

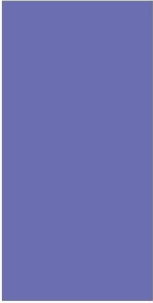


bureau leefomgeving

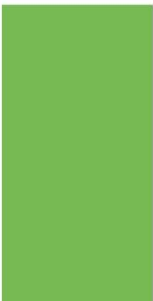
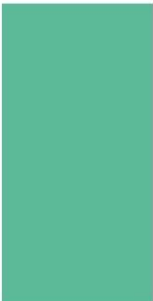


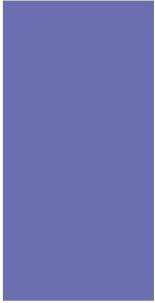
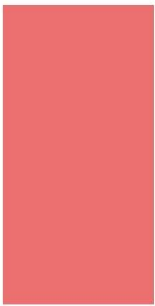
Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan





Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22[g] Lanterdweg 5 en Roland I Kessel]
NL.IMRO.1894.TAMOPH22g-VG01

COLOFON

Concept: 25 juli 2024
Ontwerp: 3 december 2024
Vastgesteld: 11 februari 2025



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging van het plangebied.....	4
1.3 Vigerend omgevingsplan	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
3. BEOOGDE SITUATIE.....	8
3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan.....	8
3.2 Ruimtelijke inpassing.....	10
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	17
5. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	21
5.1 Milieueffectrapportage.....	21
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	21
5.3 Bedrijven en milieuzoneringen.....	23
5.4 Geluid.....	24
5.5 Luchtkwaliteit	25
5.6 Geur	26
5.7 Externe veiligheid.....	28
5.8 Trillingen	31
5.9 Water	31
5.10 Kabels, leidingen en straalpaden	32
5.11 Natuur	33
5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	35
5.13 Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....	37
5.14 Duurzaamheid en gezondheid	38
6. UITVOERBAARHEID.....	41
6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	41
6.2 Juridische aspecten	41
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42



7. PROCEDURE..... 43

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Nader bodemonderzoek

Bijlage 3: Geuronderzoek

Bijlage 4: Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6: Omgevingsdialoog

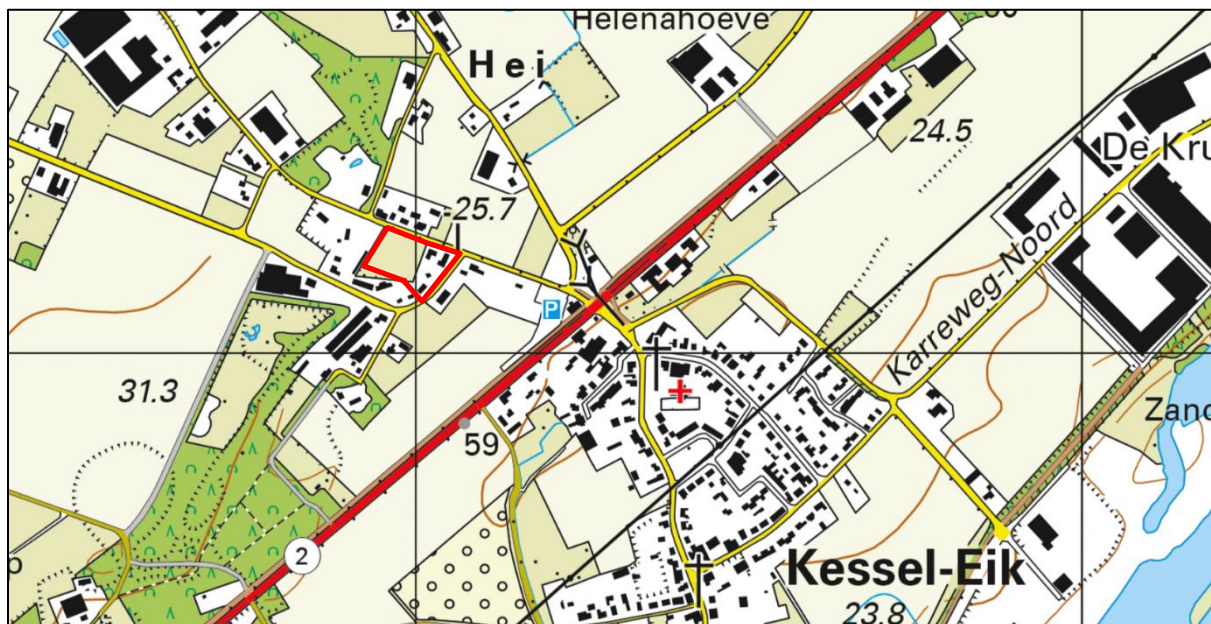
I. INLEIDING

I.1 Aanleiding

Ten noordwesten van de kern Kessel-Eik, aan de Roland I en Lanterdweg 5, ligt de bedrijfslocatie van initiatiefnemer. De bedrijfslocatie is in de huidige situatie bebouwd met een bedrijfswoning aan de zijde van de Lanterdweg en met een voormalige bedrijfswoning met werkplaats aan de zijde van de Roland. Initiatiefnemer is inmiddels op leeftijd en wil graag zijn bedrijfsactiviteiten gaan beëindigen. Daarnaast zijn het huidige bedrijfsperceel en de bedrijfswoning dusdanig groot dat deze niet meer aansluiten bij de behoefte van initiatiefnemer. De zoon van de initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij graag de woning en het perceel wil overnemen van zijn vader om hier met zijn gezin te gaan wonen. Om dit mogelijk te maken dienen de bedrijfsactiviteiten formeel beëindigd te worden en dient de bedrijfsfunctie van de locatie te worden gewijzigd in een woonfunctie. De aanwezige bedrijfswoning wordt hiermee omgezet naar een burgerwoning waardoor de zoon van de initiatiefnemer hier kan gaan wonen met zijn gezin.

