

Motivering TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22AA

Bosakkerweg 1 en 2 Kessel

NL.IMRO.1894.TAMOPH22AA-ON01 Bosakkerweg 1-2 Kessel



Kadastrale gegevens Gemeente : Kessel
 Sectie : F
 Nummer : 240, 290, 359 en 495

Opgesteld door :

Referentie : 2025/709128



Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	6
1.3.	Vigerend omgevingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	9
2.	Planbeschrijving	10
2.1.	Huidige situatie	10
2.2.	Beoogde situatie	10
2.3.	Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling	11
3.	Beleidskader	15
3.1.	Inleiding	15
3.2.	Rijksbeleid	15
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	15
3.2.1.	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2.2.	Instructieregels Rijks (AMvB's)	16
3.2.3.	M.e.r.-beoordeling	17
3.3.	Provinciaal beleid	18
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	18
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	19
3.4.	Regionaal beleid	20
3.4.1.	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	20
3.5.	Gemeentelijk beleid	21
3.5.1.	Omgevingsvisie Peel en Maas	21
3.5.2.	Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	22
3.5.3.	Kaderstelling Ruimte	23
3.5.4.	Kwaliteitskader buitengebied	24
4.	Omgevingsaspecten	26
4.1.	Bodem	26
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.3.	Geur	29
4.4.	Luchtkwaliteit	30
4.5.	Geluid	32
4.6.	Externe veiligheid	33
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.7.1.	Cultuurhistorie	34
4.7.2.	Archeologie	34

4.8.	Flora en Fauna	35
4.8.1.	Gebiedsbescherming	35
4.8.2.	Soortenbescherming	35
4.9.	Landschappelijke inpassing	36
4.10.	Waterparagraaf	37
4.10.1.	Relevant waterbeleid	37
4.10.2.	Provinciaal waterplan Limburg	37
4.10.3.	Waterschapsverordening	38
4.10.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	38
4.11.	Spuitzone	38
4.12.	Mobiliteit en parkeren	40
5.	Uitvoerbaarheid	42
5.1.	Financieel economische haalbaarheid	42
6.	Maatschappelijke impact	43
6.1.	Participatie	43
6.1.1.	Omgevingsdialoog	43
6.1.2.	Bestuurlijk vooroverleg	43
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	45

Bijlage(n)

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Bosakkerweg 1

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Bosakkerweg 2

Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4: Rekengegevens VStacks gebied

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing

Bijlage 6: Quicksan flora en fauna

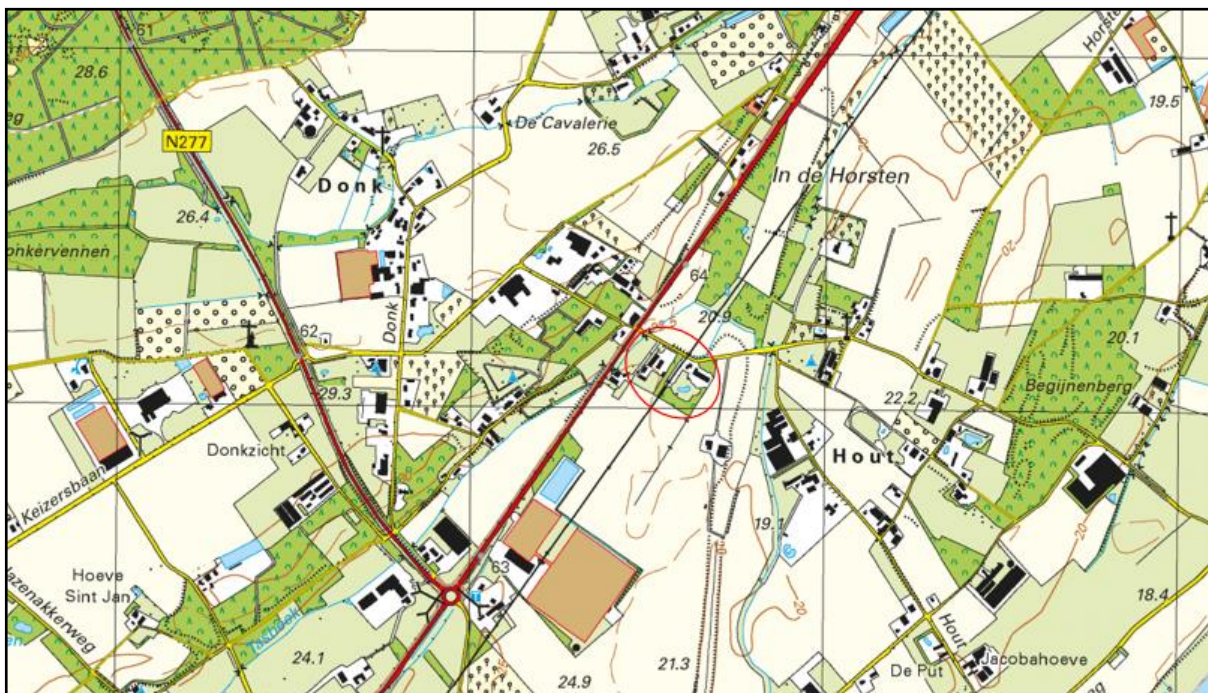
1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende toelichting is opgesteld omdat initiatiefnemers voornemens zijn om de bestemming van de locatie Bosakkerweg 1 en 2 te Kessel (hierna genoemd: plangebied) in overeenstemming te brengen met het daadwerkelijke gebruik. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een ruimtelijke procedure te doorlopen.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Bosakkerweg 1 en 2 te Kessel in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, op een afstand van circa 1,4 kilometer van de komgrens van Kessel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Kessel, sectie F, nummer 240, 290, 359 en 495.



Afbeelding 1. Topografisch kaart.

1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.5. Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat elke gemeente slechts één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied dient vast te stellen.

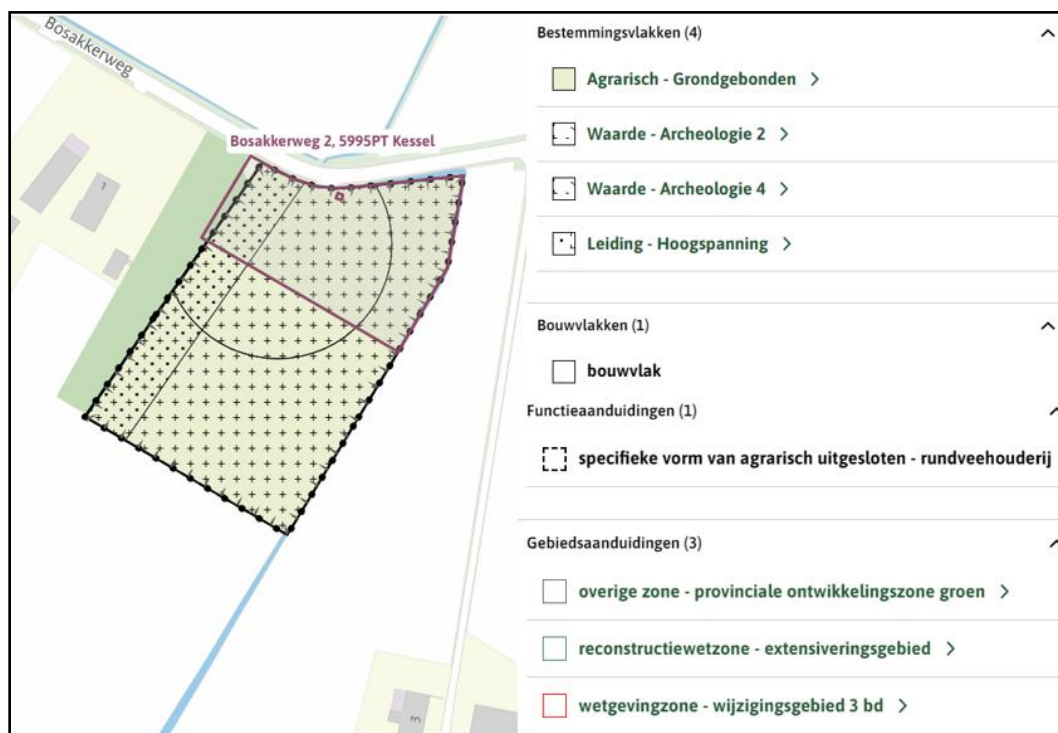
Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Bij inwerkingtreding van de omgevingswet hebben alle gemeenten direct een bestemmingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

- (Ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

Op basis hiervan wordt er in deze motivering verwezen naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Peel en Maas", "1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas" en "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning Rijksweg 50 te Kessel", als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

