

WIJZIGINGSPLAN

“Breetse Peelweg 3 Maasbree ”

NL.IMRO.1894.WZ0053-ON01

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Breetse Peelweg 3 Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0053-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 24 augustus 2022

Auteur: Ing. R.M.M.R.G. Keiren



Bureau Leefomgeving BV
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	7
3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3	Landschappelijke inpassing	10
3.4	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	11
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
5.1	Milieuaspecten	22
5.2	Kabels en leidingen	27
5.3	Natuur	28
5.4	Waterparagraaf	28
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.6	Verkeer en parkeren	30
6	JURIDISCHE ASPECTEN	32
6.1	Toelichting op de verbeelding	32
6.2	Toelichting op de planregels	32
7	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	33
7.1	Economische uitvoerbaarheid	33
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3	Procedure	33

BIJLAGEN

-

SEPARATE BIJLAGEN:

- Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 28 april 2022, kenmerk; 22227101A)
- Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen (d.d. 8 juli 2022))

I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel

Op korte afstand van de kern Maasbree, aan de Breetse Peelweg 3, is een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning gelegen. Op de locatie is jarenlang een viskwekerij geëxploiteerd, echter is er thans geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Nadat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd is de locatie te koop aangeboden, initiatiefnemers hebben zich aangeboden als koper.



Afbeelding I Ligging en omgeving plangebied

Initiatiefnemers hebben jarenlang een paardenhouderij geëxploiteerd, elders binnen de gemeente. Daarnaast waren ze, op hoog niveau, actief in de paardensport zowel nationaal als internationaal. De actieve paardensport hebben ze achter zich gelaten door met pensioen te gaan. Per toeval, door onverwachte belangstelling, heeft zich een koper aangeboden voor hun paardenhouderij en woning. Derhalve zijn initiatiefnemers op zoek gegaan naar nieuwe woning. In deze zoektocht is de locatie Breetse Peelweg 3 in Maasbree op hun pad gekomen.

Op de locatie Breetse Peelweg 3 in Maasbree is een riant perceel gelegen met daarop een vrijstaande woning met garage. Initiatiefnemers zijn voornemens de woning aan te wenden als hun eigen woning. Daarnaast zijn ze voornemens hobbymatig enkele paarden en pony's te houden. Hiervoor dient een nieuwe stal c.q. loods opgericht te worden. Vanwege de vigerende agrarische bestemming moet de aanwezige woning beschouwd worden als een agrarische bedrijfswoning en is bewoning door derden uitgesloten. Aangezien de initiatiefnemers geen agrariërs zijn en ook niet voornemens zijn om ter plaatse nog een agrarisch bedrijf te exploiteren zouden zij strijdig met het bestemmingplan de woning betrekken. Om dit op te lossen dient de bedrijfswoning te worden omgezet naar een burgerwoning.

Het gebruik als burgerwoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014). Het gebruik van een bedrijfswoning voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan

overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. Middels dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming van de locatie omgezet naar een woonbestemming, waarmee het gebruik als burgerwoning legaal wordt.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie is gelegen op de Breetse Peelweg 3, in het buitengebied van Maasbree, ten westen van de bebouwde kom. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie P, nummer 461 en 462 (ged.).

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - viskwekerij'. Binnen deze aanduiding is thans een bouwvlak aanwezig waarin de woning en een garage zijn gelegen. De overige gronden rondom de woning zijn in gebruik als grasland.



Afbeelding 2 Begrenzing plangebied (rood; plangebied, geel perceel P461, blauw perceel P462)

