelen 572, 573, 679 (gedeeltelijk), 1136 (ged.), 1244 en 1245. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van 2.300 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een woning en twee bijgebouwen. Een deel van het plangebied is daarnaast voorzien van verharding. De onbebouwde en onverharde delen van het plangebied zijn in gebruik als tuin. Een deel van deze locatie maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het bouwvlak van de Soeterbeek 7 (zie afbeelding 2 blauw omlijnd).

De locatie Soeterbeek 7 staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M en perceelnummers 742, 1133, 1140, 1141, 1313, 1398 en 1399 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.150 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een woning, een loods met kleine aanbouw, een openschuur met overkapping, een kleine schuur met overkapping, een garage en een aanbouw. Een deel van het plangebied is daarnaast voorzien van verharding. De onbebouwde en onverharde delen van het plangebied zijn in gebruik als tuin.



Afbeelding 2. Impressie plangebied met Soeterbeek 6 geel omlijnd, Soeterbeek 7 rood omlijnd en het deel van de Soeterbeek 6 dat onderdeel uitmaakt van het bouwvlak van de Soeterbeek 7 blauw omlijnd

Het plangebied wordt in het oosten en westen begrensd door woningen. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door landbouwgrond en in het zuiden door de weg Soeterbeek. Aan de overzijde van de weg stroomt de Kwistbeek die als een groene ader door het buitengebied van Baarlo loopt.

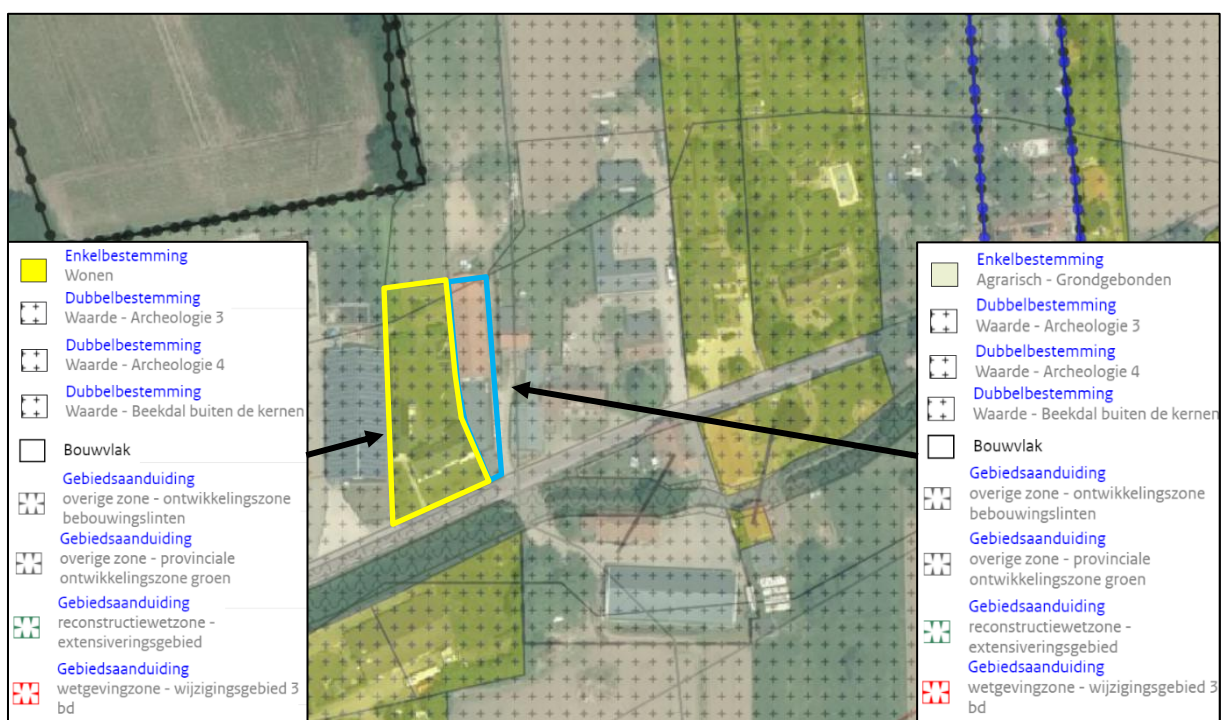
1.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijke omgevingsplan “Omgevingsplan Kwistbeek” (vastgesteld d.d. 23 juni 2020).

Soeterbeek 6

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie Soeterbeek 6 de functies 'Wonen', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – beekdal buiten de kernen'. Binnen de woonfunctie is deze locatie voorzien van een bouwvlak. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'overige zone – provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd'.

Een deel van deze locatie maakt op basis van het tijdelijke omgevingsplan onderdeel uit van het bouwvlak van de naastgelegen locatie (Soeterbeek 7). Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent dit deel van de locatie de functies 'Agrarisch – Grondgebonden', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – beekdal buiten de kernen'. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'overige zone – provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd'.



Afbeelding 3. Uitsnede tijdelijk omgevingsplan "Omgevingsplan Kwistbeek" met Soeterbeek 6 ter plaatse van het woonperceel geel omlijnd en ter plaatse van het agrarische perceel blauw omlijnd

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen waaronder groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen ontsluitings- en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen toegestaan met de daarbij behorende bouwwerken. Per bouwvlak is één woning toegestaan, te weten de woning Soeterbeek 6.

De voor 'Agrarisch – Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf. Een grondgebonden bedrijf betreft een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort zoals een akkerbouwbedrijf, een boomkwekerij, een melkveehouderij of een productiegebonden paardenhouderij. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Dit deel van het plangebied wordt echter niet meer gebruikt voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik. Dit deel van het plangebied wordt daarom voorzien van een woonfunctie en betrokken bij het bouwvlak van de woning Soeterbeek 6.

Soeterbeek 7

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie Soeterbeek 7 de functies 'Agrarisch – Grondgebonden', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – beekdal buiten de kernen'. Binnen de agrarische functie is deze locatie voorzien van een bouwvlak. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'overige zone – provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd'.



Afbeelding 4. Uitsnede tijdelijk omgevingsplan "Omgevingsplan Kwistbeek" met Soeterbeek 7 rood omlijnd

De voor 'Agrarisch – Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf. Een grondgebonden bedrijf betreft een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort zoals een akkerbouwbedrijf, een boomkwekerij, een melkveehouderij of een productiegebonden paardenhouderij. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Per bouwvlak is maar één agrarisch bedrijf toegestaan. Per bouwvlak is tevens één bedrijfswoning toegestaan, welke ook als zodanig aanwezig is.

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

Strijdigheden in relatie tot het omgevingsplan

Het initiatief voor de Soeterbeek 6 en 7 past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Om de gehele ontwikkeling in een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt circa 700 meter ten noordwesten van Baarlo. Baarlo maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en is gelegen in het oosten van deze gemeente. Ruim 5.000 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 5. Luchtfoto van het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Soeterbeek 6 en 7 in Baarlo. De Soeterbeek is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ten noordwesten van de kern Baarlo ligt het buurtschap Soeterbeek. Dit buurtschap bestaat uit lintbebouwing aan de Pratwinkel en de gelijknamige weg Soeterbeek. Parallel aan deze wegen stroomt de Kwistbeek, een van de belangrijkste structuurdragers. De Kwistbeek voert vanuit de rivier de Maas, door de kern van Baarlo het buitengebied in, tot aan de kern van Helden.

Het plangebied is gelegen in het beekdal van de Kwistbeek. Het beekdal bestaat uit overwegend laaggelegen gebieden en is door de hoeveelheid aan erven erg kleinschalig, waarbij het landschap grotendeels open is. Het grondgebruik is overwegend agrarisch grondgebonden afgewisseld met burgerwoningen.



Afbeelding 6. Impressie Kwistbeek



Afbeelding 7. Soeterbeek

Het gebied ten noorden van het plangebied kenmerkt zich echter als een bos- en mozaïeklandschap. Hier liggen verschillende bos- en natuurgebieden met daartussen open gebieden. Dit is duidelijk herkenbaar in de omgeving door de grote onbebouwde landbouwpercelen en daartussen of omheen natuur- en bosgebieden.