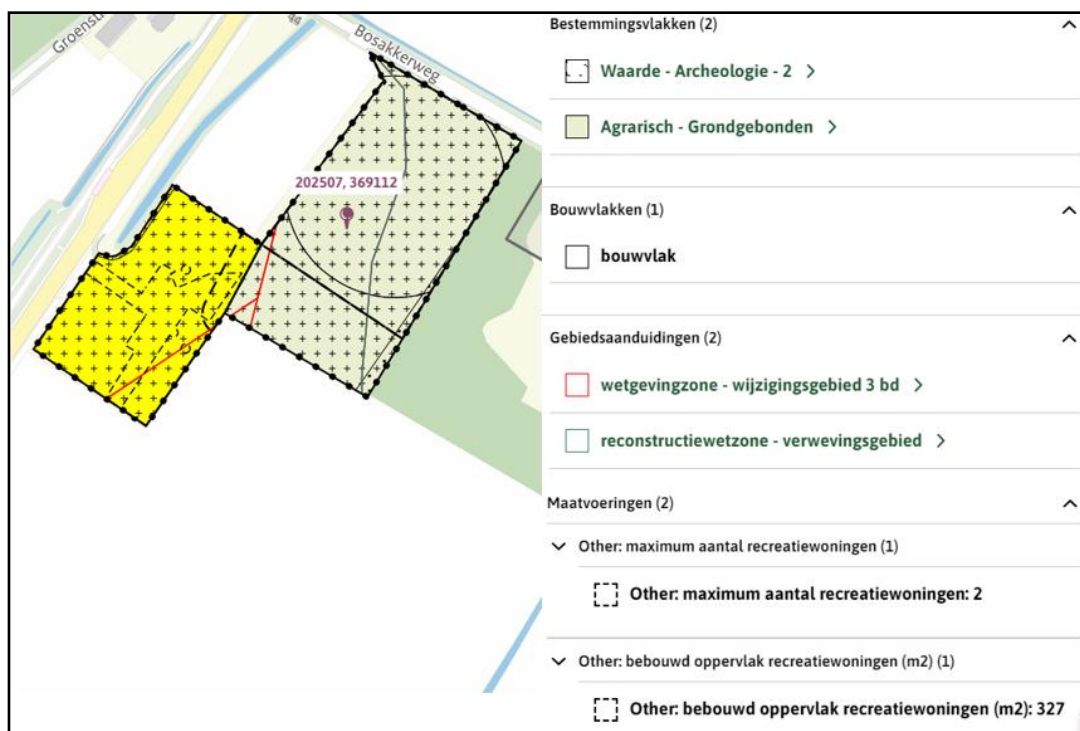
Voor het plangebied zijn de volgende regels van toepassing uit voornoemde bestemmingsplannen:



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend omgevingsplan Bosakkerweg 2.

In het bestemmingsplan "1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas" is het plangebied aan Bosakkerweg 2 aangeduid met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch- Grondgebonden;
- Dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanning;
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 4;
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 2;
- Een bouwvlakaanduiding;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – rundveehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone - provinciale ontwikkelingszone groen;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend omgevingsplan Bosakkerweg 1.

In het bestemmingsplan "Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning Rijksweg 50 te Kessel" is het plangebied aan Bosakkerweg 1 aangeduid met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch- Grondgebonden;
- Dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanning;
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 4;
- Dubbelbestemming: Waarde- Archeologie 2;
- Een bouwvlakaanduiding;
- Een maatvoering: bebouwd oppervlak recreatiewoningen: 327 m2;
- Een maatvoering: maximaal aantal recreatiewoningen: 2;
- Gebiedsaanduiding: overige zone - provinciale ontwikkelingszone groen;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 ob;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 4 go.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" is het overige plangebied aangeduid met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanning;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2;
- Gebiedsaanduiding: overige zone - provinciale ontwikkelingszone groen;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd;



Afbeelding 4 Uitsnede vigerend omgevingsplan overig plangebied

1.4. Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hoofdstuk 7;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven voor zowel de huidige als beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1. Huidige situatie



Afbeelding 5. Luchtfoto huidige situatie plangebied.

De locaties Bosakkerweg 1 en 2 hebben op dit moment beide de functie 'Agrarisch – Grondgeboden' maar beide locaties zijn in gebruik als reguliere burgerwoning. De agrarische bedrijfsvoering is op beide locaties reeds langere tijd niet meer actief. Op de locatie Bosakkerweg 1 zijn op dit moment, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan/tijdelijk deel van het omgevingsplan vastgelegd, reeds 2 vakantiewoningen aanwezig.

2.2. Beoogde situatie

Voor zowel de locatie Bosakkerweg 1 als Bosakkerweg 2 geldt dat initiatiefnemers de functie in overeenstemming willen brengen met de werkelijke situatie. Voor de Bosakkerweg 1 betreft dit een woonfunctie waarbij de reeds aanwezige recreatiewoningen behouden blijven. Vanwege de hoeveelheid bijgebouwen wordt op de locatie Bosakkerweg 1 het bijgebouw direct aansluitend aan de hoofdgebouwen gesloopt.



Afbeelding 6. Te slopen en te behouden bijgebouwen.

Voor de Bosakkerweg 2 betreft dit enkel de functiewijziging naar de functie wonen.

2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om het instrument te gebruiken, echter zijn de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid middels de bruidsschat nog van toepassing. Onderstaand wordt deze wijzigingsbevoegdheid en zijn voorwaarden benoemd en uitgewerkt:

Bosakkerweg 1

Bestemmingsplan: Omzetten bedrijfswoning naar regulier woning Rijksweg 50 te Kessel

Artikel 14.5 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
- b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
De woonfunctie blijft gelijk aan de huidige situatie;

- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
Het plangebied Bosakkerweg 1 is al jaren niet meer in gebruik als agrarische locaties. Door de kleinschaligheid van de locatie is het gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
De locatie is al jaren niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
Het aantal woningen blijft gelijk aan de huidige situatie;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, zie paragraaf 4.9;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
*De locatie Bosakkerweg 1 is ter plaatse bekend als boerderij de Pannekooi en was in het verleden een van de boerderijen behorende bij kasteel de Putting. Traditioneel bestaat een boerderij niet uit enkel één hoofdgebouw met elk een specifieke functie. Deze bijgebouwen ondersteunen het gebruik en de leefbaarheid van de woonboerderij. Denk hierbij aan het gebruik als gastenverblijf. Daarnaast is ligt de historische waarde van een woonboerderij niet uitsluitend in het hoofdgebouw, maar juist in het ensemblekarakter: de samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen is daarom van belang voor het behoud van de historische verschijningsvorm van het erf. De bijgebouwen dragen bij aan de herkenbaarheid van het erf als traditionele boerderij en versterken het ruimtelijke beeld van het landelijk gebied.
Het bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van materialen voor de vakantieappartementen, zoals extra meubilair, buitenmeubilair en een deel is in gebruik als recreatieruimte voor de vakantiewoningen. Daarnaast zijn de initiatiefnemers betrokken bij het verenigingsleven in Kessel waarvoor diversie materialen worden opgeslagen voor de carnavalsvereniging.
De te behouden kapschuur is van belang voor het onderhoud van de locatie. Binnen de kapschuur is de tractor gestald, welke qua hoogte niet te stallen is in het andere bijgebouw, welke noodzakelijk is voor het onderhoud van de gronden behorende tot de locatie en opslag van (oude) bouwmaterialen (welke overeenkomen met de materialen die gebruikt zijn in de bebouwing) voor toekomstig onderhoud van de bebouwing zoals dakpannen, balken, stenen etcetera. Daarnaast zullen de hobbymatig gehouden dieren in deze schuur worden gehuisvest.
Gezien het bovenstaande zal op het plangebied Bosakkerweg 1 een schuur worden gesloopt, zie afbeelding 6. Daarnaast zal één schuur buiten de woonfunctie komen liggen waardoor de toekomstige mogelijkheden worden beperkt, zie afbeelding 6. Ook zal in de planregels een maximaal van volume worden opgenomen met een overgangsrecht op de bestaande bebouwing.*
- i. 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;
De landschappelijke inpassing en de sloop van de schuur, in combinatie met de beperkingen in bebouwing door de omzetting naar wonen, zorgen ervoor dat de

omgevingskwaliteit in het gebied verbeterd wordt. De landschappelijke inpassing en sloop worden vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het TAM-Omgevingsplan;

- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van bovengenoemde waarden, dit wordt in voorliggende motivering onderbouwd;*
- 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;
- Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de aanwezige Natura-2000 gebieden, zie paragraaf 4.8;*
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 4.
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.*