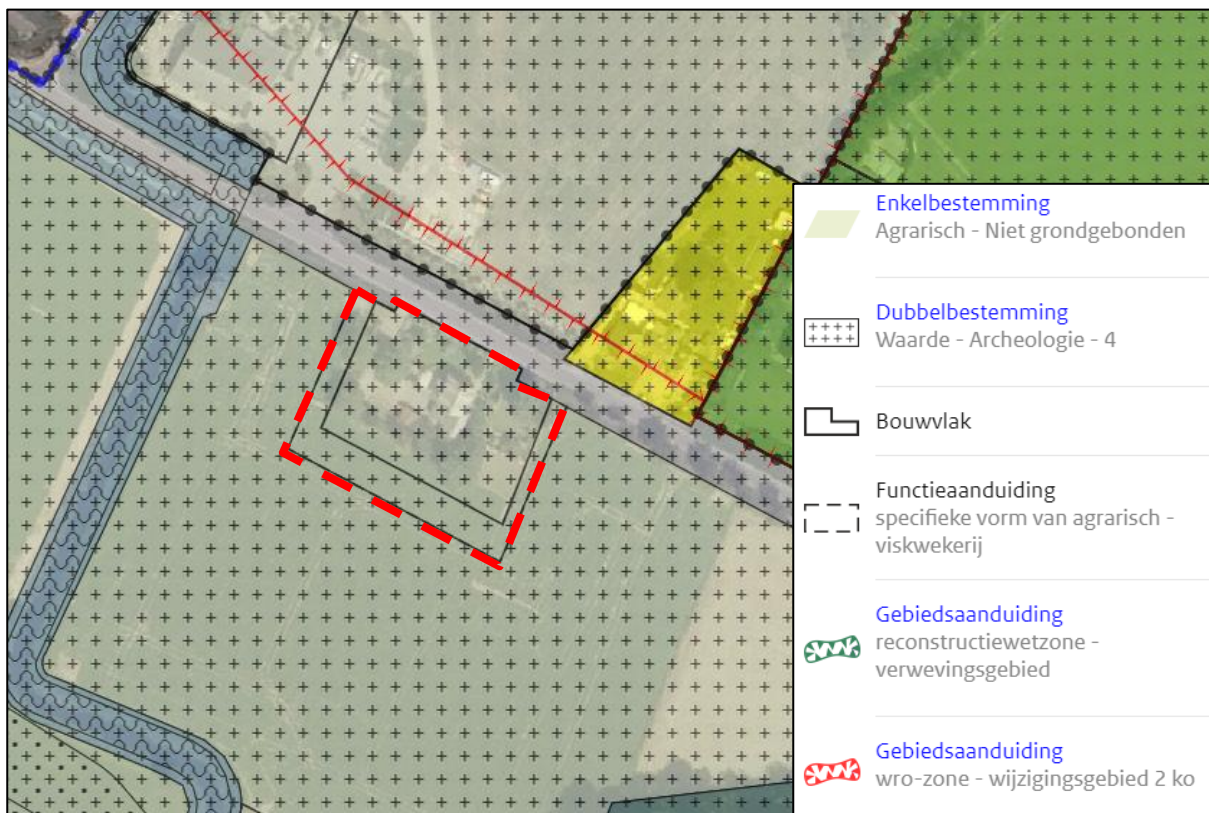
De locatie wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de Breetse Peelweg, waaraan aan de overzijde van de weg een hoveniersbedrijf en een burgerwoning zijn gelegen. Ten oosten hiervan zijn de plaatselijke sportvelden gelegen. De overige zijden van het plangebied worden begrensd door weilanden, behorende bij de woning zelf.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als 'Agrarisch – Niet grondgebonden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - viskwekerij' en voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 2.345 m². Tevens is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwervingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko'.

De voor 'Agrarisch – Niet grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met in dit specifieke geval het gebruik als viskwekerij. Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend

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



Afbeelding 3 Uitsnede bestemmingsplan (plangebied: rood)

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is onder artikel 56.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’, onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming ‘Wonen’. Van deze bevoegdheid wordt in dit geval gebruik gemaakt, zei voor toetsing wijzigingsvoorwaarden paragraaf 3.4.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maasbree, ten westen van de kern. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 6.600 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied ligt aan de Breetse Peelweg. Aan de Breetse Peelweg is sprake van verspreid liggende bebouwing met een grote diversiteit aan functies. De Breetse Peelweg loopt vanuit de kern, in westelijke richting het buitengebied in, waarna deze ter plaatse van de A67 over gaat in de Rieterdijk.

De locatie is thans bebouwd met een vrijstaande woning en garage. De omliggende gronden zijn thans in gebruik als akker c.q. weiland.