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Baarlo overheerst de agrarische functie. In het buitengebied zijn onder andere (intensieve) veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en ander soortige (agrarische) bedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Verspreid over het buitengebied zijn nog verschillende burgerwoningen gelegen.



Afbeelding 8. En 9 Impressie plangebied

Het bebouwingslint van de Soeterbeek kent van oorsprong derhalve ook een agrarische functie. In de loop der jaren heeft de agrarische functie echter ruimte gemaakt voor de woonfunctie. De (intensieve) veehouderijen en agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren beëindigd waarbij de bedrijfswoningen in gebruik zijn genomen als burgerwoningen. Een deel van de voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing is vervolgens behouden als bijgebouw bij de woning of inpandig verbouwd tot woning.

In de omgeving van het plangebied is de natuurfunctie ook prominent aanwezig. Zo is ten zuidwesten van het plangebied het boscomplex Heldensche Bosschen gelegen, ten noordwesten het boscomplex Breukerheide en ten noorden het natuurgebied Dubbroek.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

Aan de Soeterbeek 7-7a ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie was voorheen in gebruik als akkerbouwbedrijf door de ouders van de initiatiefnemers. De ouders van de initiatiefnemer hebben de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels afgebouwd waardoor geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Ondanks dat er geen sprake meer is van een actief agrarisch bedrijf is de agrarische functie niet van de locatie verwijderd.

Initiatiefnemer willen de agrarische functie nu formeel beëindigen en omzetten naar de functie 'Wonen'. Zowel de ouders van de initiatiefnemers als de initiatiefnemers zelf hebben geen intentie om nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Daarnaast lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat de locatie in de toekomst nog een hedendaagse agrarische invulling zal krijgen; het bouwvlak is daarvoor veel te klein en er zijn geen agrarische gronden in eigendom rondom de locatie. Met het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie is het niet langer mogelijk de locatie aan te wenden voor agrarisch gebruik. Het is daarmee uitgesloten dat op de locatie nieuwe agrarische activiteiten worden ontplooid.

In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning bewoond door de initiatiefnemers. In de bedrijfswoning is in pandig een (pré)mantelzorgwoning gerealiseerd, die wordt bewoond door de ouders van de initiatiefnemers. De bedrijfswoning (Soeterbeek 7a) en de (pré)mantelzorgwoning (Soeterbeek 7) blijven in het kader van het initiatief beide behouden. Op het moment dat de mantelzorg eindigt zal dit gedeelte van de woning weer in gebruik worden genomen als onderdeel van de eigen woning door de initiatiefnemers. Het initiatief voorziet uitsluitend in een functionele wijziging van de bestaande woning.

De locatie is daarnaast bebouwd met agrarische bedrijfsbebouwing en bijgebouwen behorende bij de woning. Een deel van deze agrarische bedrijfsbebouwing is door de ouders van de initiatiefnemers reeds gesloopt. Zo is een oude schuur gesloopt en vervangen door een nieuwe loods welke thans een kleiner oppervlakte beslaat. Daarnaast is ook een deel van een van de schuren gesloopt om zo een doorgang naar het achterliggende perceel te realiseren.



Afbeelding 10. Impressie Soeterbeek 7 (rood omlijnd) omstreeks 2013 met de gesloopte gebouwen blauw gearceerd

De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie wensen initiatiefnemers te behouden. De bebouwing kan namelijk niet worden aangemerkt als overtollige bebouwing maar hebben een functie voor de initiatiefnemers en hun ouders.



Afbeelding 11. Impressie Soeterbeek 7 (rood omlijnd) met aanwezige bebouwing

Ten westen van de woning zijn een garage en tuinoeverkapping gelegen. De garage wordt gebruikt als hobby en klusruimte door de initiatiefnemers. Deze garage wordt tevens gebruikt om eigen spullen op te slaan. Aan de achterzijde van de garage is een tuinoeverkapping gelegen. De tuinoeverkapping vergroot het woongenot van de initiatiefnemers die met de overkapping op elk gewenst moment buiten kunnen zitten.

Achter de garage en de tuinoeverkapping is nog een carport aanwezig. De carport wordt dan ook gebruikt voor het stallen van de auto's zodat deze droog en beschermd staan. Dit heeft positieve effecten voor de levensduur van de auto's. Aan de achterzijde van de carport is nog een dakoverstek aanwezig die wordt gebruikt als opslag.

Ten noordoosten van de woning is daarnaast een loods aanwezig. De loods wordt momenteel gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf aan huis. Het bedrijf aan huis betreft een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf. De bedrijfsactiviteiten aan de Soeterbeek 7 betreffen met name uit het lassen en monteren van het metaal. Initiatiefnemer is op zoek naar een grotere en beter geschikte locatie voor dit bedrijf aan huis echter tot een geschikte locatie is gevonden wenst initiatiefnemer dit bedrijf aan de Soeterbeek 7 te blijven exploiteren. De loods is in de huidige situatie volledig gemoderniseerd en geïsoleerd. Aan de achterzijde van de loods is tevens een uitstek aanwezig welke thans wordt gebruikt voor het stallen van de old timers en bedrijfswagen en voor het opslaan van spullen.

Ten zuiden van de loods zijn een garage en carport aanwezig. De garage is in gebruik voor het stallen van fietsen en brommers en het opslaan van materialen. Daarnaast wordt een klein deel van de garage gebruikt als werkplaats. Aan de achterzijde van de garage is een carport gelegen welke thans wordt gebruikt voor het stallen van de auto's.

In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de sloop die in het verleden heeft plaats gevonden en van de bebouwing die momenteel nog aanwezig is.

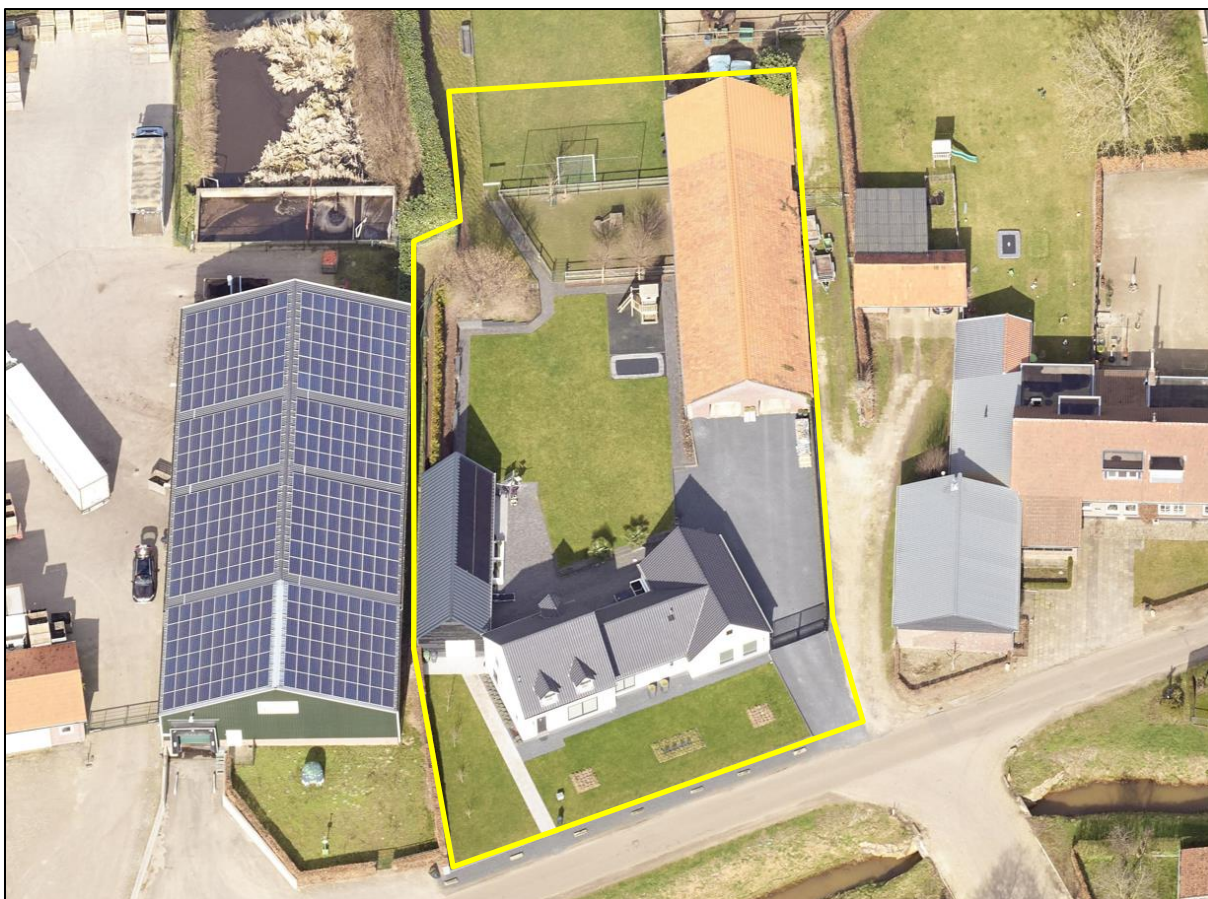
Gesloopte bebouwing	Oppervlakte	Aanwezige bebouwing	Oppervlakte
Schuur (afbeelding 10 gebouw 1)	200 m ²	Garage behorend bij Soeterbeek 7a (afbeelding 11 gebouw 1)	140 m ²
Schuur (afbeelding 10 gebouw 2)	45 m ²	Tuinoverkapping behorend bij Soeterbeek 7a (afbeelding 11 gebouw 2)	35 m ²
		Carport met dakoverstek behorend bij Soeterbeek 7a (afbeelding 11 gebouw 3).	95 m ²
		Carport behorend bij Soeterbeek 7 (afbeelding 11 gebouw 4)	115 m ²
		Garage behorend bij Soeterbeek 7 (afbeelding 11 gebouw 5)	70 m ²
		Loods met dakoverstek behorend bij Soeterbeek 7 (afbeelding 11 gebouw 6 en 7)	280 m ²
		Overkapping behorend bij Soeterbeek 7 (Afbeelding 11 gebouw 8)	100 m ²