Bosakkerweg 2

Bestemmingsplan: 1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas

Artikel 46.5 Wijziging in de bestemming ' Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grondgebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch - Plattelandsondernemer', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen';
- b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
Het plangebied is niet gelegen in deze gebieden.
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximumaantal wooneenheden 0';
Het plangebied is niet gelegen in deze gebieden.
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
De woonfunctie blijft gelijk aan de huidige situatie;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
Het plangebied Bosakkerweg 2 is al jaren niet meer in gebruik als agrarische locaties. Door de kleinschaligheid van de locatie is het gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk.
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
De locatie is al jaren niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
Het aantal woningen blijft gelijk aan de huidige situatie;

- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, zie paragraaf 4.9;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming '[Waarde - Cultuurhistorie](#)';
De bebouwing die momenteel aanwezig is op de locatie wordt door de initiatiefnemers behouden. De bebouwing kan niet worden aangemerkt als overtollig bebouwing. De schuur is momenteel in het gebruik voor een hobbymatige timmerwerkplaats en een werkplaats voor het hobbymatige repareren, onderhouden en restaureren van oude tractoren en oude landbouwmachines met de daar bijbehorende voorraad van onderdelen. Door de bebouwing blijven de tractoren en landbouwmachines behouden voor weerinvloeden en zullen hiermee behouden blijven voor de volgende generaties. In de planregels zal een maximaal van volume worden opgenomen met een overgangsrecht op de bestaande bebouwing.
- i. 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;
De landschappelijke inpassing, in combinatie met de beperkingen in bebouwing door de omzetting naar wonen, zorgen ervoor dat de omgevingskwaliteit in het gebied verbeterd wordt. De landschappelijke inpassing wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het TAM-Omgevingsplan;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van bovengenoemde waarden, dit wordt in voorliggende motivering onderbouwd;*
- 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;
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de aanwezige Natura-2000 gebieden, zie paragraaf 4.8;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel [22](#).
Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 22.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit plan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder 500m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het omzetten van een tweetal bedrijfswoningen in het buitengebied naar de functie wonen. Zowel de ligging als de kleinschaligheid van het project maken dat er in onderhavig planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

3.2.2. Instructieregels Rijks (AMvB's)

De Omgevingswet vindt zijn doorwerking in vier algemene maatregelen van bestuur, te weten:

- Het Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. In aanvulling op de wet regelt deze AMvB onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt het besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Hieronder vallen onder andere:

- 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;
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat, in combinatie met het Bkl, de algemene regels waar burgers, bedrijven en overheden zich aan moeten houden als deze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Daarnaast bepaalt het Bal voor welk van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat derhalve regels met als doel het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers zijn met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken vermeld. Het Bbl bevat zo ondermeer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook bevat het Bbl regels voor verschillende bouwgerelateerde activiteiten: de (technische) bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit, brandveilig gebruik van bouwwerken, de sloopactiviteit en het mobiel breken van bouw- en sloopafval.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van een tweetal bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Aangezien het een initiatief betreft welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Aangezien het een functiewijziging betreft waarbij sloopactiviteiten plaatsvinden zijn tevens het Bkl, het Bal en het Bbl van toepassing. In hoofdstuk 4 worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt hierbij getoetst of er wordt voldaan aan de regels zoals opgesteld in de AMvB's. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van voornoemde AMvB's.

3.2.3. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In

de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

Het voorliggende initiatief betreft een functiewijziging van een tweetal agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen. In hoofdstuk 4 van dit document wordt ingegaan op de eventuele milieugevolgen van het onderhavige initiatief. Hieruit blijkt dat het onderhavige initiatief geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt.

Onderhavige ontwikkeling wordt niet benoemd in kolom 1 van bijlage V Ob. Derhalve bestaat er geen m.e.r.-plicht en hoeft tevens geen m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

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

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaat adaptieve en energietransitie;

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 Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

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 herbestemt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf.

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

Het wijzigen van de bestemming naar de functie 'Wonen' draagt bij aan deze hoofdogaven zoals gesteld in de provinciale omgevingsvisie Limburg. Er wordt ingespeeld op het vergroten van de woningvoorraad in bestaande bebouwing waarbij bovenal een aantrekkelijke woon- en leefomgeving gecreëerd wordt.

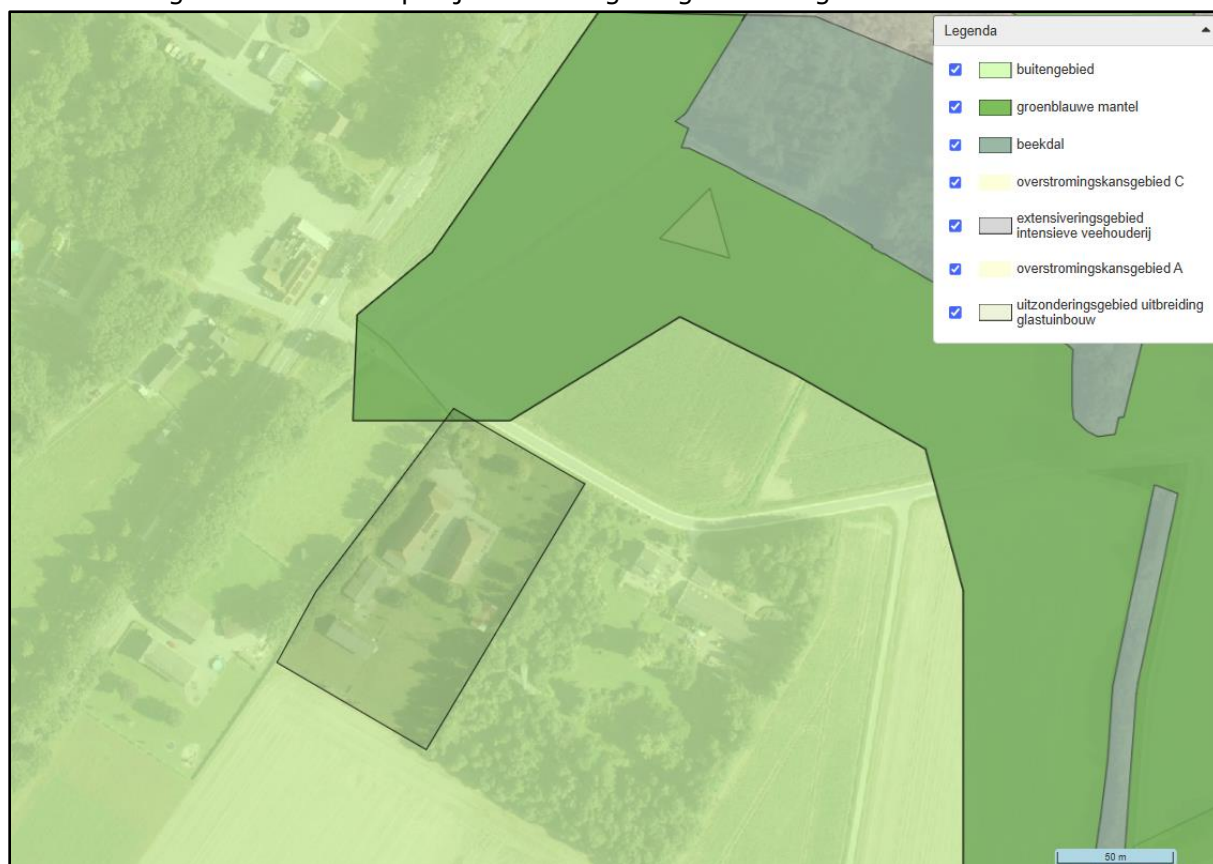
3.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Het plangebied is volgens de omgevingsverordening gelegen in het buitengebied.

Hierbij heeft een klein hoekje van het plangebied de aanduidingen 'groenblauwe mantel', 'beekdal', 'extensiveringsgebied intensieve veehouderij', 'overstromingskansgebied A' en 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw'. Boven genoemde aanduidingen zijn slechts op een zeer klein deel van het plangebied gelegen. Hiermee zijn deze aanduidingen niet relevant voor onderhavig planvoornemen.

Het Overstromingskansgebied C is gelegen over het overgrote deel van het plangebied. De aanduiding 'overstromingskansgebied C' geeft aan dat met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde geldt.



Afbeelding 7. Uitsnede provinciale omgevingsverordening Limburg.