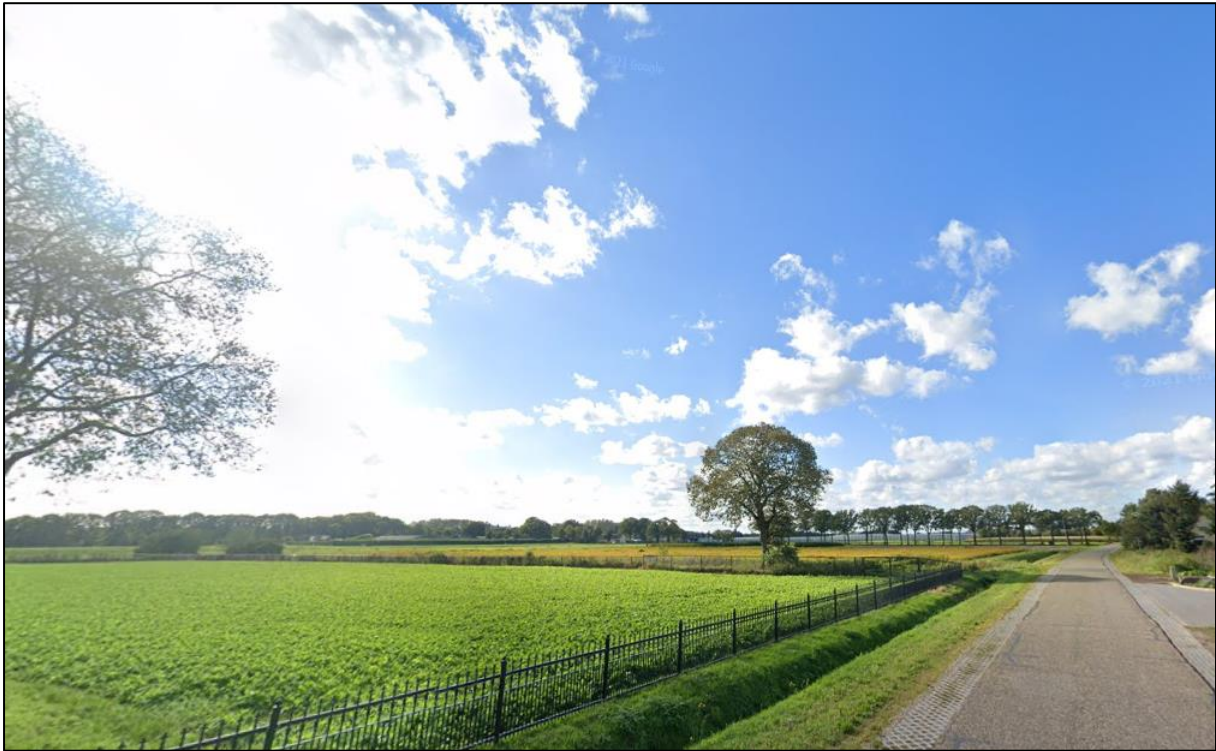


Afbeelding 4 Ligging en omgeving plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Maasbree is van oudsher een lintdorp met bebouwing gesitueerd langs de as. Deze historische is loopt vanaf de Westeringlaan, ten zuiden van het plangebied, tot aan de kruising Venloseweg/Wilhelminalaan, ten zuidoosten van het plangebied.

Het landschap rondom het plangebied is te kenmerken als kleinschalig halfopen ontginningslandschap. Deze landschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers, welke ter noorden liggen van Maasbree. Door ontginning en bosaanplant in het kleinschalige landschap ontstaat een afwisseling van bosjes, landschapselementen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen. Deze kleinschalige openheid, de afwisseling van landschapselementen en de verspreid liggende bebouwing is nog duidelijk zichtbaar in de omgeving.



Afbeelding 5 Zicht op het open landschap ten westen van het plangebied

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van de gemeente Peel en Maas voert voornamelijk de agrarisch functie de boventoon. In de omgeving van het plangebied zijn dan ook enkele (agrarische) bedrijven gelegen. Deze bedrijvigheid wordt afgewisseld met diverse andersoortige bedrijven, burgerwoningen en sportvelden. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker-c.q. weiland.

De afgelopen jaren heeft, aan de Breetse Peelweg de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. Diverse agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren gesaneerd en de bedrijfswoningen zijn hierbij omgezet naar burgerwoningen. In de omgeving van het plangebied vinden zich nog enkele actieve (agrarische) bedrijven, zoals een intensieve veehouderij en een hoveniersbedrijf.

Op een afstand van 600 meter, ten oosten van het plangebied, ligt de bebouwde kom van Maasbree. In de bebouwde kom overheerst voornamelijk de woonfunctie.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Breetse Peelweg 3 te benutten voor woondoeleinden, alsook het realiseren van een nieuwe stal. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitoefenen van een agrarisch bedrijf is dan niet meer toegestaan. De locatie kan dan uitsluitend nog worden gebruikt voor woondoeleinden.

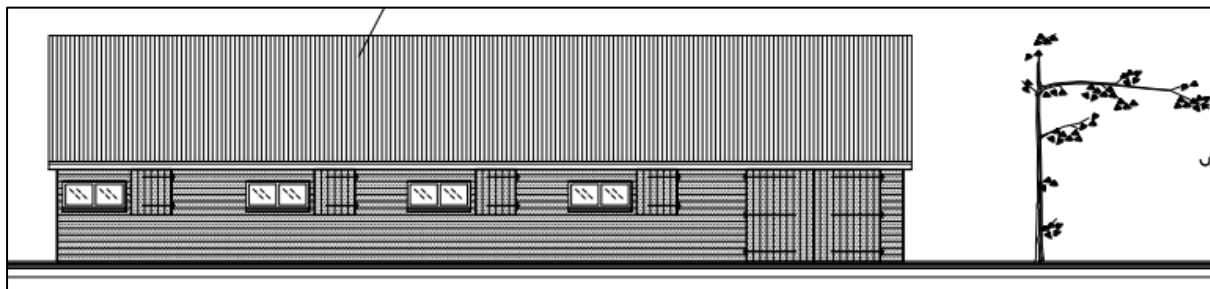
Op de locatie Breetse Peelweg 3 is een bedrijfswoning gelegen. Initiatiefnemers zijn voornemens de woning te betrekken als burgerwoning. Gezien de ligging in de kernrandzone, het beperkte oppervlakte van het bouwvlak en het ontbreken van een milieuvergunning is er geen sprake van een toekomstbestendige agrarische locatie. Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf zal kunnen vestigen. Daarnaast zijn de in de omgeving reeds diverse burgerwoningen gelegen, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is dan ook een logische ontwikkeling op deze locatie.