De totale inhoud van de woning inclusief alle bijgebouwen aan de Soeterbeek 7 bedraagt 1.800 m³. De inhoud van de woning bedraagt 1.135 m³ en de inhoud van alle aanwezige bijgebouwen bedraagt 665 m³.

De bestaande woning is in pandig verbouwd tot woning (Soeterbeek 7a) en (pré)mantelzorgwoning (Soeterbeek 7). De (pré)mantelzorgwoning wordt daarbij bewoond door de ouders van de initiatiefnemers. De aanwezige bijgebouwen zijn dan ook verdeeld over de twee woningen. De westelijk gelegen bebouwing behoort in de huidige situatie bij huisnummer 7a en de oostelijk gelegen bebouwing behoort bij huisnummer 7. In de beoogde situatie blijft deze verdeling zoals reeds aanwezig behouden.

Een deel van de locatie is en blijft in gebruik als landbouwgrond. De ouders van initiatiefnemer gebruiken deze grond voor het telen van gewassen. Aangezien er bij de teelt van de gewassen verschillende machines worden gebruikt is in de nabijheid van de landbouwgrond een overkapping gerealiseerd. Onder de overkapping kunnen de machines droog gestald worden.

Een deel van de Soeterbeek 6 maakt onderdeel uit van het bouwvlak van de Soeterbeek 7. Indien uitsluitend de percelen behorende bij de Soeterbeek 7 worden herbestemd en in dat kader worden voorzien van een woonfunctie blijft tussen de locaties Soeterbeek 6 en 7 een agrarische bouwvlak aanwezig welke gebruikt kan worden voor agrarische bedrijfsmatige doeleinden. Dit is echter planologisch niet wenselijk. Dit gedeelte is te kleinschalig (circa 680 m²) voor de uitoefening van agrarische bedrijfsmatige doeleinden en daarnaast is deze functie niet meer passend in de omgeving door de ligging tussen twee woningen in. Daarnaast is dit deel van het bouwvlak niet voorzien van een bedrijfswoning waardoor het risico op ondermijnende activiteiten aanwezig is. Om dit te voorkomen voorziet onderhavig TAM-omgevingsplan tevens in het wijzigen van de agrarische functie ter plaatse van percelen 573, 1245 en een deel van perceel 1136 in een woonfunctie en het betrekken van deze percelen bij het woonperceel van de Soeterbeek 6.



Afbeelding 12. Impressie beoogde woonperceel Soeterbeek 6

Een deel van percelen 1136 en 1245 zijn in de huidige situatie bebouwd met een garage / berging met stal. De stal wordt momenteel gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Dit gebouw zal in het kader van het initiatief behouden blijven en worden betrokken bij de woning Soeterbeek 6.

3.2 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig en ruimtelijk wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie amper iets. Aan de Soeterbeek 6 en 7 is namelijk geen sprake van de realisatie of sloop van bebouwing. Fysiek gezien vinden er dan ook geen wijzigingen plaats. Het initiatief voor de Soeterbeek 6 heeft louter betrekking op het betrekken van een reeds aanwezige schuur bij het eigen woonperceel. Het initiatief voor de Soeterbeek 7 heeft louter betrekking op een functionele wijziging van de woning van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Gezien de ligging van de locatie, in de nabijheid van woningen, het kleinschalige bouwvlak en het ontbreken van eigen agrarische gronden rondom de locatie, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De locatie is dan ook niet toekomstbestendig als agrarische bedrijfslocatie. Het verwijderen van het agrarische bouwvlak ter plaatse van de schuur en het betrekken van deze schuur bij het woonperceel van de Soeterbeek 6 en het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie en de uitoefening van een kleinschalig bedrijf aan huis ter plaatse van de Soeterbeek 7 is beter passend in de omgeving. Daarnaast worden beide locaties landschappelijk ingepast zodat deze op een juiste wijze onderdeel uitmaken van het landschap.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

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

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op een functiewijziging van een bestaande woning.

Er hoeft in het kader van dit initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg’ (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

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

I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

- 2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag.

In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

- 3. Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

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.

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.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van initiatiefnemers ingewilligd, zonder daarbij fysiek een nieuwe woning of nieuwe bebouwing te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Groenblauwe mantel
- Wonen, werken en recreëren

Groenblauwe mantel

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat in de Groenblauwe mantel inzichtelijk moet worden gemaakt wat de betekenis van een ontwikkeling in een ‘plangebied’ is voor de natuurwaarden in aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg. De provincie geeft daarbij aan dat het belangrijk is dat dit niet meer is dan een motiveringsplicht en geen gebodsbepaling. De verwachting is dat deze motiveringsplicht in veel situaties weinig extra inspanning (motivering) vergt omdat verbindings- of bufferfuncties niet geraakt worden.

Het plangebied is gelegen in een beekdal en ligt binnen een gebied dat is aangewezen als ‘Groenblauwe mantel’ derhalve is een motiveringsplicht benodigd.

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg kaart 4 worden de verschillende landschapstypen ruimtelijk geduid en in hoofdstuk 4 worden de kernkwaliteiten groene karakter (landschapsecologie/natuurlijk), visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf van de diverse landschapstypen beschreven. Tevens wordt per landschapstype inspiratie gegeven voor een gewenste ontwikkelingsrichting. Bij de beschrijving van de verschillende landschapstypen wordt min of meer uitgegaan van het ideaaltype. In werkelijkheid zullen uitzonderingen voorkomen die met aanvullend (veld)onderzoek uitgewerkt kunnen worden. De kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed heeft in het Landschapskader vooral betrekking op historische geografie. Daarom zijn voor deze kernkwaliteit een aantal generieke aspecten toegevoegd. Omdat de kernkwaliteit reliëf in het Landschapskader niet altijd specifiek uitgewerkt is, is een aantal generieke aspecten toegevoegd.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de groenblauwe mantel, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart wordt het landschap ter plaatse van het plangebied aangeduid als ‘rivierdal’.

Rivierdal

Het rivierdal bestaat uit een aantal verschillende gebieden. In de eerste plaats de verschillende maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Tenslotte ligt er rond Roermond nog het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning.