Met betrekking tot wonen dient er volgens de Omgevingsverordening rekening gehouden te worden met hoofdstukken 3 en 5 van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de regionale woonvisies. Het regionaal beleid wordt navolgend verder toegelicht.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft in samenwerking met 8 andere Noord-Limburgse gemeenten afspraken gemaakt ten behoeve van de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Op 22 september 2020 is de herziene 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' goedgekeurd. Conform artikel 2.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft deze woonvisie de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document zowel een juridische status als een bindend karakter voor de betrokken gemeenten.

Voor de gemeente Peel en Maas was er binnen het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een doelstelling om 156 woningbouwplannen te verminderen in de periode 2016-2020. Uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas deze gestelde doelstelling heeft overtroffen. Een belangrijk aspect binnen deze Regionale Woonvisie is het feit dat de (toekomstige) vraag naar woningen en het bestaande woningaanbod niet op elkaar aansluit.

Hierbij dient 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.

Onderhavig project omvat een ontwikkeling om de bestaande woningvoorraad, middels een functiewijziging, aan te laten sluiten bij de vraag naar woningen. Aangezien er op deze manier geen nieuwbouw benodigd is, sluit onderhavig initiatief ook aan bij de regionale woonvisie waarin de nadruk wordt gelegd op hergebruik van bestaande bebouwing. Op deze manier wordt bestaande bebouwing (bedrijfswoningen) geschikt gemaakt voor bewoning voor een grotere doelgroep.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 heeft de gemeente Peel en Maas de Omgevingsvisie Peel en Maas goedgekeurd. Deze visie biedt een overkoepelende kijk op de fysieke leefomgeving van de gehele gemeente, met aandacht voor de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Momenteel is de eerste versie ervan opgesteld, waarbij het bestaande beleid als basis diende. In de komende jaren zal de gemeente blijven werken aan verdere ontwikkelingen en evalueren of aanpassingen nodig of wenselijk zijn.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met elk hun eigen specifieke waarden en kenmerken. Naast deze gebiedsafhankelijke waarden hanteert de gemeente enkele overkoepelende waarden die niet specifiek aan een bepaald gebied zijn gebonden. Deze fundamentele waarden omvatten zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid, en dienen als de kernprincipes van de omgevingsvisie.

Kijkend naar de waardenkaart is het plangebied gelegen in 'Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen'. Het gebied kenmerkt zich met afwisselend weiden, akkers, bos, heideterreintjes en daar doorheen (onverharde) paden. Binnen deze waarde-aanduiding zijn onder andere uitbreiding en behoud van extensieve weilanden en het versterken van de biodiversiteit de te versterken waarden. Door vervanging van de glasopstanden door grasland draagt onderhavig plan bij aan de omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas.

De Omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas bepaalt geen nieuwe koers, maar integreert de reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en beleidsdocumenten in één document. Deze integratie komt tot uiting in zes speerpunten van het beleid, waarvan de eerste drie overkoepelend zijn:

1. Duurzaamheid bevorderen;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Versterken van natuur en biodiversiteit;
4. Goed wonen voor iedereen;
5. Een vitaal economisch klimaat;
6. Een nieuwe balans in het buitengebied.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een omzetting van bedrijfswoningen naar de functie 'wonen'. Hierbij draagt het plan voornamelijk bij aan onderdeel 6 van de beleidspunten. Binnen dit beleidspunt worden initiatiefnemers 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. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt. In onderhavig planvoornemen worden overtollige bijgebouwen gesloopt.

3.5.2. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is inmiddels vervangen door een gewijzigde versie die op 15 december 2015 is vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, kwaliteitskader, VAB-beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid uit het structuurplan bood namelijk niet altijd een gepast antwoord op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, zoals bijvoorbeeld voor 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' en 'huisvesting van buitenlandse werknemers'.

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

De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied;
- Beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies;
- Beleidsuitgangspunten voor intensieve veehouderij en glastuinbouw (afkomstig uit de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw);

- Het kwaliteitskader voor het buitengebied, dat een instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering;
- Uitgangspunten voor archeologiebeleid en een uitvoeringsparagraaf, die in aansluiting op het kwaliteitskader de grondslag vormt voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In de hiervoor opgenomen opsomming is de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst, dat het niet realistisch zou zijn te veronderstellen dat de geformuleerde beleidsuitgangspunten een antwoord hebben op alle ontwikkelingen die zich de komende tien jaar zullen voordoen. Daarom wil de gemeente de vinger aan de pols houden door "midden in het buitengebied te staan". Het gewenste effect van het beleid voor het buitengebied is namelijk dat er ruimte moet zijn om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit. Immers, als er geen ontwikkeling is, gaat dit ten koste van de kwaliteit. Aan de andere kant dienen ontwikkeling en kwaliteit gelijk op te trekken.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

Het beleid aangaande de Vrijkomende Agrarische bebouwing had in het Structuurplan niet het gewenste effect. Het VAB-beleid had namelijk tot doel om ontwikkelingen dusdanig te stimuleren dat deze een kwaliteitsverbetering ten gevolg hebben. Echter was de conclusie dat het beleid te strak was om daadwerkelijke ontwikkelingen te stimuleren. Dit probleem heeft de gemeente Peel en Maas aangepakt middels de 'Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied'. De beleidsnotitie is vastgesteld op 22 februari 2011 en heeft tot doel om ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden te bieden voor vrijkomende bebouwing in het buitengebied.

Daarnaast vermeldt de gemeente Peel en Maas dat ten aanzien van het hergebruik van de voormalige agrarische gebouwen het volgende beleidsuitgangspunt wordt gehanteerd: *'Voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen enkel bewoond worden door anderen dan agrariërs wanneer de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan geen nadeel ondervinden met betrekking tot hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering en waar ter plaatse van die woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd'.*

Onderhavig initiatief behelst het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen en valt daarmee binnen het VAB-beleid. De woningen zullen in de beoogde situatie niet worden bewoond door een agrariër waardoor er geen functionele relatie met een bedrijf aanwezig is. Hierdoor ontstaat een strijdige situatie die initiatiefnemers wensen op te lossen. Daarnaast zijn er geen omliggende agrarische bedrijven die hinder ondervinden van deze functiewijziging. Derhalve kan voor betrokken woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Hiermee voldoet het initiatief aan de structuurvisie.

3.5.3. Kaderstelling Ruimte

De gemeente Peel en Maas heeft ten aanzien van het thema 'ruimte' een separate kaderstelling gepubliceerd. De veelheid aan opgaven en uitdagingen maakt dat de vraag naar ruimte nog altijd toeneemt. Ten aanzien van velerlei onderwerpen als landbouw, wonen en natuur dienen complexe en toekomstbestendige keuzes gemaakt te worden.

Met name de woon- en klimaatopgave vragen, zoals in de laatste jaren in toenemende mate het geval is, aandacht en zorg. Er dienen woningen gerealiseerd te worden voor

alle doelgroepen waardoor vitaliteit van gemeenschappen en kernen gewaarborgd worden. Daarbij dienen de woningbouwprojecten bij te dragen aan een klimaat adaptieve inrichting van de openbare ruimte alsmede de identiteit van de verscheidene kernen.

Een toekomstbestendige openbare ruimte is binnen deze ontwikkelingen een absolute kernpijler. Er dient ruimte te zijn voor ontmoetingen maar ook voor duurzame ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, klimaat en biodiversiteit. Op deze manier is een prettig woon-, werk- en leefklimaat gegarandeerd.

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van een agrarische locatie waardoor in de toekomst geen agrarische activiteiten meer op locatie uitgevoerd kunnen worden wat een positieve ontwikkeling is voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast zorgt de landschappelijke inpassing voor een waarde toevoeging aan het landschap. Naast het feit dat de openbare ruimte op korte termijn schoner oogt, zorgt het planvoornemen op de lange termijn voor een milieubewustere, duurzamere en veiligere omgeving waarbij het leefklimaat van omwonenden toeneemt. Onderhavig initiatief voldoet derhalve aan de recent vastgestelde 'Kaderstelling Ruimte'.

3.5.4. Kwaliteitskader buitengebied

Onderdeel van de structuurvisie is tevens het Kwaliteitskader Buitengebied. Binnen dit kwaliteitskader wordt er bij kwaliteitsverbeteringen een onderscheid gemaakt tussen Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

De Basiskwaliteit geldt altijd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij dient de bebouwing en verharding op de planlocatie te worden ingepast. Als basis voor de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak, dan wel bestemmingsvlak, waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

De Basiskwaliteit Plus is van toepassing bij een uitbreiding van het bouwvlak in een gebied met waarden, of uitbreiding van een bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – boven de referentiemaat, zoals ook in onderhavig plan het geval is. Voor onderhavig initiatief betekent dit dat (overeenkomstig met de Basiskwaliteit Plus):

- a. 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak wordt aangewend voor groen, en;
- b. Overeenkomstig een door het college goed te keuren inpassingplan bij de functie 'Wonen' wordt opgesteld.