Initiatiefnemer wenst daarnaast kleiner te gaan wonen in een woning die beter aansluit bij zijn behoefte en waar hij zorg en ondersteuning kan ontvangen. Aangezien deze woningen nauwelijks voorhanden zijn binnen Kessel en Kessel-Eik is initiatiefnemer op het idee gekomen om de voormalige bedrijfswoning aan de Roland I te gaan gebruiken als pré-mantelzorgwoning. De voormalige bedrijfswoning betreft namelijk een kleinere woning die beter aansluit bij zijn behoefte. Daarnaast woont de zoon op korte afstand waardoor hij de benodigde zorg en ondersteuning kan bieden aan zijn vader.

Een klein deel van het bouwvlak (circa 175 m²) van de bedrijfslocatie aan de Lanterdweg 5 en Roland I is echter niet in eigendom van de initiatiefnemer maar van de buurlocatie, te weten Roland 3. Dit deel van het bouwvlak is momenteel gedeeltelijk bebouwd met een bijgebouw welke thans in eigendom en in gebruik is door de bewoners van de Roland 3. Onderhavig TAM-Omgevingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de bedrijfsfunctie van dit gedeelte naar een woonfunctie en het betrekken van dit deel bij het woonperceel van de Roland 3.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving van de Lanterdweg 5, Roland 1 en Roland 3

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 Lanterdweg 5, de Roland 1 en de Roland 3 in Kessel.

De locatie Lanterdweg 5 staat bekend als gemeente Kessel, sectie I en perceelnummers 678 en 581. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.300 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een woning met daaraan vast een carport en serre, een vrijstaande overkapping en een vrijstaande schuur. Een deel van het plangebied is daarnaast voorzien van verharding. De onbebouwde en onverharde delen van het plangebied zijn in gebruik als tuin.

De locatie Roland 1 staat bekend als gemeente Kessel, sectie I en perceelnummers 578, 579 en 580. Dit deel van het plangebied heeft een oppervlakte van circa 750 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een voormalige bedrijfswoning met daaraan vast een werkplaats. Een deel van het plangebied is daarnaast voorzien van verharding.

De locatie Roland 3 staat kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie I en perceelnummers 294 en 676. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.065 m² en is in de huidige situatie bebouwd met een woning, carport en vrijstaand bijgebouw. 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 bedrijfslocatie aan de Lanterdweg 5 en Roland 1 (zie afbeelding 2 blauw omlijnd).



Afbeelding 2. Impressie plangebied met Lanterdweg 5 rood omlijnd, Roland 1 groen omlijnd en Roland 3 oranje omlijnd.

Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Lanterdweg en aan de oostelijke zijde door de Roland. Aan de zuidelijke zijde grenst het plangebied aan de tuin behorende bij de woning Peelweg 1. Aan de westelijke zijde wordt de locatie begrensd door de tuin behorende bij de woning Peelweg 2 en door de tuin behorende bij de woning Lanterdweg 7.

I.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 “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2024).

Lanterdweg 5

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie Lanterdweg 5 de functies ‘Agrarisch’, ‘Bedrijf – Niet Agrarisch’, ‘Waarde – Archeologie – 4 en ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen de bedrijfsfunctie is deze locatie voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 34’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak: 1325 m²’. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro – zone – wijzigingsgebied 2 ko’.

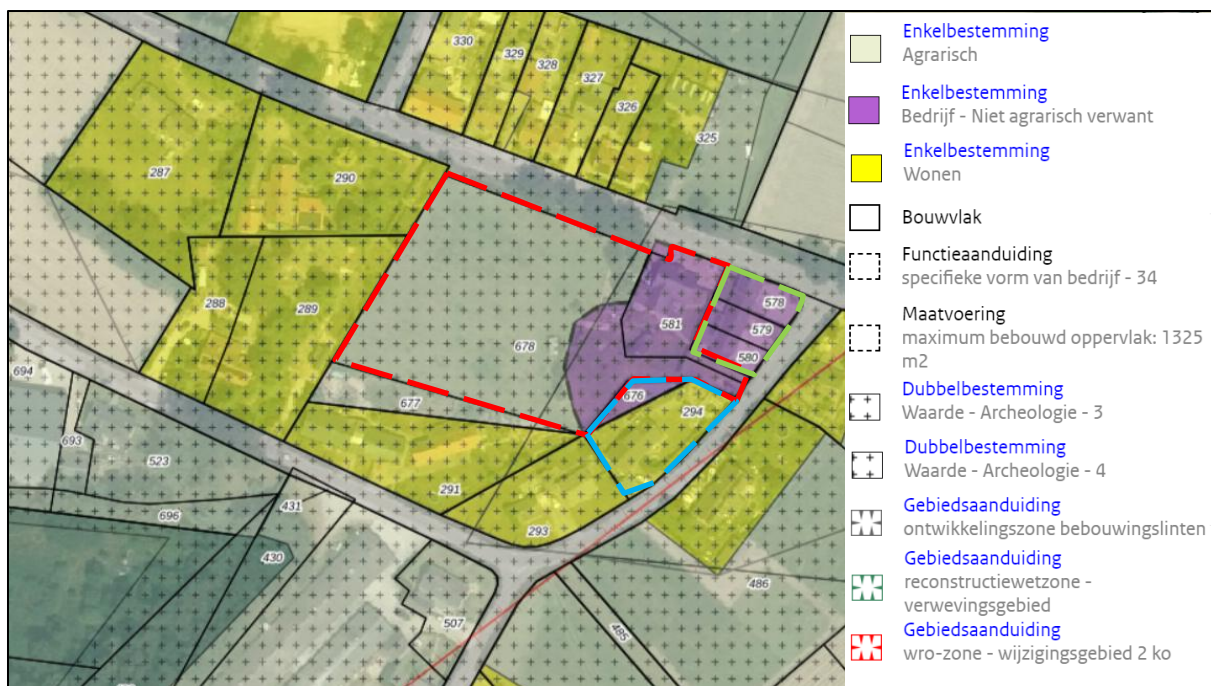
Roland 1

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie Roland 1 de functies ‘Bedrijf – Niet Agrarisch ’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen de bedrijfsfunctie is deze locatie voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 34’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak: 1325 m²’. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro – zone – wijzigingsgebied 2 ko’.

Roland 3

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie Roland 3 de functies ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen de woonfunctie is deze locatie voorzien van een bouwvlak. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen ‘overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro – zone – wijzigingsgebied 2 ko’.