Afbeelding 6 Luchtfoto plangebied

Initiatiefnemers hebben de wens om hobbymatig nog enkele paarden te houden. De weilanden rondom de woning biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om bij de woning hobbymatig paarden te houden. Hierbij zijn initiatiefnemers voornemens een stal, bij de woning, te realiseren waarin de paarden gehouden kunnen worden, hooi-/stro in op geslagen kan worden maar ook materieel opgeslagen kan worden zoals een paardentrailer en tractor met weidesleep en maaibalk.

Het bouwplan van de beoogde nieuwe stal leidt tot een stal met afmetingen van 8 * 19 meter met een goothoogte van 2,3 meter en nokhoogte van 4,35 meter. Totale inhoud van het gebouw bedraagt derhalve 525 m³. De totale inhoud van de bebouwing op de locatie bedraagt, na realisatie van de stal, 1.230 m³ (woning 705 m³ + 525 m³). Op basis van de bestemming 'Wonen' is echter maar 1.000 m³ aan bebouwing toegestaan. Dit zou betekenen dat op basis van de reguliere regeling het niet is toegestaan de beoogde stal c.q. opslag te realiseren.



Afbeelding 7 Beoogde voorgevel stal c.q. loods

Gelet op de geringe omvang van de stal, alsmede de agrarische uitstraling van de stal is deze echter wel passend in de omgeving. Daarnaast zal de stal ten westen van de woning gerealiseerd, waardoor deze betrokken wordt bij het bestaande cluster aan bebouwingen ter plaatse. In dit wijzigingsplan wordt daarom tevens de bouwmogelijkheid opgerekt binnen de woonbestemming van 1.000 m³ naar 1.230 m³.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er voor wat betreft de woning, ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft. Hergebruik ten behoeve van een woonfunctie op een niet toekomstbestendige agrarische locatie draagt bij aan het behoud van een vitale gemeenschap en voorkomt leegstand en verpaupering.

Gelijktijdig met de bestemmingswijziging zijn initiatiefnemers voornemens een stal c.q. loods te realiseren waarin de paarden gehouden kunnen worden, hooi-/stro in op geslagen kan worden maar ook materieel opgeslagen kan worden zoals een paardentrailer en tractor met weidesleep en maaibalk.

De nieuwe stal c.q. loods is beoogde ten westen van de woning, hierdoor ontstaat er een cluster van nieuwe en bestaande bebouwing op de locatie. Om dit alles in een groen kader in te passen zal de locatie voorzien landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.3).



Afbeelding 8 Locatie nieuwe stal c.q. loods (rood; plangebied)

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmingswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing¹ voor de locatie. Met de aanplant c.q. instandhouding van de beplanting is gegarandeerd dat de woning en stal op een passende wijze onderdeel uitmaken van het omringende landschap. Uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

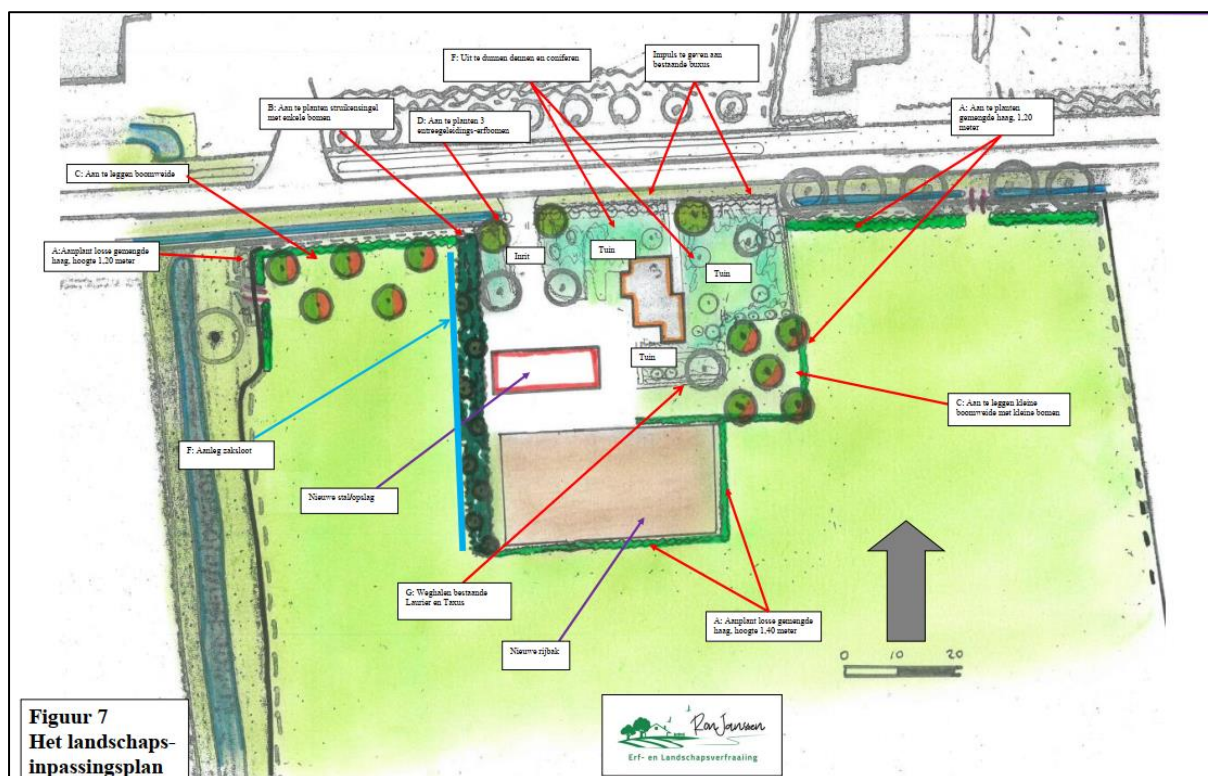
Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de functiewijziging plaats vindt. Bij functiewijziging geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing die overeenkomt met 10% van de oppervlakte het gehele bouwvlak. Ook bestaand groen mag voor deze landschappelijke inpassing worden gebruikt. Het oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.600 m². Dit betekent dat er tenminste 360 m² aan landschappelijke inpassing, in het kader van de functiewijziging, moet worden gerealiseerd.