De landschapsecologische kwaliteit van het rivierdal is divers door de grootte van dit landschapstype en de verschillende te onderscheiden deelgebieden. In algemene zin kan echter gesteld worden dat het rivierdal van bijzonder belang is als belangrijkste structuurdrager van het landschap.

Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden met een flinke oppervlakte.

Het belangrijkste uitgangspunt ten aanzien van bebouwing binnen dit landschapstype is dat bebouwing op de lager gelegen delen niet wenselijk is. Op de hogere delen, kan incidentele bebouwing mogelijk zijn, maar hierbij hangt de wenselijkheid van bebouwing af van allerlei lokale afwegingen.

Doorwerking plangebied

Het voornemen bestaat om een agrarische bedrijfslocatie te saneren en de aanwezige bedrijfswoning aan de Soeterbeek 7 om te zetten naar een burgerwoning. De voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de Soeterbeek 7 blijft daarbij volledig behouden. Daarnaast heeft het initiatief betrekking op het betrekken van een garage / berging en stal bij de woning Soeterbeek 6. De beoogde ontwikkelingen tasten de landschapskarakteristiek van de het rivierdal niet aan, doordat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en er slechts sprake is van een functiewijziging.

Bij een ontwikkeling in de groenblauwe mantel moet het landschap er in ieder geval op vooruit gaan. Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Hierbij in het ligt de nadruk op de cultuurhistorie van de plek. Het verdere gebied is het oude Maasmeandergebied, waar de kleinschaligheid versterkt dient te worden. Door middel van een landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd dat de locatie een mooi geheel vormt met het omliggende landschap.

De locatie is aangewezen als rivierdal maar ligt feitelijk gezien in het beekdal van de Kwistbeek. Het omliggende gebied vormt een open enclave, waarbij het beekdal momenteel niet echt waarneembaar is. Het omliggende gebied is deels bebouwd en verder halfopen. Met het initiatief wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd waardoor het beekdal niet verder wordt verdicht. Daarbij heeft in het verleden al sloop van bebouwing plaats gevonden wat positief bijdraagt aan de zichtbaarheid van het beekdal en het achterliggende gebied. De bebouwing die momenteel aanwezig is blijft met onderhavig initiatief behouden. Daarnaast zal binnen het plangebied beplanting worden gerealiseerd die aansluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap. Met het initiatief wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan het beekdal en de groenblauwe mantel.

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;

- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief voorziet niet in de realisatie van één of meerdere woningen maar in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid. Uit de toetsing blijkt dat het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning op deze locatie passend is.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsverordening 2021.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van woningen maar uitsluitend in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is daarom voor onderhavig initiatief niet van toepassing.

4.3.2 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig of wenselijk is.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Conform de waardenkaart is het plangebied gelegen in een gebied aangeduid als 'beekdalen en rivierdal'. De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig.

Het beekdal kenmerkt zich doordat laag in het beekdal grasland ligt en hogerop liggen de akkers en bosschages. Hoofdzakelijk is binnen het beekdal sprake van kleinschalige verkaveling, loodrecht op de beken.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- Stimuleer (extensieve) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap.
- Versterk de openheid en verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal (maak versteende gebieden open door sanering van glas).
- Versterk waar mogelijk de natuurlijke dynamiek (hoge en lage waterstanden, meandering, natuurvriendelijke oevers) in het beekdal.
- Maak de randen van het beekdal herkenbaar met beplanting en maak de beek (weer) zichtbaar.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de rivier- en beekdalen en maak het landschap beleefbaar.

In de Omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelingen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend in op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

In de omgevingsvisie komt naar voren dat de gemeente Peel en Maas zich inzet om een balans te vinden tussen de vraag en aanbod van woningen en dat zij graag een balans in het buitengebied willen. Het voornemen bestaat om een agrarische bedrijfslocatie te saneren en de aanwezige bedrijfswoning aan de Soeterbeek 7 om te zetten naar een burgerwoning. De voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de Soeterbeek 7 blijft daarbij volledig behouden. Daarnaast heeft het initiatief betrekking op het betrekken van een garage / berging en stal bij de woning Soeterbeek 6. Het initiatief draagt bij aan de behoefte van de initiatiefnemers die graag de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel willen beëindigen en de woning als burgers willen gaan bewonen. Aan de Soeterbeek 7 heeft daarnaast in het verleden al sloop van bebouwing plaats gevonden. De bebouwing die momenteel op deze locatie aanwezig is wensen initiatiefnemers te behouden doordat deze voor diverse doeleinden worden gebruikt. Daarmee wordt leegstand van de bedrijfslocatie en bebouwing of een strijdig c.q. onwenselijk gebruik uitgesloten. Daarnaast zijn in de omgeving diverse woningen gelegen waardoor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning geen belemmering vormt voor de omliggende functies.

Het initiatief sluit zodoende aan bij opgave 2, 'Een gezonde en veilige leefomgeving', 4 'Goed wonen voor iedereen' en opgave 6 'Balans in het buitengebied' zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.3.3 Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'Beekdal / Rivierdal'. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen. Door de invloed van de beken op het omliggende land en de kansen die dit met zich meebrengt vormt elk beekdal een eigen gebiedstype. Voor dit landschapstype wordt gestreefd naar versterking van het landschapskarakter. In het structuurplan is aangegeven dat de nieuwbouw van burgerwoningen maatwerk is en dat het leveren van een tegenprestatie hier tegenover moet staan.

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

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

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Ook bestaand groen mag voor deze landschappelijke inpassing worden gebruikt.

Het bouwvlak van de Soeterbeek 7 heeft een oppervlakte van circa 5.174 m². Dit betekent dat ter plaatse van de Soeterbeek 7 tenminste 517 m² aan groen zal moeten worden aangeplant. Daarnaast neemt het bouwvlak van de Soeterbeek 6 toe met 680 m². Dit betekent dat ter plaatse van de Soeterbeek 6 tenminste 68 m² aan groen zal moeten worden aangeplant.

Voor beide locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij invulling gegeven is aan de gevraagde kwaliteitsbijdragen c.q. minimale oppervlakte te realiseren groen. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.12.3. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

4.3.4 Kaderstelling ‘Ruimte en Economie’

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

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatisen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en partnerschap. 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 aan de programmadoelen van de gemeentelijke begroting.

Voor onderhavig initiatief zijn binnen het thema ruimte de navolgende programmadoelen relevant:

- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en door waar dit niet mogelijk is wordt zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties.

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvestiging. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

Worden de gebouwen niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloedert. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

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

5. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk II en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1^e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in "dorpen" vallen eronder. Hiertoe moeten ook alle voorzieningen worden gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing, maar slechts in een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Deze activiteit komt niet voor in bijlage V Ob. Aangezien in dit geval sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Soeterbeek 6

Bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, dient het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven te worden. In dat kader is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek¹ verricht.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. In de grond zijn lichte verontreinigingen met koper en PCB aangetoond. Tevens is het grondwater licht verontreinigd met xylenen en/of barium.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Soeterbeek 7

Bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, dient het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven te worden. In dat kader is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek² verricht.

Deellocatie A (onderhavige locatie)

Ten aanzien van de onderhavige locatie wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de bovengrond zijn verontreinigingen met de onderzochte parameters (vooral metalen) aangetoond. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt en zink.

Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreinigingen in het grondwater verhoogd achtergrondgehalten betreffen.

Deellocatie B (onverharde druppelzones garage)

Tijdens de veldwerkzaamheden is het uitkomende materiaal beoordeeld op de aanwezigheid van grove (>20 mm) asbestverdachte materialen. Zintuiglijk zijn in beide druppelzones geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Analytisch is bij de oostelijke druppelzone (B01, B02 en B03) eveneens geen asbest aangetoond. Ter plaatse van de westelijke druppelzone (B11, B12 en B13) is wel asbest aangetoond echter het gehalten blijft ruimschoots onder de geldende normen.

De hypothese 'asbestverdachte locatie' kan derhalve voor beide druppelzones komen te vervallen.

Naast het asbest is ter plaatse van de oostelijke zijde een lichte verontreiniging aangetoond met PCB. Aan de westelijk zijde van de garage is geen verontreinigingen met PCB aangetoond ter plekke van de druppelzone.