Een deel van deze locatie maakt op basis van het tijdelijke omgevingsplan onderdeel uit van het bouwvlak van de naastgelegen locatie (Lanterdweg 5 en Roland 1). Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent dit deel van de locatie de functies ‘Bedrijf – Niet Agrarisch ’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. Binnen de bedrijfsfunctie is deze locatie voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 34’ en de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak: 1325 m²’. Dit deel van deze locatie is daarnaast voorzien van de aanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro – zone – wijzigingsgebied 2 ko’.



Afbeelding 3. Uitsnede tijdelijk omgevingsplan "Buitengebied Peel en Maas" met Lanterdweg 5 rood omlijnd, Roland 1 groen omlijnd en Roland 3 blauw omlijnd.

Een voor 'Agrarisch' aangewezen locatie is bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en agrarisch hobbymatig gebruik. Een voor 'Agrarisch' aangewezen locatie mag niet worden gebouwd.

Een voor 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' aangewezen locatie is bestemd voor niet-agrarische verwante bedrijven van milieucategorie 1 en 2. In dit specifieke geval is tevens een smederij toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het aanwezige bouwvlak en in dit specifieke geval mag maximaal 1.325 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Daarnaast is per bouwvlak één woning toegestaan, te weten de woning Lanterdweg 5.

Een voor 'Wonen' aangewezen locatie is 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 Roland 3.

Strijdigheden in relatie tot het omgevingsplan

Het wonen in een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning. Het gebruiken van de woning Lanterdweg 5 als burgerwoning is daarom strijdig met het tijdelijke omgevingsplan.

Daarnaast is per bouwvlak één woning toegestaan. De Lanterdweg 5 en de Roland 1 maken onderdeel van hetzelfde bouwvlak waardoor uitsluitend de woning Lanterdweg 5 is toegestaan. Het realiseren van een pré-mantelzorgwoning ter plaatse van de Roland 1 is dan ook niet toegestaan.

Om de gehele ontwikkeling in een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kessel aan de Lanterdweg en de Roland. Kessel betreft een oud Maasdorp. Het is één van de oudste dorpen langs de Maas en is ontstaan rond de middeleeuwse wachttorens (10^{de} eeuw). Tot 2009 maakte de kern Kessel deel uit van de voormalige gemeente Kessel, die per 1 januari 2010 samen met de voormalige gemeenten Helden, Maasbree en Meijel is opgegaan in de gemeente Peel en Maas. Ruim 4.100 inwoners bevolken de kern.

Het landschap in de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige half open ontginningslandschap. Met behulp van de ontginning zijn de natte en minder gunstige hoge akkers ontgonnen. Het half open ontginningslandschap bestaat uit een landschap met veel bos, afwisselend weilanden en akkers en onverharde wegen en bospaden. Het patroon van de wegen is afwisselend recht en gebogen.



Afbeelding 4. Impressie Lanterdweg



Afbeelding 5. Impressie Roland

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Lanterdweg / Roland. De Lanterdweg vormt een zijweg van de Rijksweg (N273), die feitelijk gezien de grens vormt tussen het buitengebied en de kernen Kessel en Kessel-Eik. Aan de Lanterdweg is sprake van een verscheidenheid aan functies. Aan de weg ligt namelijk een horecavoorziening, verschillende (agrarische) bedrijven en verspreid over de weg liggen burgerwoningen. De Roland vormt een zijweg van de Lanterdweg en aan deze weg zijn woningen gelegen en één bedrijfslocatie. De onbebouwde gronden zijn in gebruik als weiland of als landbouwgrond.

In de omgeving van het plangebied is de natuurfunctie ook prominent aanwezig. De Heldense Bossen, de Kesselse Bergen, De Meeren en Kesseleikerbroek, die ten noorden en westen van het plangebied liggen, vormen een aaneengesloten en uitgestrekt bosgebied in de driehoek Helden, Baarlo en Kessel.

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

De locatie Roland I is omstreeks 1900 bebouwd met een bedrijfswoning met werkplaats. Omstreeks 1997 heeft initiatiefnemer de bedrijfslocatie verworven met de intentie om hier met zijn gezin te gaan wonen en om een smederij te exploiteren. De werkplaats is vervolgens verbouwd tot smederij en is jarenlang als zodanig in gebruik genomen.

In de loop der jaren is het gezin van de initiatiefnemer gegroeid waardoor de toenmalige bedrijfswoning niet meer voldeed aan de woonbehoefte van initiatiefnemer. Zodoende heeft initiatiefnemer in 2001 besloten om, ten westen van de bedrijfslocatie aan de Lanterdweg 5, een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De vergunning voor het bewonen van de bedrijfswoning ter plaatse van de Roland I is vervolgens ingetrokken waardoor de bedrijfswoning niet meer als zodanig mag worden gebruikt. De bedrijfswoning en de werkplaats ter plaatse van de Roland I zijn sinds die tijd behouden en in gebruik als bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 6. Impressie bedrijfslocatie Roland 1/ Lanterdweg 5 te Kessel met de bestaande bedrijfswoning groen omlijnd, de voormalige bedrijfswoning rood omlijnd en de werkplaats geel omlijnd.

Omstreeks 2015 heeft initiatiefnemer zijn smederij beëindigd en heeft de bedrijfslocatie in gebruik genomen voor zijn taxibedrijf. Initiatiefnemer is inmiddels op leeftijd en heeft bij zijn zoon kenbaar gemaakt dat hij zijn bedrijfsactiviteiten volledig wil beëindigen en ook graag kleiner wil gaan wonen. De zoon van de initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij graag de woning en het perceel wil overnemen van zijn vader om hier met zijn gezin te gaan wonen. In 2023 is dan ook het idee ontstaan om de woning te gaan verkopen aan zijn zoon.

Om dit mogelijk te maken dienen de bedrijfsactiviteiten formeel beëindigd te worden en dient de bedrijfsfunctie van de locatie te worden gewijzigd in een woonfunctie. Het is dan ook niet langer mogelijk de locatie aan te wenden voor bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt de aanwezige bedrijfswoning hiermee omgezet naar een burgerwoning waardoor de zoon van de initiatiefnemer de locatie kan overnemen en hier met zijn gezin kan gaan wonen.