Normaal gesproken dient er maximaal 1.000 m³ aan gebouwen gebouwd te mogen worden, echter is er in dit geval sprake van een overschrijding van 230 m³. Hierdoor is een aanvullende kwaliteitsbijdrage benodigd. Per 1 m³ overschrijding geldt een bijdrage van € 15,-. Voor onderhavig initiatief komt dit neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage (230 * € 15,=) € 3.450,=. Uitgaande van € 6,- per m² oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage in totaal (€3.450,- / 6) 575 m² te bedragen. In totaliteit dient er derhalve 935 m² aan groen aanwezig te zijn, danwel aangelegd te worden.

De visie is om vanuit het thans bestaande groen het landschappelijke decor te vervolmaken in een landelijke sfeer. Hierbij kijkend naar een groter geheel in het landschap. Door een opsplitsing te maken tussen de tuin, het erf en het landschap kan dit verwezenlijkt worden. De woning is al los eiland in een open ruimte gelegen, door het nieuwe erf te omkaderen met een singelstrook en hagen ontstaat er een geclusterd erf met hierbinnen het erf met de stal en rijbak nabij het bestaande huis en de tuin. Aan de rand van de singel zal een zaksloot/wadi worden gecreëerd, ten behoeve van waterberging. Door de tuin zelf te ontdoen van laurier, coniferen en taxus ontstaat er meer zicht op de omgeving vanuit het huis-tuin. Zo ontstaat er met een omkadering met een gemengde haag en de blijvende loofbomen een meer landelijke sfeer. De buxushagen aan de voorzijde en andere soorten passen mooi bij de sfeer van het huis. Binnen de tuin is het aan de eigenaren om dit nader in te vullen, waarbij het weghalen van dennen en coniferen wenselijk, waardoor de loofbomen juist vrijgezet worden. Het toevoegen van enkele beeldbepalende erfbomen aan de voorzijde is erg mooi. Het erf rondom de tuin wordt omkader met een gemengde haag en de boomweide vult dit deel op en maakt het tot een luchtig erf met goede doorzichten naar de omgeving.

Naast het erf is de locatie, zoals aangegeven, gelegen in een relatief open landschap, waar vanuit het verleden enkele bomenrijen nabij de waterloop aanwezig waren en waar er naast het erf een boomweide aanwezig was. Door deze boomweide aan de straatzijde weer te creëren, samen met enkele bomengroepjes in het veld/langs de beekloop[wordt er beschutting gecreëerd voor de paarden. Wanneer aan de oostzijde van het erf eveneens een gemengde haag wordt aangelegd, samen met het hekwerk, ontstaat er een mooi geheel.

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing (d.d. 8 juli 2022)



Afbeelding 9 Landschappelijk inpassingsplan

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' in de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs woning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwung;
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;

4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22.

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

- Ad. a. Ter plaatse van het plangebied is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De woonfunctie blijft in dit geval behouden in de bestaande bedrijfswoning, zijnde de hoofdbebouwing. De voormalige bedrijfswoning worden in het kader van onderhavige bestemmingswijziging omgezet naar een burgerwoning.
- Ad. d. Gezien de beperkte omvang van het bouwvlak, het ontbreken van een milieuvergunning en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij), is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een volwaardig en reëel agrarisch bedrijf zal vestigen.
- Ad. e. Op de locatie is al enige tijd geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. Agrarische bedrijfsbebouwing is ook niet aanwezig op locatie.
- Ad. f. Er is in de huidige situatie sprake van één bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Derhalve neemt het aantal woningen niet toe.
- Ad. g. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan past binnen de uitgangspunten van het Kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Binnen het plangebied is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. Derhalve is er geen sprake van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. Voor nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 3.1.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor het plangebied een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd.
- Ad. j. Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse of van de milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en omliggende bedrijvigheid.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft het Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 7 km van het plangebied. Een bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie heeft over een dergelijke afstand geen (negatieve) effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 22.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 56.5 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Peel & Maas".