Deellocatie C (voormalige ondergrondse hbo-tank)

Uit de resultaten van het beperkt bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank zintuiglijke geen verontreiniging met minerale oliecomponenten zijn waargenomen.

De hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de ondergrondse tank houdt geen stand. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er in overleg met de gemeente Peel en Maas geen analyses van de grond en het grondwater zijn verricht.

¹ HMB B.V., verkennend bodemonderzoek Soeterbeek 6 en 6a Baarlo, 21 december 2023, kenmerk: 23207802A

² HMB B.V., verkennend bodemonderzoek Soeterbeek 7 Baarlo, 25 april 2023, kenmerk: 23207801A

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van het initiatief.

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2022 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022' (naar verwachting komt er Q1 2024 een geactualiseerde versie van de uitgave). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage I van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals (intensieve) veehouderijen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de bestaande woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies. In de omgeving van het plangebied (250 meter) liggen de volgende milieubelastende functies:

Functie	SBI-2008	Adres	Aan te houden afstanden (meter)		Afstand tot Soeterbeek 6	Afstand tot Soeterbeek 7
			Geluid	Geur		
Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (grondgebonden agrarisch bedrijf*)	0150	Soeterbeek 5	10	50	0 meter	30 meter
		Soeterbeek 8			23 meter	7 meter
		Soeterbeek 14			125 meter	88 meter
		Soeterbeek 12			155 meter	95 meter
		Soeterbeek 21			210 meter	185 meter
		Soeterbeek 18			275 meter	210 meter
Glastuinbouwbedrijf	011, 012, 013	Soeterbeek 15a	10	0	250 meter	195 meter

* Onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan een bedrijf voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 12 NGE.



Soeterbeek 6

De locatie Soeterbeek 6 is gelegen binnen de richtafstand van geluid en geur afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Soeterbeek 5 en binnen de richtafstand van geur afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Soeterbeek 8. Onderhavig initiatief heeft echter betrekking op een garage / berging en stal die bij de woning Soeterbeek 6 wordt betrokken. Er is zodoende geen sprake van de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie. Daarnaast geldt voor het aspect geur de bijzondere regeling in het kader van de Omgevingswet, in paragraaf 5.6 wordt hier verder op in gegaan. Het initiatief heeft zodoende geen negatieve consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven.

Soeterbeek 7

De locatie Soeterbeek 7 is gelegen binnen de richtafstand van geluid en geur afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Soeterbeek 8 en binnen de richtafstand van geur afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Soeterbeek 5. Met onderhavig initiatief is echter geen sprake van het realiseren van nieuwe milieugevoelige functies. De bestaande woning betreft reeds een milieugevoelige functie voor de omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven dienen met hun bedrijfsvoering dan ook al reeds rekeningen te houden met de geluids- en geurbelasting op de woning Soeterbeek 7. Daarnaast geldt voor het aspect geur de bijzondere regeling in het kader van de Omgevingswet, in paragraaf 5.6 wordt hier verder op in gegaan. Omliggende milieubelastende functies vormen geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woning. Daarnaast leidt het initiatief niet tot negatieve consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven.

Bedrijf aan huis

Ondergeschikt aan de woonfunctie exploiteert initiatiefnemer van de Soeterbeek 7 een bedrijf aan huis. Initiatiefnemer heeft een eenmanszaak dat zich specialiseert in het op maat vervaardigen van metaal producten voor de industriële en particulieren sector. Dit type bedrijf is te schalen onder de functie constructiewerkplaats (gesloten gebouw). Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geluid en 10 meter ten aanzien van geur. Binnen een straal van 50 meter van het bedrijfsgebouw zijn de woningen Soeterbeek 6, 8, 9, 10, 11 gelegen. In het kader van het initiatief is derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 wordt hier verder op ingegaan.

5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofdregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten.

Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

Wegverkeerslawaa

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidsaandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluidsaandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Woningen Soeterbeek 6 en 7

De huidige bedrijfswoning aan de Soeterbeek 7 betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door de wijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is er dus geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De woning blijft zoals aanwezig in stand. Het initiatief voorziet daarnaast in het betrekken van een garage / berging en stal bij de woning Soeterbeek 6. Hiermee is eveneens geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object, Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

(pré)mantelzorgwoning Soeterbeek 7

Inpandig in de bestaande woning aan de Soeterbeek 7 wordt daarnaast een (pré)mantelzorgwoning gerealiseerd. In het kader van deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt:

- dat onderzoek in het kader van de Wgh in deze situatie niet aan de orde is;
- dat de plannen geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven;
- dat een goed woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie gewaarborgd is.

Bedrijf aan huis Soeterbeek 7

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Soeterbeek 7 een bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf. De bedrijfsactiviteiten aan de Soeterbeek 7 bestaan met name uit het lassen en monteren van het metaal. Initiatiefnemer is op zoek naar een grotere en beter geschikte locatie voor dit bedrijf aan huis echter tot een geschikte locatie is gevonden wenst initiatiefnemer dit bedrijf aan de Soeterbeek 7 te blijven exploiteren. Om de effecten van het bedrijf aan huis op de omgeving te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴.

³ HMB B.V., akoestisch onderzoek Soeterbeek 7/7a Baarlo, 30 maart 2023, kenmerk: 23217801N

⁴ HMB B.V., akoestisch onderzoek Soeterbeek 7 Baarlo, 19 februari 2024, kenmerk: 24215001N

Voor het toelaten van een zogenoemde 'locatie gebonden activiteit' in de nabijheid van geluidgevoelige gebouwen gelden op grond van het 'Besluit kwaliteit leefomgeving' (Bkl) instructieregels.

Het bevoegd gezag past deze instructieregels toe bij het vaststellen van een omgevingsplan, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de regels uit de Omgevingswet.

Uitgaande van de in hoofdstuk 2 vermelde punten zijn de optredende geluidimmissiewaarden als gevolg van de beoogde activiteit bepaald met behulp van een overdrachtsberekening conform de Meet- en rekenmethode geluid industrie (bijlage IVh van de Omgevingsregeling).

$L_{A,r,L,T}$: uit het onderzoek volgt dat aan alle geldende eisen voldaan kan worden.

$L_{A,max}$: uit de beoordeling volgt dat piekwaarden als gevolg van in- en uitrijdende voertuigen de norm overschrijden. De ernst van de situatie lijkt echter niet bijzonder groot, zie ook §6.2. Gezien de optredende waarde, de geringe frequentie van voorkomen (uitsluitend overdag), het tijdelijke karakter van de inrichting en het feit dat er geen klachten bekend zijn over de reeds bestaande activiteit, lijkt alleszins sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorgesteld wordt dan ook om de genoemde transportbewegingen middels maatwerkvoorschrift toe te staan.

Indirect: uit het onderzoek volgt dat aan alle geldende eisen voldaan kan worden.

Uit het onderzoek volgt dat exploitatie van het bedrijf vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- 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;

- c. een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht.

Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $9,5 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $15,9 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,4 \mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderhavig initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een bedrijf aan huis ter plaatse van de Soeterbeek 7. Het initiatief voorziet daarnaast in het betrekken van een schuur bij het woonperceel van de Soeterbeek 6

Uitgaande van een worst-case scenario is er sprake van 28,9 verkeersbewegingen per etmaal. (nadere toelichting aantal verkeersbewegingen paragraaf 5.13). Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28,9
Aandeel vrachtverkeer		7,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,04
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 13. Uitsnede NIBM-tool

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremissies.

De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2 Ow de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Veehouderijen

Conform artikel 22.3.6.2 BS geldt dat de geur op een geurgevoelig object, gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied, niet meer mag bedragen dan 8,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 8,0 Ou/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 50 meter (gevel stal) en 100 meter (emissiepunt stal).

De woning Soeterbeek 6, Soeterbeek 7a en de (pré)mantelzorgwoning aan de Soeterbeek 7 kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn echter geen veehouderijen gelegen. Geconcludeerd kan worden door de grote afstanden tot veehouderijen dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De voormalige bedrijfswoning en de (pré)mantelzorgwoning aan de Soeterbeek 7 en 7a en de woning aan de Soeterbeek 6, welke verder van de intensieve veehouderijen zijn gepositioneerd dan bestaande woningen, hebben derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn 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.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico (GR)

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten (zie afbeelding 14). Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.