Initiatiefnemer wenst daarnaast kleiner te gaan wonen in een woning die beter aansluit bij zijn behoefte en waar hij zorg en ondersteuning kan ontvangen. Aangezien deze woningen nauwelijks voorhanden zijn binnen Kessel en Kessel-Eik is initiatiefnemer op het idee gekomen om de voormalige bedrijfswoning aan de Roland I te gaan gebruiken als pré-mantelzorgwoning. De voormalige bedrijfswoning betreft namelijk een kleinere woning die beter aansluit bij zijn behoefte. Daarnaast woont de zoon op korte afstand waardoor hij de benodigde zorg en ondersteuning kan bieden aan zijn vader.

De voormalige bedrijfswoning aan de Roland I wordt zolang de initiatiefnemer zorg nodig heeft gebruikt als pré-mantelzorgwoning. Zodra de zorg stopt zal de pré-mantelzorgwoning weer in gebruik worden genomen als bijgebouw behorende bij de woning Lanterdweg 5.

De locaties Lanterdweg 5 en Roland I zijn momenteel bebouwd met een bedrijfswoning, een voormalige bedrijfswoning, een werkplaats en enkele bijgebouwen. Initiatiefnemer en zijn zoon wensen alle reeds aanwezige gebouwen te behouden. De aanwezige bebouwing is namelijk niet als overtollig aan te merken maar worden momenteel nog steeds gebruikt voor de diverse doeleinden. In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de bebouwing die momenteel aanwezig is en de functie van deze bebouwing.

Aanwezige bebouwing	Functie	Inhoud
Woning Lanterdweg 5	Woning	715 m ³
Voormalige bedrijfswoning Roland I	Pré-mantelzorgwoning daarna geschikt als extra berging	1.100 m ³
Werkplaats Roland I	Schuur / berging	
Carport	Stallen van de voertuigen	73 m ³
Overdekt terras c.q. serre	Woongenot vergroten	99 m ³
Overkapping	Woongenot vergroten	54 m ³
Schuur	Berging	53 m ³
<i>Totaal</i>		<i>2.094 m³</i>



Afbeelding 7. Impressie plangebied met rood het beoogde woonperceel van de Lanterdweg 5 en in blauw het beoogde woonperceel van de Roland 3

Een deel van het bouwvlak van de bedrijfslocatie aan de Lanterdweg 5 en Roland I maakt onderdeel uit van het bouwvlak van de Roland 3. Indien uitsluitend de percelen behorende bij de Lanterdweg en Roland I worden herbestemd en in dat kader worden voorzien van een woonfunctie blijft tussen de locaties deze locaties en de Roland 3 een bouwvlak aanwezig welke gebruikt kan worden voor bedrijfsmatige doeleinden. Dit is echter planologisch niet wenselijk. Dit gedeelte is te kleinschalig (circa 175 m²) voor de uitoefening van bedrijfsmatige doeleinden en daarnaast is deze functie niet meer passend in de omgeving door de ligging tussen twee woningen in. Onderhavig TAM-Omgevingsplan voorziet tevens in het wijzigen van de bedrijfsfunctie van dit gedeelte naar een woonfunctie en het betrekken van dit deel bij het woonperceel van de Roland 3.

3.2 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig en ruimtelijk wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie amper iets. Aan de Lanterdweg 5, Roland I en Roland 13 is namelijk geen sprake van de realisatie of sloop van bebouwing. Fysiek gezien vinden er dan ook geen wijzigingen plaats. Het initiatief voor de Lanterdweg 5 en de Roland I heeft uitsluitend betrekking op het verwijderen van de bedrijfsfunctie en het toekennen van een woonfunctie. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een burgerwoning. Het initiatief voor de Roland 3 voorziet in het verwijderen van de bedrijfsfunctie en het betrekking van dit gedeelte bij het huidige woonperceel.

Gezien de ligging van de locatie, op korte afstand van de kern Kessel-Eik, en gezien de ligging nabij diverse burgerwoningen is de bedrijfsfunctie op deze locatie niet meer passend. Daarnaast is het huidige bouwvlak en de bestaande bedrijfsbebouwing te kleinschalig waardoor de locatie niet toekomstbestendig is. Het verwijderen van de bedrijfsfunctie en het toekennen van een woonfunctie is dan ook 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 hoofdenergiesysteem 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:

- A. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
- B. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
- C. 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 hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. 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. Klimaatadaptieve 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 ruimtevrage 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 bedrijf gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van initiatiefnemer en zijn zoon 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:

- Wonen, werken en recreëren

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. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in 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 'kleinschalig halfopen ontginningslandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door een kleinschalig landschap met afwisselend weiden, akkers, bos, heideterreintjes en daar doorheen (onverharde) paden.

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

- Stimuleer agrotourisme (o.a. op bezoek bij de boer) en verbrede landbouw (o.a. zorgboerderijen) en extensieve recreatie.
- Versterken van de biodiversiteit door variatie aan beplanting en de kwaliteit van bos en bosschages door te werken met divers sortiment, houtwallen en boomsingels en solitaire bomen.
- Maak ecologische oevers langs sloten en beken,
- Maak natte plekken in relatief lage gebieden, behoud extensieve (natte) weilanden.
- Ontwikkel en versterk het wandelpaden- en fietspadennetwerk. Repareer ontbrekende schakels in het netwerk.
- Behoud waardevolle doorzichten. Koester hiervoor ook open velden in bosrijk gebied.

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 toekomstig bestendige 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 overtolle 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 bedrijfslocatie te saneren en de aanwezige bedrijfswoning aan om te zetten naar een burgerwoning. De voormalige bedrijfsbebouwing blijft daarbij volledig behouden en hiervoor is een toekomstbestendige functie gevonden als pré-mantelzorgwoning en als bijgebouw. Het initiatief draagt bij aan de behoefte van de initiatiefnemer die graag de bedrijfsactiviteiten formeel willen beëindigen en draagt bij aan de behoefte van de zoon van de initiatiefnemer die de woning als burger wil gaan bewonen. De bebouwing die momenteel 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 Kwaliteitskader

Het kwaliteitskader is de gemeentelijke vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Ontwikkelingen in het buitengebied worden als kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Het doel van het 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.