4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreffen ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de bestemmingswijziging is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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.”*

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 de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie.

Ook de beoogde realisatie van de stal c.q. loods voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. De nieuwe stal c.q. loods heeft een oppervlakte van 152 m². Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van onderhavige ontwikkeling.

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 termijn visie (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 omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

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

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

agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e 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 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. Doormiddel van onderhavige initiatief wordt het voormalige agrarische bedrijf gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van initiatiefnemer ingewilligd. De bestemmingswijziging voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

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.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen.

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

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

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

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de verordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.3.3.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een 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 deze bestemmingswijziging niet van toepassing.

4.3.2 Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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

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

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

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘kleinschalig halfopen ontginningslandschappen’. Deze landschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Er was door ontginning en bosaanplant in de tweede helft van de 19^e eeuw een kleinschalig landschap ontstaan met veel bos, heideterreintjes, velden en daar doorheen veel paden. Cruciaal voor al deze gebieden is dat de ontginning in de 20^{ste} eeuw minder grootschalig is geweest dan in de grote heideontginningen zoals de Egchelse en Lange Heide. Als gevolg daarvan zijn er nog veel onverharde wegen en bospaden. Het patroon van de wegen is afwisselend recht en gebogen. Er zijn afwisselend weilanden en akkers.

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

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

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Ook bestaand groen mag voor deze landschappelijke inpassing worden gebruikt. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 2.435 m². Dit betekent dat er tenminste 243 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

Daarnaast geldt er een aanvullende kwaliteitsbijdrage voor het overschrijden van de maximale inhoud van de bebouwing. Deze mag niet meer bedragen dan 1.000 m³. Hiervoor geldt een bijdrage van € 15,= per m³ overschrijding. De inhoud van de totale bebouwing mag bedraagt, na realisatie van het nieuwe bijgebouw, 1.230 m³. Dit komt neer op een aanvullende kwaliteitsbijdrage van (230 * € 15,=) € 3.450,=. Uitgaande van € 6,= per m² oppervlakte landschap dient de aanvullende kwaliteitsbijdrage in totaal (€ 3.450,= / € 6,=) 575 m² te bedragen. Totaal dient er derhalve 243 + 575 = 818 m² aan groen gerealiseerd te worden.

Voor de locatie 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 3.3. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

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

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

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

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

Per ‘waarde’ zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma’s 1 ‘Waarden en kwaliteiten’, 3 ‘Bedrijvigheid in balans met de omgeving’ en 6 ‘Wonen duurzaam in balans’.

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

- We koesteren het goede wat we hebben en bieden ruimte voor het betere met oog op overmorgen;
- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik;
- We dragen bij dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving;
- We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied;
- We werken samen met de samenleving aan een woningbestand duurzaam in balans;
- We brengen, met het oog op morgen vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming.
-

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvesting. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Gelet op de ligging in de kernrandzone maar ook het beperkte oppervlakte van het bouwvlak is er geen sprake van een toekomstbestendige agrarische locatie. Het hergebruik van de voormalige bedrijfswoning draagt bij aan de vitaliteit van Maasbree. Worden de locaties niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloederd. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

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

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek² kan concluderend gesteld worden dat de hypothese ‘verdachte locatie’ stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, zink, PAK en drins aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn matige verontreinigingen met cadmium, koper en zink en een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond kunnen mogelijk deels aan het voormalige gebruik als boomgaard/boomkwekerij en/of de aangetroffen baksteenresten of houtskoolresten worden gerelateerd. Voor de verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater zijn geen duidelijke oorzaken of bronnen aan het licht gekomen. Het aantreffen van verhoogde gehalten zware metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve mag worden aangenomen dat de verontreiniging in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

De onderzoekresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek uit te voeren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

² Verkennend bodemonderzoek, HMB Groep (d.d. 28 april 2022, kenmerk; 22227101A)

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

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 (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied' aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied waar agrarische bedrijven worden afgewisseld met andersoortige bedrijven en burgerwoningen. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning 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 de omliggende milieubelastende functies. De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving (straal van 250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de toegestane milieucategorie en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
<i>Hoveniersbedrijf</i>	Breetse Peelweg 2a	016	Geur	10 meter	20 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	0 meter	
<i>Sportcomplex</i>	Breetse Peelweg 1	931	Geur	0 meter	40 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	30 meter	
			Gevaar	0 meter	
<i>Agrarisch grondgebonden bedrijf*</i>	Breetse Peelweg 4	-	Grootste richtafstand: 50 meter		120 meter
<i>Boomkwekerij</i>	Breetse Peelweg 4a	011, 012, 013	Geur	0 meter	210 meter
			Stof	0 meter	
			Geluid	10 meter	
			Gevaar	0 meter	

* Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Derhalve is er gekeken naar de grootste richtafstand.