Afbeelding 14. Uitsnede risicokaart met plangebied rood omlijnd

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Trillingen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met het waterbelang. Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen duiding te geven aan het waterbelang en de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. De opvattingen van het bestuursorgaan (of de bestuursorganen) dat is belast met het beheer van het watersysteem moeten bij de planvorming betrokken worden. Daarnaast gaat paragraaf 5.1.3 van het Bkl specifiek in op onderdelen van het watersysteem die van rijksbelang zijn. Voor Peel en Maas is hierin paragraaf 5.1.3.4, grote rivieren specifiek van belang.

Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

5.9.1 Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

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

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

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het projectgebied aangeduid als hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45-0,75 m/dag.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat in de nabijheid van het plangebied de Kwistbeek stroomt. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Onderhavig initiatief voorziet niet in het realiseren van nieuwe bebouwing. Daarnaast bevindt het plangebied zich ruimschoots buiten deze zones. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

Afvalwater

De locaties Soeterbeek 6 en 7 en de loods van de Soeterbeek 7 zijn reeds aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Dit wordt niet gewijzigd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing dient dan ook op eigen terrein te worden opgevangen. Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater eist het waterschap dat minimaal een bui van T=100 kan worden geborgen.

Onderhavig initiatief voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Daarnaast wordt er geen industrieel afvalwater geloosd op het openbaar vuilwaterriool. Onderhavig initiatief is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Conclusie

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

5.11 Natuur

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

De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

5.11.1 Flora en fauna

Binnen het plangebied vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging van het plangebied. Derhalve worden er geen nadelige effecten verwacht op eventueel voorkomende flora en fauna en is er geen inventariserend onderzoek uitgevoerd.

5.11.2 Natura2000

Regels omtrent stikstofdepositie zijn geregeld in artikel 22.20 Ow. Hierin staat vermeld dat de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot bij een koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden.

Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermesting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie kan plaatsvinden, afhankelijk van het beoogde project, gedurende de (ver)bouw-/aanlegfase, sloopfase en gebruiksfase. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op circa 11,3 km van het plangebied. Over een afstand van 11,3 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting.

Gebruiksfase

Volgens AERIUS Calculator leidt een (vrijstaande) woning tot een emissie NO_x van 3,0 kg/jaar.

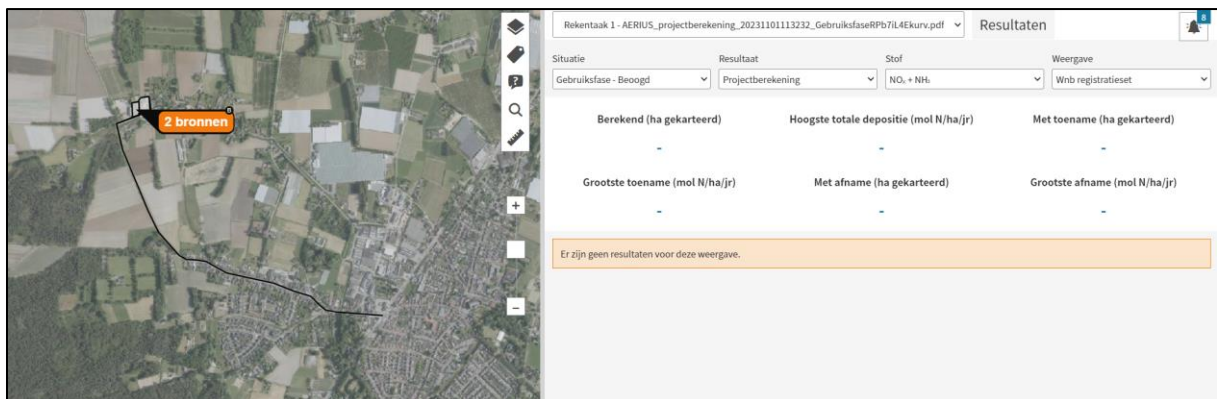
Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de woningen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' en van het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert één dergelijke woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereren de beide woningen binnen het plangebied 17,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 8,6 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het bedrijf aan huis is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' en van het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert dit type bedrijf per etmaal minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO). Het bedrijf heeft een BVO van 170 m². Uitgaande van een worst-case benadering genereert het bedrijf aan huis 9,7 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Daarnaast komt er twee keer in de week een vrachtwagen op de locatie voor het laden en lossen van materialen. Dit komt neer op 0,28 vrachtwagens per dag aan zware verkeersbewegingen.

Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 10,2 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.



Afbeelding 15. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

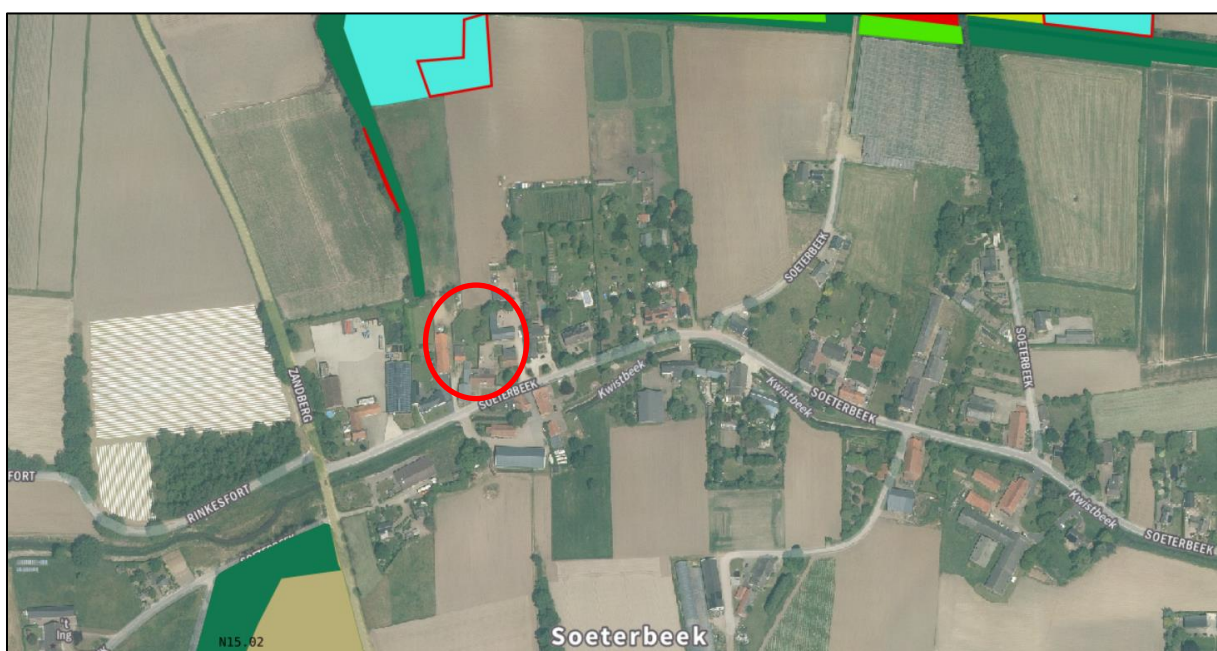
Conclusie

De stikstofemissie neemt door het gebruik van de woningen Soeterbeek 6 en 7 toe met 10,2 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator (bijlage 2) niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermessing in Natura2000-gebieden.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.



Afbeelding 16. Uitsnede kaart NatuurNetwerk Limburg met plangebied rood omlijnd

Conclusie

Ten noorden van het plangebied is het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg gelegen. Dit betreft een dennen-, eiken-, en beukenbos. Het onderdeel van het NatuurNetwerk Limburg is gelegen op 30 meter afstand. Het plangebied maakt zelf geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Limburg, dus ook niet van het Natuurnetwerk Nederland.

Daar de ontwikkeling niet plaats vindt binnen het Natuur Netwerk vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding hiervan.

5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het tijdelijke omgevingsplan zijn aan het plangebied dan ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 m² oppervlakte. In de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte.

Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan bij beide archeologische waarden, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt ter

plaats van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en meer dan 250 m² bedraagt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Derhalve worden de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in dit TAM-omgevingsplan gehandhaafd.