Afweging

Voor de Lanterdweg 5/ Roland I 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'

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de raadsvergadering van 17 april 2024 de zogenoemde kaderstellingen Ruimte, Sociaal Domein, Vitale Gemeenschappen en Economie vastgesteld. Met deze kaderstellingen bepaalt de gemeenteraad de koers die Peel en Maas de komende jaren wil varen op deze thema's.

De gemeente Peel en Maas is een gemeente van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden door iedereen die in de gemeente verblijft. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer zij op een respectvolle manier om weten te gaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dat vraagt om een overheid die zich ervan bewust is wanneer ze wel en wanneer ze niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regel gestuurde en communicatieve overheid helpt ons hierbij. Vanuit deze rolopvatting heeft de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt.

De manier waarop de gemeente Peel en Maas in de wereld staan heeft de gemeente Peel en Maas vertaald in de manier waarop zij in Peel en Maas tot kaderstellend beleid komen. Om te komen tot de kaderstelling heeft de gemeente de volgende stappen gezet:

1. De gemeente heeft een zogenaamd 'Omgevingsbeeld' opgesteld. Dit is een document waarin de gemeente zo feitelijk mogelijk een aantal trends en ontwikkelingen hebben benoemd die relevant zijn voor deze kaderstelling. Dit omgevingsbeeld heeft de gemeente als bijlage aan de kaderstelling toegevoegd.

2. Vervolgens organiseerde de gemeente enkele zogenaamde 'ambitiegesprekken'. Tijdens deze gesprekken gingen mensen die ontwikkelgericht denken met elkaar in gesprek over actuele onderwerpen die binnen het thema spelen. Op basis van deze gesprekken – en uiteraard op basis van de gesprekken die de gemeente dagelijks heeft met inwoners, ondernemers en organisaties en allerlei andere bronnen – kwamen de gemeente tot een gedeelde ambitie op dit thema. Deze ambitie wordt onderschreven door inwoners en organisaties die met ons willen werken aan deze gedeelde ambitie.
3. Daarna stelde de gemeente op programmaniveau een aantal doelen op die ons als gemeente helpen om onze bijdrage te leveren aan de gedeelde ambitie. Onze drie kernwaarden vormen hierbij een waardevolle bron van inspiratie.

Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk herijkt de gemeente deze kaderstelling na 5 jaar.

Het initiatief heeft betrekking op het herbouwen van een paardenstal. In dat kader is de kaderstelling 'Ruimte' van toepassing.

In de kaderstelling 'Ruimte' heeft de gemeente de volgende programmadoelen opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt
- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar
- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen
- De openbare ruimte is klimaatbestendig
- Afval is grondstof

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwwesting. 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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het beëindigen van een bedrijf, het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van een pré-mantelzorgwoning in een voormalige bedrijfswoning. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning voorziet in de woningbehoefte van de zoon van de initiatiefnemer en het realiseren van de pré-mantelzorgwoning voorziet in de eigen woningbehoefte van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeente inzet op het hergebruiken van bestaande gebouwen is het initiatief passend binnen 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 JII 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.

In het kader van het initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

¹ HMB B.V., Historisch en verkennend (bodem) onderzoek, Lanterdweg 5 en Roland 1 Kessel, 28 juni 2024, kenmerk: 24244701H

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de locatie (circa 1.300 m²) aan de Lanterweg 5 beoordeeld als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek in combinatie met de bodemkwaliteitskaart is de kwaliteit van de bovengrond en de ondergrond klasse 'landbouw/natuur'.

Op basis van het vooronderzoek is beoordeeld dat het terrein van de voormalige smederij aan Roland I (circa 900 m²) verdacht is op het voorkomen van heterogene bodemverontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. Tevens is in het pand een smeerput aanwezig waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende bekend is. De omliggende bodem is verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging met zware metalen, PCB, minerale olie en PAK.

De beide deellocaties zijn derhalve aanvullend onderzocht met een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740.

Ter plaatse van de smederij (deellocatie A) wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. Ter plaatse van boring A04 is namelijk een interventiewaarden overschrijding voor koper, nikkel en zink aangetoond. Daarnaast worden nog over het gehele terrein matig tot licht verhoogde gehalten met zware metalen en PAK gemeten. In de onderliggende lagen zijn geen overschrijdingen van de normen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De omvang van de sterke verontreiniging is zowel in horizontale richting als verticale richting niet afgeperkt.

De aangetoonde interventiewaarde overschrijdingen met zware metalen vormen een belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Bij de smeerput (deellocatie B) zijn in de bodem geen verontreinigingen met zware metalen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met cadmium en lood gemeten. Gelet op de lichte verontreinigingen in het grondwater blijft de hypothese 'verdachte locatie' in stand.

In het kader van het initiatief is een nader bodemonderzoek² uitgevoerd.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de grond ten westen van de bebouwing sterk verhoogde gehalten koper, nikkel en zink (gehalten>interventie-waarden) aanwezig zijn.

De verontreiniging (gehalten>normwaarden wonen) heeft een oppervlakte van circa 55 m² en bevindt zich vanaf maaiveld tot 0,6 m-mv. De totale omvang (gehalten>normwaarden wonen) van de verontreiniging bedraagt naar schatting 35 m³ waarvan circa 5 m³ sterk verontreinigd (gehalten>interventiewaarden) is.

De (sterke) verontreiniging met zware metalen is zeer waarschijnlijk veroorzaakt doordat in het verleden bodemvreemd (verontreinigd) materiaal (zoals kolengruis) in de bodem terecht is gekomen. De bodemvreemde materialen zijn waarschijnlijk in de loop der jaren als gevolg van het gebruik van de onderzoekslocatie in de bodem terecht gekomen. Aangenomen is dat de materialen grotendeels voor 1987 in de bodem terecht zijn gekomen. Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als 'historische verontreinigingen' of 'oude gevallen'.