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt. De hindercontour voor geluid afkomstig van het hoveniersbedrijf aan de Breetse Peelweg 2. Echter veranderd er niets voor wat betreft het hoveniersbedrijf in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De woning, Breetse Peelweg 3, betreft reeds een woning van derden, waarop de algemene geluidseisen van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. Het Activiteitenbesluit kent geen verschil tussen burgerwoning of bedrijfswoning. De rechten van het hoveniersbedrijf worden derhalve niet aangetast. Vanuit de woning gezien dient het bedrijf te voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit, waarmee een goed woon- en leefklimaat als gevolg van het bedrijf gewaarborgd is. Daarnaast is de planologische inrichtingsgrens van het hoveniersbedrijf op een afstand van 50 meter van de woning, Breetse Peelweg 3, gelegen. Derhalve wordt er voldaan aan de gestelde richtafstand. Tevens loopt er een separate procedure voor wat betreft de inrichting van het hoveniersbedrijf, in deze procedure wordt de huidige situatie beoordeeld en getoetst zoals deze nu aanwezig.

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

5.1.3 Geluid

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

Bij onderhavige bestemmingswijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning danwel een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2.5}$) ter plaatse $9,3 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $17,3 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,9 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2.5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

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

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ 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.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien er sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan allen het soort bewoning wijzigt naar burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

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

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

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Een woning betreft een geurgevoelig object. De woning kan derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied liggen echter geen veehouderijen. Aannemelijk is dat er ook de achtergrondbelasting ter plaatse, door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving, nihil is. Geconcludeerd kan worden dat door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving van het plangebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast. Daarnaast worden omliggende bedrijven eveneens niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.1.6 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

Tabel 1. Wanneer verantwoorden?

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

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

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart zijn op een afstand van 160 meter van het plangebied drie buisleidingen (A-665, A-520 en A-578) van de Gasunie gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

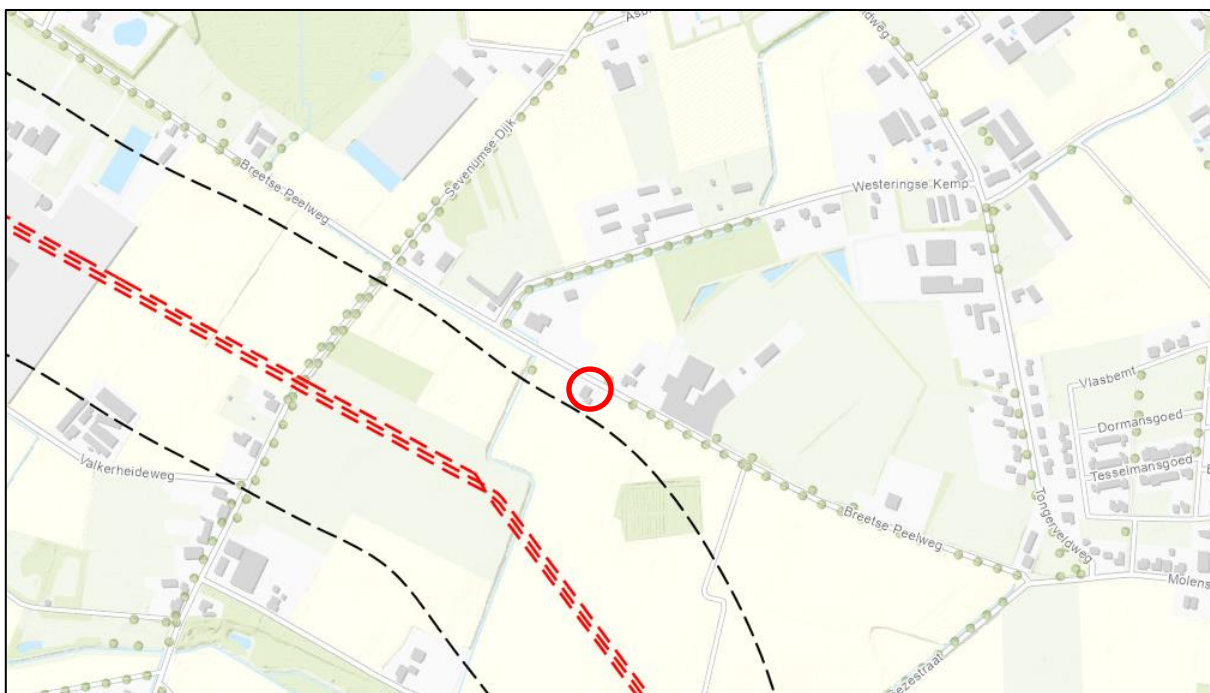
Buisleiding A-520 heeft een invloedsgebied van 320 meter, het invloedsgebied van buisleiding A-578 bedraagt 485 meter en voor buisleiding A-665 bedraagt het invloedsgebied 585 meter. Voor wat betreft buisleidingen A-578 en A-665 ligt het plaatsgebonden risicocontour van de buisleidingen op de leidingen. Beide reiken niet tot het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van buisleiding A-520 reikt tot nabij het plangebied.

Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitscontouren (invloedsgebieden) van de hogedruk aardgastransportleidingen A-665, A-520 en A-578. De 100% letaliteitscontour van de aardgastransportleiding A-578 overlapt het plangebied deels. De

100% letaliteitscontour van de aardgastransportleiding A-665 strekt zich uit tot over het gehele plangebied. Normaliter dient, indien een plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van de buisleidingen, invulling gegeven te worden aan de verantwoording van het groepsrisico.

In dit specifieke geval kan hiervan worden afgeweken omdat de omvang van het groepsrisico niet veranderd. De woning is namelijk al aanwezig en werd ook in het verleden bewoond. Door de wijziging van de bestemming blijft het groepsrisico lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Er verandert dan ook niets aan de externe veiligheidssituatie van de (bestaande) woning.

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



Afbeelding 10 Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld)

5.2 Kabels en leidingen

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

In de nabije omgeving zijn drie buisleidingen van Gasunie gelegen. Blijkens de toetsing in paragraaf 5.1.6 vormen deze buisleidingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

5.3 Natuur

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

Flora en fauna

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

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel, gelegen op een afstand van 7 kilometer tot het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging van een reeds bebouwde locatie geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied. Daarnaast zorgt het wegbestemmen van het agrarische bedrijf juist voor een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Derhalve vormt het aspect natuur geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.4 Waterparagraaf

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

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

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, de Provinciale Omgevingsvisie, 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 drierapsstrategieën 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 drierapsstrategieën. 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 grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;

- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat
- voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in de Provinciale Omgevingsvisie en de daarbij behorende Omgevingsverordening 2021 weergegeven op de kaart 'Grondwaterbescherming'. Conform deze kaart geldt er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

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

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

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ten westen van het plangebied, direct aangrenzend, stroomt de Lange Heide, een primaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van het waterschap van toepassing. Binnen de beschermingszone van de watergang wordt geen bebouwing danwel beplanting opgericht. Derhalve heeft deze bestemmingswijziging geen nadelige consequenties voor de waterkundige waarden ter plaatse van de Kaumeshoek.

Afvalwater / riolering

De bestaande woning is reeds aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem, deze situatie wijzigt niet in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Een persoon voorziet per dag gemiddeld in 120 liter afvalwater. De beoogde nieuwe paardenstal zal niet op het gemeentelijk drukrioleringssysteem worden aangesloten. Hiervoor worden op eigen terrein infiltratievoorzieningen getroffen.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van het nieuwe bijgebouw 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. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling neemt het oppervlakte aan bebouwing met 152 m² toe. Derhalve dient er minimaal 15,2 m³ aan hemelwater gebufferd te worden. Aan de westzijde van het plangebied zal een zaksloot worden gerealiseerd met een bufferruimte van 20 m³. Hierop zal eveneens het water afkomstig van de wasbox op aangesloten worden, uiteraard zal dit water eerst gefilterd worden om eventueel resten van shampoo etc. er uit te filteren. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde infiltratie eis. Deze sloot zal niet in verbinding staan met de sloot van de gemeente. Alle berging en infiltratie vindt plaats op eigen terrein. Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

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

Archeologie 4

In de archeologische dubbelbestemming 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, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

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

Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen.

Door het ontbreken van cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied heeft het initiatief hier geen nadelige effecten op.

5.6 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Met het wegnemen van de agrarische bestemming is er geen agrarisch bedrijf ter plaatse meer is toegestaan waardoor de

daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen eveneens vervallen. Logischerwijs is er dus sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

Parkeren

Om de 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. Hier is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Bij de woning is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

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

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

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

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

Het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse is de aanduiding ‘maximum volume’ opgenomen en mag het volume van de bebouwing daardoor maximaal 1.230 m³ bedragen. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te zijn opgericht.

Aan het gehele plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Breetse Peelweg 3’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is.

Tevens is voor het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone - verwervingsgebied’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 ko’. Eveneens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemming ‘Wonen’ van toepassing, alsook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben in het voorjaar van 2022 met de omwonende (Breetse Peelweg 2 en 2a) gesproken over de voorgenomen ontwikkelingen. Beide omwonende hebben aangegeven geen belemmeringen te hebben ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling en zijn zelfs positief over het feit dat er hobbymatig paarden gehouden zullen worden. Kortom, de omwonende zijn alom positief ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

7.2.2 Inspraakprocedure

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

7.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

7.2.4 Zienswijzenprocedure

PM

7.3 Procedure

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