5.12.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl).. Deze gaan over:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten;
- het voorkomen van aantasting van het karakter van beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Het plangebied is gelegen binnen een beschermd cultuurlandschap echter er is geen sprake van de sloop van de bestaande bebouwing of van de bouw van nieuwe gebouwen. Het initiatief heeft louter betrekking op het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie met behoud van de bestaande bebouwing.

De gemeente Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' ligt er in de nabijheid van het plangebied het Hagelkruis Cuypers. Dit betreft een kruis dat beschermd wordt. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief, waarbij slechts sprake is van een functiewijziging, kan gesteld worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft op de (belevings-) waarde van het kruis. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering.

5.12.3 Landschap

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit geeft aan dat bijvoorbeeld cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn. Het gaat daarbij om zowel de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden.

De kwaliteit van natuur en landschap is belangrijk voor 'de goede omgevingskwaliteit'. Daarom is voor de locaties Soeterbeek 6 en 7/7a een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Soeterbeek 6

In het kader van het initiatief aan de Soeterbeek 6 is een landschappelijk inpassingsplan⁵ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de woning en de bijgebouwen op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de regels als voorwaardelijke bepaling.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak. Ter plaatse van de Soeterbeek 6 is reeds sprake van een woonfunctie met bouwvlak. In het kader van onderhavig TAM-omgevingsplan wordt het aanwezige woonperceel en bouwvlak vergroot doordat percelen 573, 1136 en 1245 bij deze locatie worden getrokken. In totaal wordt het bouwvlak vergroot met 680 m². Dit betekent dat er ten minste 68 m² als groen zal moeten worden ingericht en dat er voldoende aandacht dient te zijn voor voorkomen van problematiek van hemelwater.

De visie is om vanuit het bestaande groen, het erf landschappelijk een kader te geven met passend groen. De tuin is een intensief gebruikt geheel en vandaar de kaders met haag en bomen aan de voorzijde die een geleiding-laan aan de straat creëren. De schuur inkleden met een bomenrij grenzend aan de laurierhaag buren en aan de achterzijde de bestaande fruitbomen aanvullen met een rij nieuwe, zodat de mindere kwaliteit bomen op termijn kunnen verdwijnen en er een mooi groen fruitkader is dat fijn aansluit op de gaard van de buren. Daarnaast zal de aanwezige laurier worden verwijderd en worden vervangen door een beukenhaag en bomen om zo de achterzijde van de schuur met groen aan te kleden.

Dus een mooie plek welke met puntjes op de i en biodiversiteitsbeheer nog mooier wordt!

De landschappelijke inpassing omvat de volgende elementen:

- A. Bestaande beukenhaag met halfstam-fruitbomenrij (24 m²)
- B. Aan te planten bomen (4 m²)
- C. Aanplant bomenrij (40 meter rij = 80 m² of 5 bomen = 10 m²)
- D. Aan te planten beukenhaag op plek laurier (16 m²)
- E. Aan te planten bomen (6 m²)
- F. Aan te planten / vervolmaken fruitboomhoek (30 meter rij = 60 m² of 4 bomen = 8 m²)

Dit landschapsplan met aanplant en beschrijving beheer laat zien dat wanneer er gerekend wordt met de individuele bomen er 68 m² groen is op de locatie. Maar gezien de bomen in de rij staan (C en F) wordt dit als rij gerekend (2 m²/m l), dus is dan het totaal 190 m², dus zeer ruim binnen de eisen.

⁵ Erf- en Landschapsverfraaiing, Landschapsplan in het kader van landschappelijke inpassing van schuur Soeterbeek 6 te Baarlo, 3 december 2023



Afbeelding 17. Impressie landschappelijk inpassingsplan Soeterbeek 6

Soeterbeek 7

In het kader van het initiatief aan de Soeterbeek 7 is een landschappelijk inpassingsplan⁶ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de woning en de bijgebouwen op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 5.174 m². Dit betekent dat er ten minste 517 m² als groen zal moeten worden ingericht.

De visie is om het bestaande groen duurzaam te behouden. Zeker rond de woonboerderij is het prachtig en kunnen enkele bomen het groene straatbeeld nog meer versterken. De overgang naar het achterliggende cultuurlandschap kan een impuls krijgen door het achtererf aan te vullen met de vervolmaking van de hoogstamweide, samen met een minder intensief kruidenrijk graslandbeheer. Hiermee krijg je een opsplitsing tuin-erf-landschap. De tuin het intensieve gazon en achter makkelijker een kruidenrijker grasveldje, dat ook goed is voor de vlinders! Daarbij een bosschage, waarmee de bijgebouwen nog meer zijn ingekleed maakt het ook aan de achterzijde af.

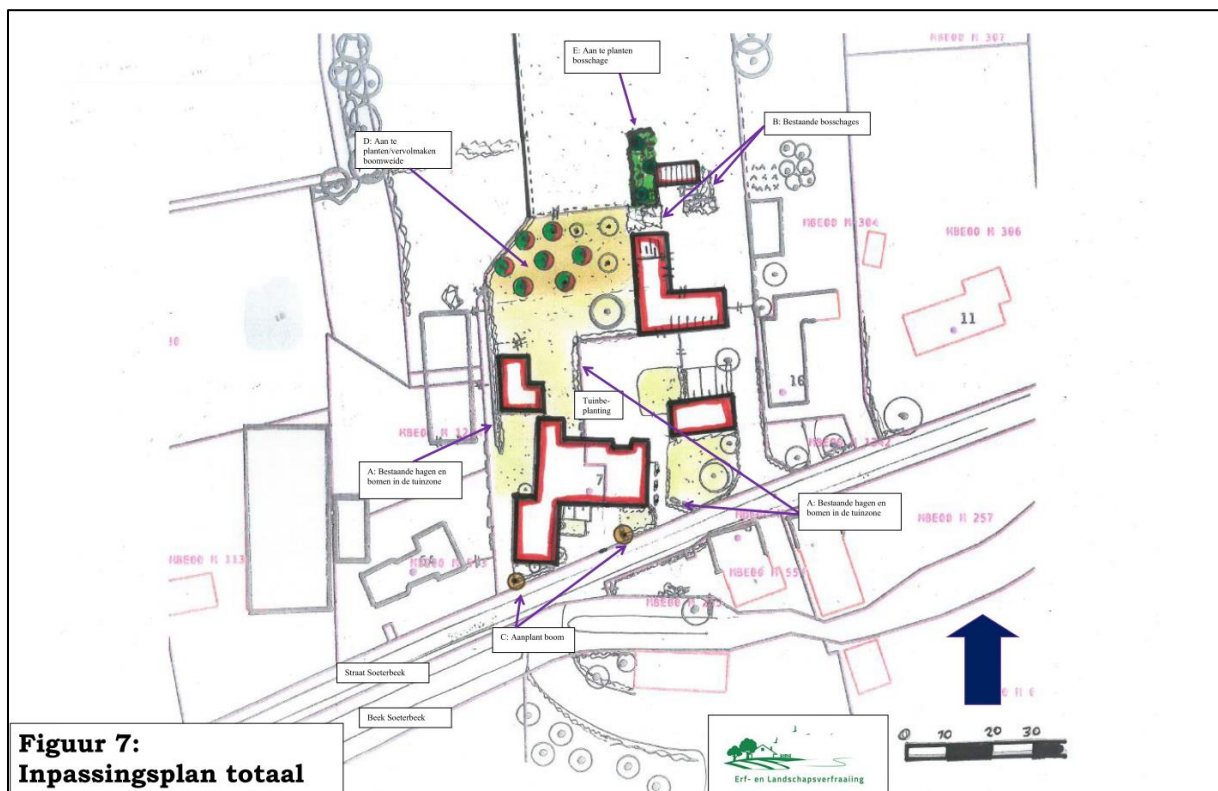
In het landschapsplan zijn handvaten opgenomen voor een gebiedsgerichte landschappelijke inpassing. Deze handvaten geven aan dat op een erf gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Dit betreft het groen in de zone grenzend aan het landschap en niet de tuin. Stimulering van overhoeken, perceelsranden, bloemrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls.