Volgens onderdeel f van de aanvullende kwaliteitsverbetering dient voor uitbreidingen aan solitaire burgerwoningen of bedrijfswoningen boven 1000m³ ook aanvullende kwaliteitsverbeteringen in acht worden genomen.

Bosakkerweg 1:

Op deze locatie zal er woonfunctie van 5.300m² met 1.544m³ op de verbeelding en planregels worden opgenomen. Vanuit de gemeente Peel en Maas is in het kader van het Kwaliteitskader bepaald dat 10 % van de woonfunctie dient te bestaan uit kwalitatief goed landschappelijk groen, dit is op deze locatie dus 530m². Daarnaast dient er een aanvullende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor het aantal m³ boven de 1000m³. Hiervoor geldt dat er een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding moet worden gerealiseerd.

Voor de locatie dient er dus voor 544m³ met een waarde van €8.170. Als sloop wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een normbedrag voor sloopkosten van €25 per m². Als groen wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een bedrag van €6 per m². Op de

locatie wordt er 190m² gesloopt, wat een waarde vertegenwoordigd van €4.750. Er dient €3.420/€6=570m² aan kwalitatief groen landschappelijk groen worden gerealiseerd. Zoals in het landschapsplan is beschreven is er 1.100m² aan kwaliteitsgroen aanwezig en of dient te worden ontwikkeld. Hiermee wordt er voldaan aan het kwaliteitskader buitengebied.

Bosakkerweg 2:

Op deze locatie zal er woonfunctie van 6.200m² met 1.600m³ op de verbeelding en planregels worden opgenomen. Vanuit de gemeente Peel en Maas is in het kader van het Kwaliteitskader bepaald dat 10 % van de woonfunctie dient te bestaan uit kwalitatief goed landschappelijk groen, dit is op deze locatie dus 620m². Daarnaast dient er een aanvullende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd voor het aantal kuubs boven de 1000m³. Hiervoor geldt dat er een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding moet worden gerealiseerd.

Voor de locatie dient er dus voor 600m³ met een waarde van €9.000. Als groen wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een bedrag van €6 per m². Er dient €9.000/€6=1.500m² aan kwalitatief groen landschappelijk groen worden gerealiseerd. Zoals in het landschapsplan is beschreven er 5.300m² aanwezig of dient er te worden ontwikkeld. Hiermee wordt er voldaan aan het kwaliteitskader buitengebied.

4. Omgevingsaspecten

Het omgevingsplan dient te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor onderhavig initiatief betekent dit dat onderzocht moet worden hoe dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Hiervoor dienen zowel de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving als de effecten van de omgeving op het initiatief onderzocht te worden.

In de volgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan relevante milieu- en planologische aspecten.

4.1. Bodem

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name pijler 2 van belang, in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Bosakkerweg 1 Kessel:

Voor de locatie Bosakkerweg 1 is allereerst een verkennend (bodem)onderzoek (asbest) uitgevoerd door HMB B.V. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatste van boring A12 sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde met zink. Ten aanzien van asbest bestaat niet de verwachting dat het gehalte de betreffende normwaarden overschrijdt.

De resultaten van het verkennend (bodem)onderzoek (asbest) hebben er voor de locatie Bosakkerweg 1 toe geleid dat er een aanvullend onderzoek benodigd was ten aanzien van het aanwezige zinkgehalte. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen verplichting bestaat om de aanwezige verontreiniging te saneren. Een vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bosakkerweg 2 Kessel:

Ook voor de locatie Bosakkerweg 2 te Kessel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De kwaliteit van de bodem is hierbij in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven derhalve ook geen aanleiding om asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren.

Vanuit bodem zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën van nabijgelegen bedrijven met bijbehorende richtafstanden opgenomen. De feitelijke afstand is hierbij gemeten vanaf de bouwvlak grens van de externe locatie, tot aan de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het plangebied.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie 3(m)	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Rijksweg 49A	Horeca	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	68
Bosakkerweg 3	Agrarisch, grondgebonden	2	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	60
Hout 1A	Intensieve, veehouderij, Varkens	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	168
Rijksweg 51	Paardenhouderij/ Paardentandarts	3.1	Geur: 50 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	111

Tabel 1. Bedrijven en milieuzonering.

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten , stof, geluid en gevaar. Voor het onderdeel geur kan niet voldaan worden aan de richtafstand voor de locatie Hout 1A.

Op de locatie Hout 1A is een varkenshouderij gelegen waardoor in eerste instantie met een feitelijke afstand van circa 170m niet voldaan kan worden aan de vigerende richtafstand van 200m. Zoals ook uit paragraaf 4.3 blijkt, is er ter hoogte van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur, waardoor afgeweken kan worden van de richtafstand. Daarnaast zijn in de direct omgeving van de varkenshouderij meerdere gevoelige objecten gelegen op een korte afstand. Denk hierbij aan de burgerwoningen op de locatie Hout 2, Hout 3 en Hout 4. Ook bij deze gevoelige functies dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat waardoor derhalve op het plangebied, welke op een grotere afstand is gelegen, ook sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de varkenshouderij. Aangezien de varkenshouderij in de huidige situatie is omringd door verscheidene gevoelige functies, zal onderhavig planvoornemen de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van de varkenshouderij niet schaden.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan op moeten nemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor onderhavig planvoornemen is met het rekenprogramma Vstacks-gebied een geurberekening uitgevoerd. De input voor het rekenprogramma is toegevoegd in bijlage 4. Uit deze berekening komt naar voren dat geur geen beperkingen oplevert voor onderhavig planvoornemen.



Afbeelding 8. Rekenpunten VStacks-gebied.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend					
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]	
1	202529	369185	20.00	3.79	
2	202486	369127	20.00	3.60	
3	202661	369051	20.00	7.19	
4	202693	369134	20.00	5.56	

Afbeelding 9. Output gegevens VStacks-gebied.

4.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsen.

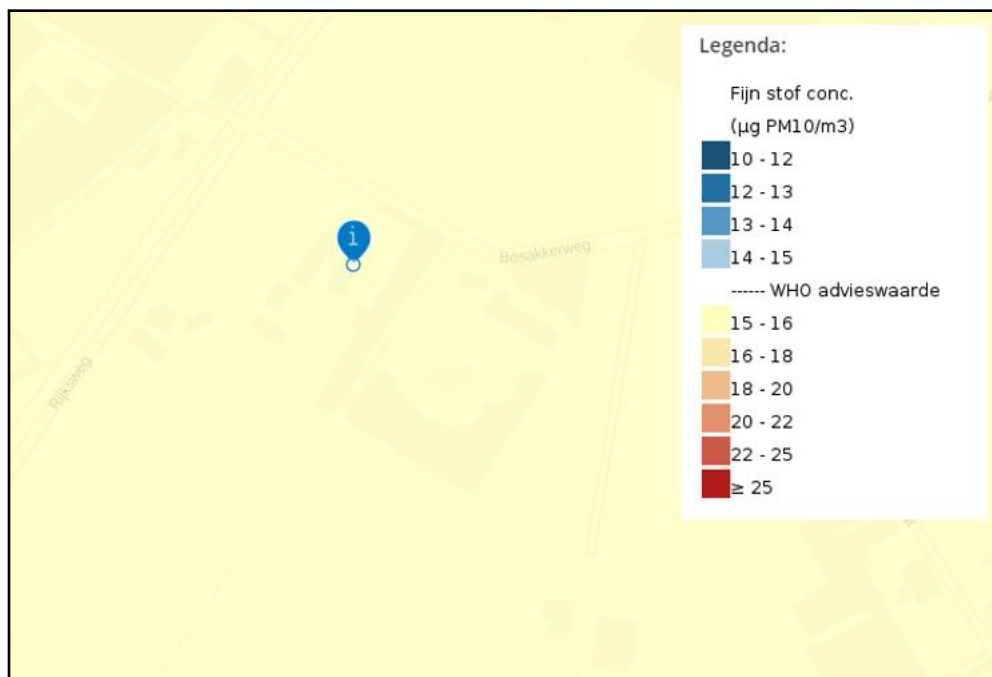
Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde NIBM). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