Gelet op het feit dat de grondverontreiniging boven de interventiewaarde maar 5 m³ betreft, wordt de maximale toelaatbare kwaliteit bodem (>25 m³ boven de interventiewaarden) niet overschreden. De verontreiniging is derhalve niet saneringsplichtig.

2 HMB B.V., nader bodemonderzoek, Roland 1 Kessel, 19 augustus 2024, kenmerk: 24244702B

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er voor de (sterke) verontreiniging met koper, nikkel en zink geen onaanvaardbare risico's optreden.

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 en de beoogde pré-mantelzorgwoning 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 Lanterdweg 5	Afstand tot Roland 3
			Geluid	Geur		
Restaurant	561	Rijksweg 5 Kessel	0	0	50 meter	60 meter
Pluimveehouderij	0147	Peelweg 2	30	50	70 meter	50 meter
Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren	0150	Hei 1a	10	50	50 meter	90 meter
		Peelweg 4			90 meter	95 meter
		Lanterdweg 16			220 meter	260 meter
Jongeren vereniging	94991	Hei 5	10	0	195 meter	240 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.



Conclusie

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er zijn géén hindercontouren die het plangebied overlappen. Aan alle richtafstanden kan worden voldaan.

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief. Aannemelijk is dat in het kader van de Omgevingswet er ook sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging omdat de woningen Lanterdweg 5 en de Roland I reeds een bestaande woningen betreffen, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

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 (hoofdregeel 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.

Wegverkeerslawai

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 geluidaandachtsgebied 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 geluidaandachtsgebied 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

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. De woning Lanterdweg 5 wordt namelijk functioneel gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning (artikel 5.78r Bkl). Daarnaast wordt ter plaatse van de Roland I een pré-mantelzorgwoning gerealiseerd. Een pré-mantelzorgwoning wordt als onderdeel van een bestaande woning niet gezien als een nieuw geluidsgevoelig object. Een toetsing aan het Bkl is daarom niet benodigd. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

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 ($\text{PM}_{2,5}$ 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

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;
- een project draagt 'niet in betekenende 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 ($\text{PM}_{2,5}$) ter plaatse 8,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 15,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 11,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderhavig initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, het realiseren van een pré-mantelzorgwoning en het betrekken van een klein deel van de bedrijfslocatie bij een bestaand woonperceel.

Uitgaande van een worst-case scenario is er sprake van 25,8 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, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 8. 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.

Veehouderijen

Conform artikel 5.1.4.6 sub artikel 5.109 van het Bkl geldt dat de geur op een geurgevoelig object, gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied, niet meer mag bedragen dan 14,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting) en 20 Ou/m³ (achtergrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 14,0 Ou/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en binnen 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 woningen Lanterdweg 5 en Roland 3 en de pré-mantelzorgwoning aan de Roland 1 kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een pluimveehouderij aan de Peelweg 2, afstand tot het plangebied 50 meter;
- Een vleesveehouderij aan de Spurkt 11, afstand tot het plangebied 310 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Sterrebosweg 5, afstand tot het plangebied 600 meter;
- Een varkenshouderij aan de Rijksweg 22, afstand tot het plangebied 740 meter;
- Een melkveehouderij aan de Steenbos 2, afstand tot het plangebied 750 meter;
- Een paardenhouderij aan de Lanterdweg 25, afstand tot het plangebied 820 meter;
- Een melkveehouderij aan de Maasstraat 62, afstand tot het plangebied 920 meter;
- Een paardenhouderij aan de Spurkt 7, afstand tot het plangebied 970 meter;
- Een vleesveehouderij aan de Napoleonsweg 4, afstand tot het plangebied 970 meter;

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

Bij de pluimveehouderijen, vleesveehouderijen en varkenshouderijen worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma "V-stacks vergunning" (zie bijlage 2). Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het plangebied meest nabij gelegen hoek van het beoogde bouwvlak.

Nummer	X-	Y	Peelweg 2	Spurkt 11	Sterrebosweg 5	Rijksweg 22	Napoleonsbaan 4
Lanterdweg 5 – hoek 1	198949	366186	1,3	0,4	0,0	0,9	0,0
Lanterdweg 5 – hoek 2	198913	366127	2,6	0,3	0,1	0,8	0,0
Lanterdweg 5 – hoek 3	199042	366115	1,1	0,4	0,1	1,0	0,0
Lanterdweg 5 – hoek 4	199063	366148	1,0	0,4	0,1	1,1	0,0
Roland 3 – hoek 1	198993	366103	2,1	0,3	0,1	0,9	0,0
Roland 3 – hoek 2	199008	366082	2,1	0,3	0,1	0,9	0,0
Roland 3 – hoek 3	199042	366115	1,2	0,4	0,1	1,0	0,0
Roland 3 – hoek 4	199028	366121	1,4	0,4	0,1	1,0	0,0
Roland 3 – hoek 5	199008	366083	2,0	0,3	0,1	0,9	0,0

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 2,6 OU/m³. Op basis van artikel 5.1.4.6 sub artikel 5.109 van het Bkl van het Bkl is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

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

Nummer	X	Y	Berekende waarde
Lanterdweg 5 – hoek 1	198949	366186	1,8
Lanterdweg 5 – hoek 2	198913	366127	2,8
Lanterdweg 5 – hoek 3	199042	366115	1,9
Lanterdweg 5 – hoek 4	199063	366148	1,9
Roland 3 – hoek 1	198993	366103	2,4
Roland 3 – hoek 2	199008	366082	2,4
Roland 3 – hoek 3	199042	366115	1,9
Roland 3 – hoek 4	199028	366121	2,0
Roland 3 – hoek 5	199008	366083	2,4

De cumulatieve geurbelasting binnen het projectgebied varieert tussen 1,8 en 2,8 OU/m³. Op basis van artikel 5.1.4.6 sub artikel 5.109 van het Bkl is ter plaatse een maximale achtergrondbelasting toegestaan van 20,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan. Geur vormt zodoende geen belemmering voor het initiatief.

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. Uit de Risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, maar wel buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (zie afbeelding 9).