⁶ Erf- en Landschapsverfraaiing, Landschapsplan in het kader van Bevestiging en aanvullende inpassing van woning Soeterbeek 7 te Baarlo, 9 mei 2023

Op basis van deze handvaten is het landschapsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing omvat de volgende elementen:

- A. Bestaande hagen en bomen in tuinzone (134 m²)
- B. Bestaande boschages (90 m²)
- C. Aanplant 2 beeldbepalende bomen (4 m²)
- D. Aan te planten / vervolmaken boomweide (400 m²)
- E. Aan te planten boschage (75 m²)

Met deze beplanting wordt een bijdrage geleverd aan de meest voorkomende streekeigen boom- en stuiksoorten waarmee wordt aangesloten bij het landschap in de omgeving van het plangebied. Dit landschapsplan met aanplant en beschrijving beheer laat zien dat er ruim 703 m² aan kwaliteitsgroen aanwezig is na realisatie. Kwantitatief voldoende en kwalitatief een mooi iets. Met meer ruimte voor de vlinders en de bijen!



Afbeelding 18. Impressie landschappelijk inpassingsplan Soeterbeek 7

5.13 Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Verkeersveiligheid is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet), deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven ook bestaan. In de Omgevingsvisie Peel en Maas wordt onder de opgave een gezonde en veilige leefomgeving ingegaan op de ambitie voor een verkeersveilige infrastructuur. De parkeernormen zijn in het (tijdelijk) Omgevingsplan en de bijbehorende Parkeernota geregeld.

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Het initiatief dient zodoende getoetst te worden aan de relevante aspecten t.a.v. verkeer en parkeren.

5.13.1 Verkeer

Onderhavig initiatief voorziet enerzijds in het betrekken een de garage / berging en stal bij de woning Soeterbeek 6 en anderzijds in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is geen sprake van het wijziging van de ontsluiting van de locaties. Daarnaast veroorzaken beide initiatieven geen toename van de verkeersgeneratie doordat er sprake is van bestaande woningen.

Het initiatief voorziet daarnaast in het realiseren van een bedrijf aan huis. Het bedrijf is aan de Soeterbeek ontsloten middels een inrit welke ten westen van de woning Soeterbeek 7 is gelegen. De bedrijfslocatie is middels deze inrit goed ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het bedrijf aan huis is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de functie 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief' en van het gebiedstype buitengebied in matig stedelijk gebied. Op basis van de kencijfers genereert dit type bedrijf per etmaal minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO). Het bedrijf heeft een BVO van 170 m². Uitgaande van een worst-case benadering genereert het bedrijf aan huis 9,7 verkeersbewegingen. Daarnaast komt er twee keer in de week een vrachtwagen op de locatie voor het laden en lossen van materialen.

Gezien het profiel van de Soeterbeek zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen door de realisatie van het bedrijf aan huis goed kunnen verwerken.

5.13.2 Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19 juni 2018.

Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen er minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Zowel bij de Soeterbeek 6 als bij de Soeterbeek 7 is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van twee voertuigen.

Voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Het bedrijf heeft een BVO van 170 m². In totaal dienen voor het bedrijf 2,0 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Bij de Soeterbeek 7 is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van twee parkeerplaatsen.

5.14 Duurzaamheid en gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. De gemeente kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezond in het omgevingsplan vastleggen in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

De gemeente Peel & Maas beschikt over een duurzaamheidsagenda en een zonnelader. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid is in Peel en Maas (nog) niet in het omgevingsplan vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. De bruidsschat bevat wel een artikel inzake energiebesparende maatregelen (22.52).

5.14.1 Duurzaamheid

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving".

Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

In het kader van onderhavig initiatief is geen sprake van bouwwerkzaamheden, het betreft slechts een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. De aanwezige woningen en bebouwing blijven zoals reeds aanwezig behouden. Daarbij kan gesteld worden dat de woningen Soeterbeek 7 en 7a reeds energiezuinig zijn uitgevoerd. Op het dak van de garage en de loods zijn namelijk reeds zonnepanelen geplaatst om zo te voorzien in de eigen energiebehoefte. Het aspect duurzaamheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.14.2 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, zonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd en het initiatief voldoet aan alle omgevingswaarden.

5.14.3 Endotoxinen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Pratwinkel 11, op een afstand van 1,2 kilometer. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Zandberg 21, op een afstand van ruim 800 meter. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het projectgebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

5.14.4 Geitenhouderij

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.14.5 Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Conclusie

Rondom het projectgebied bevinden zich geen (fruit)boomgaarden. Wel bevinden zich rondom het projectgebied allerlei landbouwpercelen. Deze landbouwpercelen liggen op minimaal 50 meter afstand van de woningen Soeterbeek 6 en 7. Daarnaast betreffen deze woningen reeds bestaande woningen waar de agrariërs reeds rekening mee dienen te houden. Er is zodoende geen sprake van het realiseren van een nieuw milieugevoelig object of het aantasten van de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariërs in de omgeving. Spuitzones vormt zodoende geen belemmeringen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A II staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Peel & Maas is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Peel & Maas 2024.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidsschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zich tot twee specifieke locaties aan de Soeterbeek. Het initiatief heeft geen betrekking op een algemene wijziging.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd. In dit specifieke geval wordt aangesloten bij de geldende regels voor de woonfunctie in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.2.3 Planregels

De planregels van het omgevingsplan worden met onderhavige planvoornemen gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

In het kader van de ontwikkeling zullen de thans voor ‘Agrarisch – Grondgebonden’ aangewezen gronden omgezet worden naar de functie ‘Wonen’. Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering en instand houding van het landschapsplan. Daarnaast is een extra regel opgenomen voor de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. De rest van de regels zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

Initiatiefnemers zijn het gesprek aan gegaan met de bewoners van de Soeterbeek 6, 8, 9 en 10. Al deze omwonenden zijn in mei 2021 op de hoogte gesteld dat de bestaande bedrijfswoning aan de Soeterbeek 7 momenteel in gebruik is als burgerwoning en dat dit in strijd is met het tijdelijke omgevingsplan. Met de bewoners van de Soeterbeek 6 hebben initiatiefnemers in juli 2021 gesproken over de mogelijke stappen die ondernomen kunnen worden om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Naar aanleiding van dit gesprek hebben initiatiefnemers stappen gezet om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

In februari 2022 is initiatiefnemers nogmaals in gesprek gegaan met de bewoners van de Soeterbeek 6, 8, 9 en 10. Tijdens dit gesprek hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij graag de agrarische functie op de locatie om willen zetten naar een woonfunctie zodat zij hier als burgers kunnen gaan wonen. In mei 2022 hebben initiatiefnemers nogmaals met deze omwonenden gesproken over de (pré)mantelzorgwoning die zij in pandig in de woning willen realiseren. Alle omwonenden gaven waren positief over het initiatief voor de omzetting van de woning en de realisatie van de (pré)mantelzorgwoning.

In februari 2023 hebben initiatiefnemer daarnaast nogmaals gesproken met de bewoners van de Soeterbeek 6. De garage / berging en stal van deze bewoners maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het bouwvlak van de Soeterbeek 7. Aan de bewoners van de Soeterbeek 6 is zodoende gevraagd of zij dit middels onderhavig TAM-omgevingsplan gewijzigd willen hebben in een woonfunctie. Naar diverse vervolg gesprekken hebben de burens besloten om de garage / berging en stal bij hun woonvlak te betrekken. En hun locatie mee te nemen in onderhavig TAM-omgevingsplan.

6.3.2 Vooroverleg/intaketafel

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting neergelegd dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen.

Om die reden is onderhavig TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

Provincie Limburg heeft in de brief van 17 juli 2024 het volgende aangegeven:

“De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen”.

Waterschap Limburg heeft via de mail het volgende aangegeven:

“Plan ziet er goed uit. Ons advies is om af te koppelen met 100 mm in 24 uur en niet bij een $T=100$. Er vindt in principe alleen een functiewijziging plaats waarbij adviseren om het zo klimaat adaptief/neutraal mogelijk in te richten.”

6.3.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft van **XX** tot en met **XX** voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan **geen** zienswijzen ingediend.

7. PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 2 procedurestappen:

- **Ontwerp-omgevingsplan**

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeentebblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

- **Vaststellen omgevingsplan**

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeentebblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeentebblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.