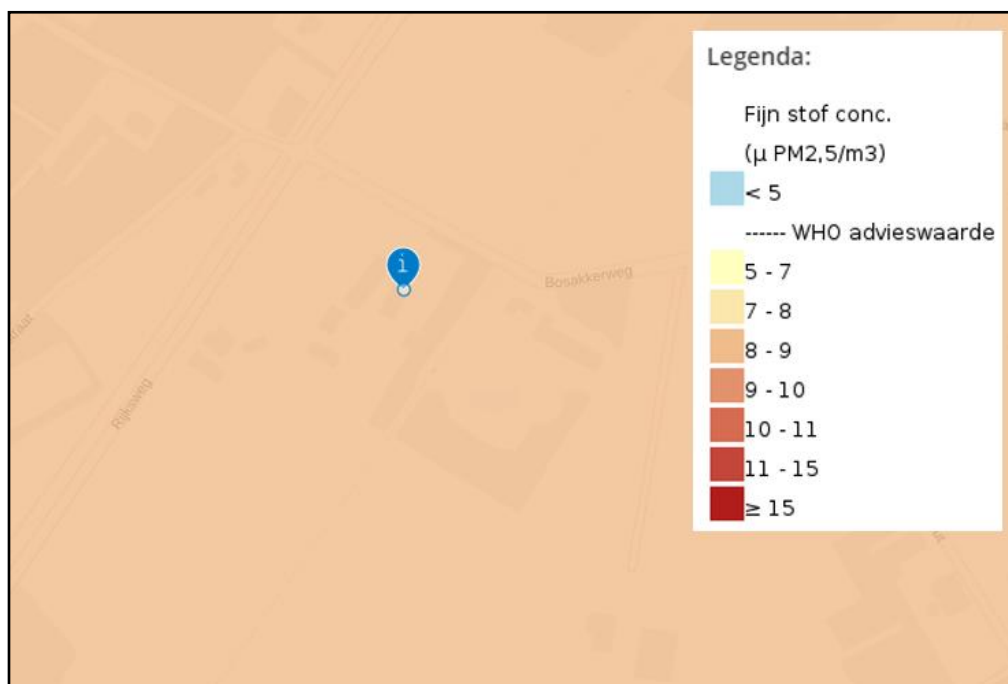
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

Achtergrond

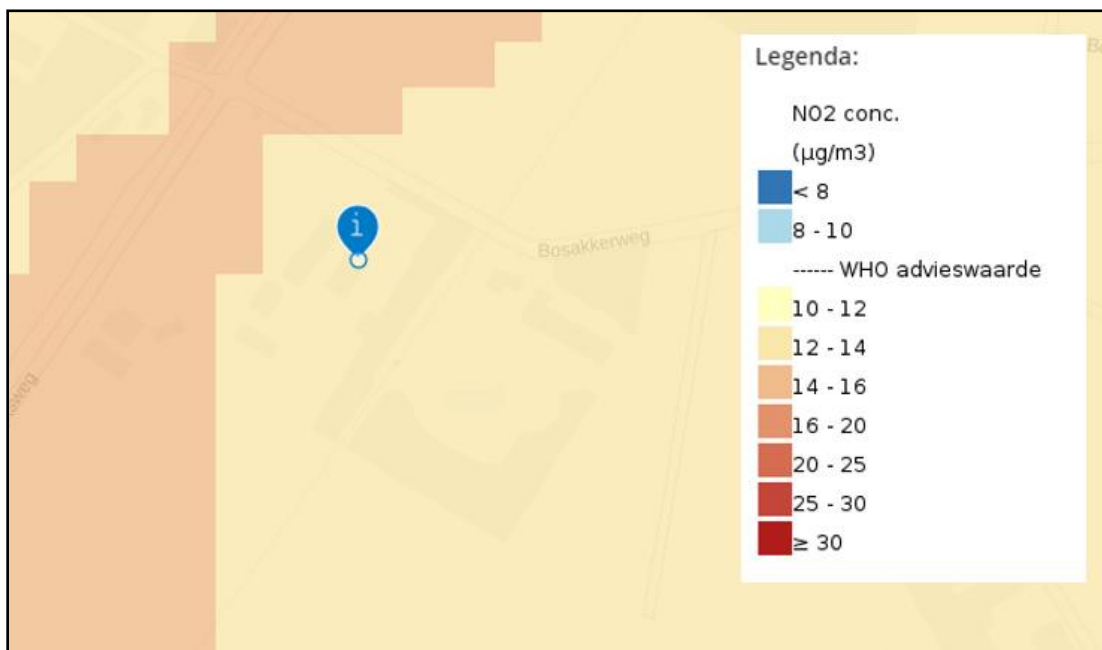
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse op $15,73 \mu g/m^3$ en de $PM_{2,5}$ op $8,59 \mu g/m^3$, zie afbeelding 10 en 11. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op $12,87 \mu g/m^3$, zie afbeelding 12. In artikel 2.5 van het Bkl is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde volgens artikel 2.4 van het Bkl eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM₁₀).



Afbeelding 11. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM_{2,5}).



Afbeelding 12. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO₂)

4.5. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige locaties. De 2 woningen zijn reeds bestaande woningen welke in de huidige situatie ook al geluidsgevoelige objecten zijn. Hiermee is een toetsing aan geluid niet aan de orde.

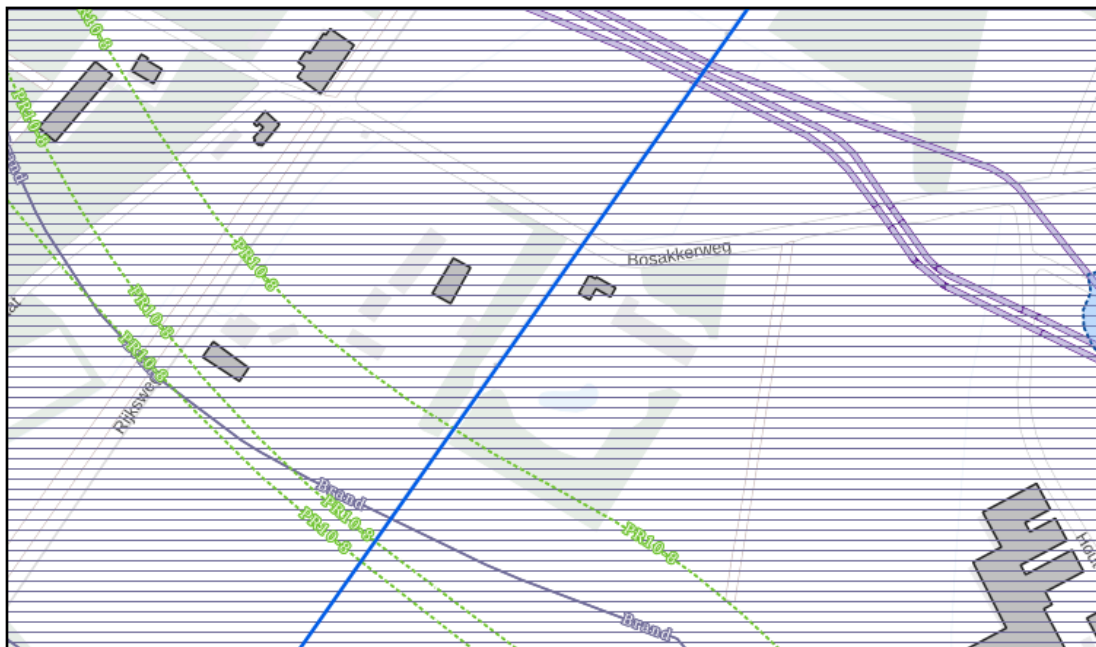
Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 13. Uitsnede plangebied Veilige omgeving.

Op een afstand van ca. 120 meter van het plangebied liggen drie ondergrondse hogedruk aardgasleidingen: A-665, A-578 en A-520.

Artikel 5.7 lid 1 van het Bkl stelt dat de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht wordt genomen van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. De beoogde burgerwoningen en de aanwezige recreatiewoningen vallen volgens bijlage VI onder de categorie beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties.

Het plangebied is gelegen binnen de PR 10^{-8} contour. Dit betreft een plaatsgebonden risico van 1 op de 10.000.000 per jaar, wat derhalve ver boven de 1 op de 1.000.000 per jaar ligt.

Gezien het feit dat de beoogde functies niet worden aangemerkt als (zeer) kwetsbaar, alsmede de heersende risicocontour, maakt dat er vanuit de aanwezige buisleidingen geen belemmeringen te verwachten zijn.