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Risicovol transport

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Circa 1,3 kilometer ten oosten van projectgebied ligt de Maas. Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 reikt niet tot buiten de oever, waardoor het plangebied buiten deze contour is gelegen. De GR-contour van de Maas reikt tot een afstand van 1,07 kilometer. Het plangebied is dan ook buiten de GR-contour gelegen. De Maas vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart met plangebied rood omlijnd

Buisleidingen

Circa 920 ten oosten van het plangebied zijn aardgastransportleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit betreffen de aardgasleidingen A-520 en Z-513. In onderstaande tabel zijn de gegevens en de risicocontouren van deze aardgasleidingen weergegeven.

Buisnummer	Druk (kPa)	Diameter (mm)	1%-letaliteitsgrens (meter)	100%-letaliteitsgrens (meter)
A-520-01	6620	323.9	170	80
Z-513-01	4000	212	95	50

Het projectgebied ligt buiten de 1%-letaliteitsgrens en de 100%-letaliteitsgrens van deze buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend 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 driestapsstrategieën. 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 plangebied aangeduid als vorstvaaggronden 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 Lierbeek 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 Lanterdweg 5, Roland 1 en Roland 3 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 Swalmdal, ligt op circa 2,9 km van het plangebied. Over een afstand van 2,9 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting.

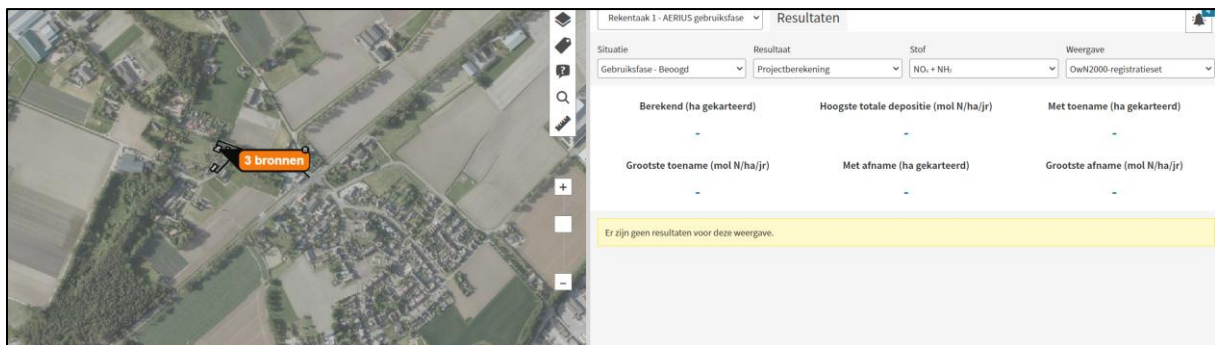
Gebruiksfase

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 en de pré-mantelzorgwoning binnen het plangebied 25,8 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 12,9 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

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 10. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

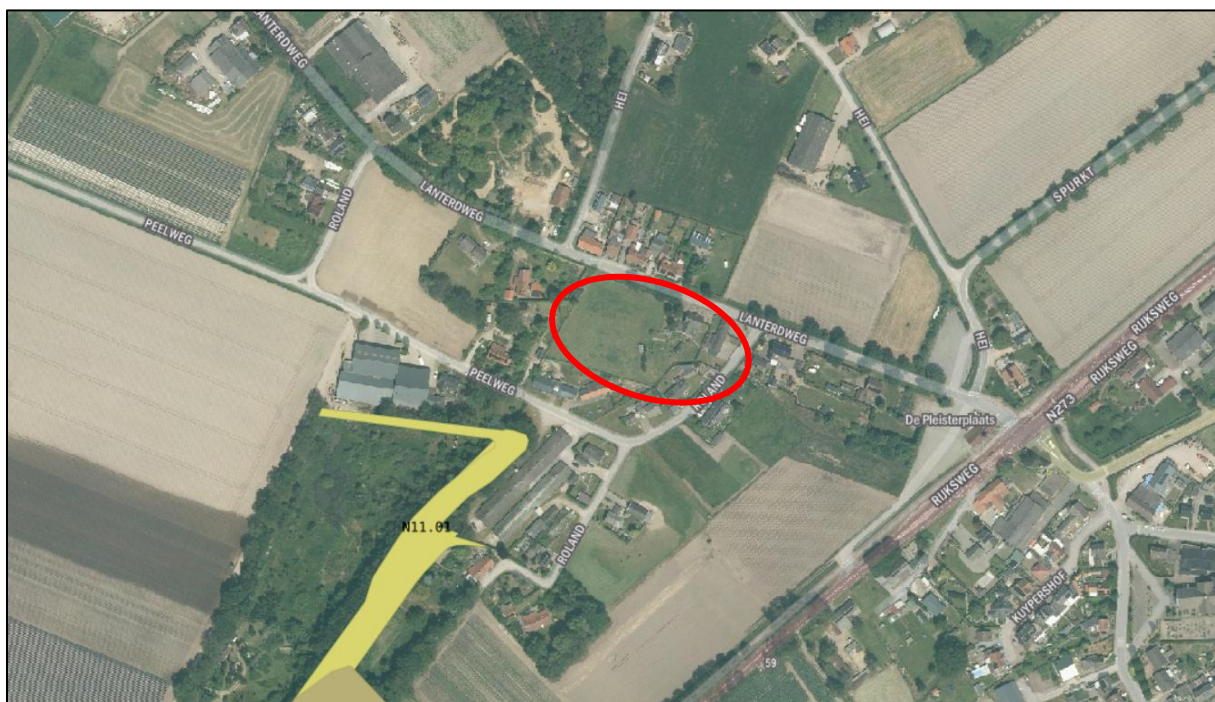
Conclusie

De stikstofemissie neemt door het initiatief toe met 9,5 kg NO_x per jaar. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator (bijlage 3) niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting 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 11. Uitsnede kaart NatuurNetwerk Limburg met plangebied rood omlijnd

Conclusie

Ten zuiden van het plangebied is het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg gelegen. Dit betreft een droog schraalland. Het onderdeel van het NatuurNetwerk Limburg is gelegen op 100 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 functies 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

Binnen de functie 'Waarde – Archeologie 3' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 m² oppervlakte. Binnen de functie '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 plaatse van de functie 'Waarde – Archeologie 3' en meer dan 250 m² bedraagt ter plaatse van de functie '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 worden de archeologische functies 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.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' ligt er in de nabijheid van het plangebied een veldkruis. 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

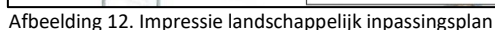
Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit geeft aan dat bijvoorbeeld cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn. 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 Lanterdweg 5 en Roland I een landschappelijk inpassingsplan opgesteld³.