Daarnaast is er op relatief korte afstand tevens een hoogspanningslijn, klasse 150 kV, aanwezig. Aansluitend bij het voorzorgsbeleid magneetveldzone mogen er geen gevoelige functies worden toegevoegd binnen 65 meter aan weerszijde van de 'as' van de hoogspanningslijn. Middels het opnemen van een magneetveldzone op de verbeelding en in de planregels wordt geborgd dat er geen nieuwe gevoelige functies binnen deze zone wordt gerealiseerd. Met onderhavig planvoornemen wordt de functie van de bestaande woningen gewijzigd naar reguliere burgerwoningen teneinde burgerbewoning mogelijk te maken. Aan het feitelijk gebruik van de woningen verandert derhalve niets. Zowel in de huidige situatie als in de beoogde situatie diende er rekening gehouden te worden met de aanwezige hoogspanningslijn. Hierdoor vormt de hoogspanningslijn geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast zijn vanuit het aspect externe veiligheid de onderdelen buisleidingen en hoogspanningslijnen al beoordeeld bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan (statische objecten).

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Hoewel de locatie Bosakkerweg 1 niet aangewezen is als karakteristiek pand of gemeentelijk monument betreft het een oude boerderij (De Pannekooi) welke in vroegere tijden onderdeel uitmaakte van Kasteel De Putting. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de sloop van delen van de originele boerderij.

De locatie Bosakkerweg 2 is tevens niet aangewezen als karakteristiek pand of gemeentelijk monument. Ook op deze locatie wordt geen bebouwing gesaneerd.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging waarbij geen nieuwbouw van gebouwen of overige roering van de grond plaatsvindt. De bestaande dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en 4 blijven opgenomen op de verbeelding en in de regels om de bescherming van het archeologisch erfgoed in de toekomst te blijven borgen.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten zuiden van de locatie is het Natura 2000-gebied Swalmdal gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 6,9 kilometer.

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien de afstand en de beperkte omvang van het initiatief is het niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot verstoring, oppervlakteverlies, verontreiniging of andere negatieve effecten op het Natura 2000-gebied. Een ander belangrijk aspect voor natuur is stikstof. Daar onderhavig planvoornemen feitelijk niet voorziet in een wijziging van de activiteiten op locatie, en door de functiewijziging de agrarische mogelijkheden op de locaties beëindigd worden, zijn significantie negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

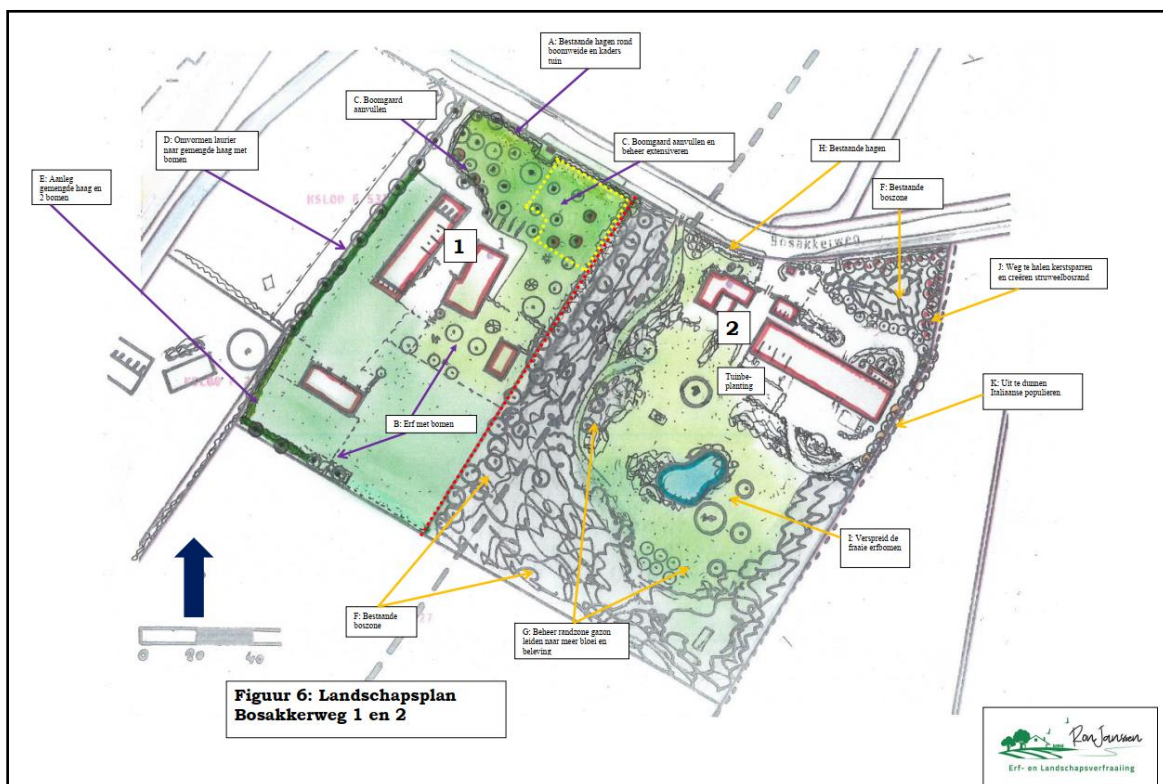
- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Onderhavig planvoornemen voorziet in een functiewijziging van de locaties. Op de locatie Bosakkerweg 1 wordt als onderdeel van deze wijziging een bestaande schuur gesloopt. Hiervoor is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd en is opgenomen als bijlage 6.

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het



landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 14 is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 5.

Afbeelding 14. Landschappelijk inpassingsplan

4.10. Waterparagraaf

4.10.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaagen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

De provincie Limburg legt de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.10.3. Waterschapsverordening

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen in één verordening, de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de regels in de Keur en de bijbehorende algemene regels. De waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de Keur. De Keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle regels die het waterschap binnen haar beheergebied stelt over de fysieke leefomgeving, opgenomen in de Waterschapsverordening.

Met de Omgevingswet wordt gewerkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

4.10.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Het totale verhard oppervlak op de locatie Bosakkerweg 2 blijft gelijk, op de locatie Bosakkerweg 1 neemt het totaal verhard oppervlak af. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren van hemelwater in stand blijven. Zo kan voldoende hemelwater worden geborgen op de omliggende in eigendom zijnde gronden, waarna het hemelwater in deze gronden kan infiltreren. De woningen blijven voor vuilwater onveranderd aangesloten op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11. Spuitzone

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd.

In september 2014 heeft de Afdeling een uitspraak gedaan waarin is overwogen dat de voorgestelde afstand van 50 meter indicatief dient te worden gebruikt en de feitelijke situatie op locatie van groter belang is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij dienen eventuele te treffen voorzorgsmaatregelen meegenomen te worden in de afweging. In een klein land als Nederland kunnen veel agrarische bedrijven (met name in de fruitteelt) niet uit de voeten met de voorgestelde afstand van 50 meter en is maatwerk noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering van de bedrijven niet te negatief te beïnvloeden.

In het besluit activiteiten leefomgeving zijn in artikel 4.723 met oog op het voorkomen en beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen op de locatie waarop de activiteit wordt verricht een techniek toepast die een driftreductie bereikt van ten minste 75 % ten opzichte de referentietechniek zoals opgenomen in tabel 4.723c. Daarnaast mogen er geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s gemeten op 2 meter boven de grond bij neerwaarts bespuiten.

Rond het planvoornemen zijn diverse agrarische bestemde percelen gelegen. Hierbij bevinden de onderstaande percelen binnen de richtafstand van 50 meter.

Perceel Kessel F 533 (behorende bij de locatie Rijksweg 50):

Het agrarische bestemde perceel Kessel F 533 met een oppervlakte 0,45 hectare is aan de westelijke zijde van Bosakkerweg 1 gelegen, daarnaast grenst het perceel aan de watergang Tasbeek en het woonperceel Rijksweg 50. Dit perceel is in gebruik en eigendom door de bewoners, tevens eigenaren, van de burgerwoning op locatie Rijksweg 50. De afgelopen jaren is het perceel in gebruik als blijvend grasland, waarbij er geen frequent gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de ligging van het perceel en de huidige landbouwpraktijk (waarbij effectiviteit en efficiëntie essentieel is) is de teelt van intensieve akkerbouwgewassen niet waarschijnlijk. Mocht er gebruik worden gemaakt van een gewasbeschermingsmiddel zal deze enkel en alleen gebruik mogen worden mits er aan de eisen wordt voldaan zoals bedoelt in artikel van 4.723 van het Bal. De uitspraak van de raad van state ECLI:NL:RVS:2024:4506 biedt relevante argumenten voor de motivering dat een agrarisch perceel geen beperking hoeft te vormen voor het realiseren van een woonfunctie (gevoelige functie). Het feitelijk bestaande gebruik van de bedrijfswoning verandert niet in de nieuwe situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Immers, ook de huidige aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van de spuitzonering een gevoelig object. De afstand tussen de woning, recreatiewoning en de bijbehorende tuin tot het perceel bedraagt minimaal 35 meter. In tussenliggende ruimte zal er een gemeente haag van 1,5 worden aangeplant (zie landschappelijk inpassing) en staat er een bijgebouw tussen het perceel en de gevoelige functie, zowel de haag als het bijgebouw zorgen voor een driftreducerende werking.