Het landschapsplan voorziet in de aanplant van de volgende elementen:

- A. Bestaande bomen op erf en tuin (18 = 36 m²);
- B. Bestaande Hulsthaag (70 meter = 35 m²);
- C. Aan te planten Haagbeukenhaag (100 meter = 50 m² groen);
- D. Aan te planten gemengde haag 15 meter = 60 stuks (15 m² groen);
- E. Aan te planten veldkruisbomen en entreebomen (4 stuks is 8 m²);
- F. Aan te planten erfbomen (4 x 2 = 8 m²);
- G. Aanleg fraaie landschapspoort (geraamd € 1700,- = 285 m² groen)

³ Ron Janssen erf- en landschapsverfraaiing, Landschapsplan in het kader van inpassing ten behoeve van omvorming bestemming naar wonen met mantelzorgvoorziening, 6 juni 2024



Het landschapsplan met beplantingsplan en beheer geeft weer wat aangeplant wordt om vanuit het bestaande er een mooi groen geheel van te maken. Dit vormt een mooi landschappelijk plaatje, voor de eigenaren en de omgeving. Maar ook tbv de biodiversiteit. Met deze hoeveelheid bestaand en nieuw groen (230 m²) is het zeker voldoende voor de kwantiteit, maar belangrijker een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

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.

5.13.1 Verkeer

Onderhavig initiatief voorziet ter plaatse van de Lanterdweg 5 en de Roland I in het saneren van een bedrijf, het omzetten van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie waarmee de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en in het realiseren van een pré-mantelzorgwoning. Daarnaast heeft het initiatief betrekking op het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en het betrekking van dit gedeelte bij het woonperceel van de Roland I. Er is geen sprake van het wijziging van de ontsluiting van de locaties.

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 en de pré-mantelzorgwoning binnen het plangebied 25,8 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 12,9 voertuigen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

Gezien het profiel van de Lanterdweg en Roland I, welke zijn gelegen op korte afstand van de Rijksweg (N273), zullen deze de verkeersbewegingen 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 Lanterdweg 5, Roland I en Roland 3 is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van twee voertuigen.

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 woning Lanterdweg 5 en de pré-mantelzorgwoning Roland I reeds energiezuinig zijn uitgevoerd. Op het dak van de voormalige werkplaats en op het dak van de overkapping 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, gezonder 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 Rijksweg 22 in Kessel. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 272 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 105 meter. De huidige afstand bedraagt ruim 700 meter. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan de Peelweg 2 in Kessel. De fijnstofemissie voor dit bedrijf bedraagt PM₁₀: 460 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 132 meter, de huidige afstand is 50 meter.

Het plangebied is zodoende gelegen binnen de endotoxine risicocontour van de pluimveehouderij aan de Peelweg 2 in Kessel. Het initiatief heeft echter betrekking op reeds bestaande woningen en op een tijdelijke woning. Er is echter géén toename van het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan de risico's, omdat het aantal huishoudens niet toeneemt. De ligging binnen de endotoxine risicocontour van de pluimveehouderij vormt daarmee geen belemmering.

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).

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische landbouwpercelen gelegen:

- Perceel 321 ligt op een afstand van 10 meter en wordt gebruikt voor de teelt van broccoli;
- Perceel 305 ligt op een afstand van 40 meter en wordt gebruikt voor de teelt van gras;
- Percelen 285 en 286 liggen op een afstand van 50 meter en worden gebruikt voor de teelt van snijmaïs;
- Percelen 324, 463 en 667 liggen op een afstand van 60 meter en worden gebruikt voor de teelt van gras;
- Perceel 320 ligt op een afstand van 80 meter en wordt gebruikt voor de teelt van gras;
- Percelen 307 en 537 liggen op een afstand van 80 meter en worden gebruikt voor de teelt van winterprei.

Het initiatief heeft echter betrekking op reeds bestaande waar de agrariërs reeds rekening mee dient te houden. Daarnaast zijn andere woningen in de nabijheid al reeds bepalend voor het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen. Er is zodoende geen sprake van 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.

In het kader van het initiatief heeft de gemeente Peel en Maas een nadeelcompensatie gesloten met de initiatiefnemers.

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 Bruidschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruidschat 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 drie specifieke locaties waarvan één aan de Lanterdweg en twee aan de Roland. 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.

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 zal de functie 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' van de locatie worden verwijderd en hiervoor in de plaats zal de functie 'Wonen' van toepassing worden verklaard. Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de pré-mantelzorgwoning. Daarnaast is een extra regel opgenomen voor de maximale toegestane inhoud van de woning en de bijgebouwen. 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

Het initiatief voor de Lanterdweg 5 en de Roland I in Kessel is besproken met de omwonenden. Initiatiefnemers hebben een brief afgegeven bij de bewoners van de Roland 4, Peelweg 1 en 3 en Lanterdweg 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10 en 12. In totaal hebben initiatiefnemers zes reacties mogen ontvangen op de omgevingsdialoog. Uit alle reacties blijkt dat de omwonenden positief tegenover de ontwikkeling staan en zij wensen de initiatiefnemers dan ook veel succes. In bijlage 5 is de brief die bij de omwonenden is aangeleverd opgenomen.

Daarnaast hebben initiatiefnemers persoonlijk gesproken met de bewoners van de Roland 3. Deze bewoners worden namelijk in onderhavig TAM-omgevingsplan meegenomen. De bewoners van de Roland 3 waren zeer positief over de voorgenomen plannen.

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.

Provincie Limburg heeft aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voort gezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

6.3.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft van 24 december 2025 tot en met 4 februari 2025 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 gemeenteblad (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 gemeenteblad, 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 gemeenteblad. 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 gemeenteblad. 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.