Gezien het gebruik, het te verwachten gebruik, de uitspraak en de feitelijke situatie is het niet noodzakelijk om een spuitvrije zone op dit perceel op de verbeelding op te nemen.

Percelen Kessel F 243, 245, 246 en 473:

Langs de overige zijden van zowel de Bosakkerweg 1 als 2 zijn verscheidene volwaardige agrarische percelen gelegen, allen in gebruik en eigendom door een en dezelfde agrariër. De afgelopen jaren zijn deze percelen aangewend voor enkel lage teelten als tarwe, aardappelen en bieten. Hierdoor is er enkel sprake van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen laag bij de grond waarbij betreffende agrariër ook in de huidige situatie al gebruik maakt van neerwaarts spuiten met de voorgeschreven driftreducerende maatregelen zoals spuitdoppen, zoals beschreven in artikel 4.723 van het Bal.

Gemiddeld genomen is er in Nederland sprake van een zuidwestenwind. Dit resulteert in het feit dat de windrichting een positief effect heeft op de drift van gewasbeschermingsmiddelen aangezien het overgrote deel van de mogelijke drift afkomstig van genoemde percelen van het plangebied afwaait.

Locatie specifiek gekeken naar de Bosakkerweg 1 valt de locatie, naast perceel F 533, binnen de 50m ten opzichte van het tegenovergelegen perceel F 245, op circa 30m afstand. Binnen deze 30m is begroeiing aanwezig in de vorm van een boomgaard en een

haag. Dit betreft enkel nog hoofdzakelijk jonge planten waardoor op termijn een natuurlijke buffer wordt gerealiseerd om mogelijke drift op te vangen. Echter is, door voornoemde redenen, de verwachting dat er mogelijke drift afwaait naar de gevoelige functie van de Bosakkerweg 1 zeer klein.

De locatie Bosakkerweg 2 is dichterbij agrarische percelen gelegen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden. Echter beschikt deze locatie aan de oost-, zuid- en westkant over een grote buffer in de vorm van begroeiing. De locatie is 'ingepakt' in intensieve begroeiing die zowel hoog als dik is. Hierdoor zal de drift afkomstig van de oost-, zuid-, en westkant enkel indicatief zijn. Aan de noordzijde van het plangebied is minder intensieve begroeiing aanwezig. De afstand tot het tegenover gelegen agrarisch perceel bedraagt 15m. Desalniettemin is er begroeiing aanwezig in de vorm van een haag en overige beplanting waarbij de heersende windrichting positieve gevolgen heeft voor de mogelijke drift.

Ook hierbij geldt dat het feitelijk gebruik van de bedrijfswoningen niet verandert in de nieuwe situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Ook de huidige aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van spuitzonering gevoelige objecten waardoor er, naast de functiewijziging, géén veranderingen plaatsvinden in feitelijk gebruik.

Middels het uitvoeren van een omgevingsdialoog is de betreffende agrariër in kennis gesteld van het planvoornemen, waarbij er positief is gereageerd op het planvoornemen.

Bovenstaande beargumentering in acht nemend is het aanvaardbaar dat op deze locaties een korte afstand dan 50 meter wordt gehanteerd. Op de door initiatiefnemers in eigendom zijnde gronden welke de agrarische functie blijven behouden, wordt een spuitvrije zone gelegd waardoor op deze gronden géén gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast.

4.12. Mobiliteit en parkeren

In de beoogde situatie blijft het feitelijk gebruik van de woningen hetzelfde en wordt er gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Derhalve verandert de huidige verkeerssituatie niet. De woningen blijven onveranderd ontsloten op de Bosakkerweg.

In 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 vastgesteld. De gemeente Peel en Maas geeft hierin aan dat deze geen eigen parkeernormen hanteren maar bij de beoordeling van (bouw)plannen/ bestemmingsplannen gebruik maken van de CROW-normen. Hierbij is er wel behoefte aan parkeernormen die zijn afgestemd op de plaatselijke situatie.

De CROW-parkeernormen bestaan per functie, stedelijkheidsgraad en ligging van het gebied uit een minimum- en maximumwaarde. Deze bandbreedte is bedoeld om de parkeernormen af te kunnen stemmen op de plaatselijke situatie.

Uit onderzoek blijkt dat het personenautobezit van de inwoners van de gemeente Peel en Maas in 2017 iets hoger was dan het provinciaal gemiddelde: 541 personenauto's per 1000 inwoners ten opzichte van 513 personenauto's per 1000 inwoners. Aangezien deze gemiddelden maar beperkt afwijken zag de gemeente geen reden om uit te gaan van de minimum- of maximumwaarde, waardoor derhalve uitgegaan wordt van het gemiddelde van de minimum- en maximumwaarde van het CROW.

Zoals eerder benoemd voorziet onderhavig planvoornemen in de functiewijziging van 2 (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar de functie wonen. Derhalve blijft het beoogde feitelijk gebruik gelijk aan de huidige situatie. Hiermee blijft de

verkeersgeneratie en parkeerbehoefte voor de woningen gelijk. Daarnaast wordt door het planvoornemen de planologische mogelijkheid tot agrarische activiteiten beëindigd. Hiermee wordt de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op beide locaties beperkt tot de bovengenoemde verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de beide woningen. Naast deze woningen zijn op de locatie Bosakkerweg 1 een tweetal vakantiewoningen aanwezig. Deze vakantiewoningen zijn zowel in de huidige als de beoogde situatie aanwezig. Hiermee blijft ook de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte voor deze vakantiewoningen in zowel de huidige als de beoogde situatie gelijk.

Concluderend heeft onderhavig planvoornemen geen toevoegende werking op zowel de verkeersgeneratie als de parkeerbehoefte.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een plan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voor onderhavig planvoornemen zal er een anterieure overeenkomst worden afgesloten. De ambtelijke kosten van de gemeente Peel en Maas zullen worden gebaseerd op de legesverordening Peel en Maas 2024.

Voor ieder TAM-Omgevingsplan wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten op basis van titel. 4.5 Awb.

6. Maatschappelijke impact

De uitgangspunten voor het beleid zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit 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.

6.1. Participatie

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- Of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- Zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

6.1.1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omwonenden van het plangebied. Concreet zijn de volgende locaties betrokken in de omgevingsdialoog;

- Bosakkerweg 3, 5995PT te Kessel, en;
- Rijksweg 50, 5995NW te Kessel.

Op de locatie Bosakkerweg 3 te Kessel is agrarisch grondgebonden bedrijf gesitueerd. Zoals onder paragraaf 4.11 is toegelicht is de eigenaar van deze locatie tevens eigenaar van het grootste gedeelte van de rondom het plangebied aanwezige agrarische grond. Met zowel een mondelinge als schriftelijk gevoerde omgevingsdialoog heeft exploitant en eigenaar van de locatie Bosakkerweg 3 kennisgenomen van het planvoornemen.

Op de locatie Rijksweg 50 is aan de westelijke zijde van het plangebied een reguliere burgerwoning gesitueerd. Ook de bewoners tevens eigenaren van deze woning met bijbehorende gronden zijn zowel schriftelijke als mondeling geïnformeerd over het planvoornemen.

6.1.2. Bestuurlijk vooroverleg

Het TAM-omgevingsplan Bosakkerweg 1 en 2 te Kessel is voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Vanuit provincie Limburg is de volgende reactie gekomen:

“Op 19 juni 2025 hebben wij van u het voorontwerp ontvangen inzake het TAM-omgevingsplan Bosakkerweg 1 en 2 Kessel. Het plan voorziet in het planologisch omzetten van de functie Agrarisch – Grondgebonden naar Wonen voor de twee woningen gelegen aan de Bosakkerweg 1 en 2 te Kessel. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.”

Vanuit waterschap Limburg is een reactie op het voorliggende plan gekomen. In deze reactie is vraag naar voren gekomen of enkel het huishoudelijke afvalwater op het riool is aangesloten. Het waterschap heeft verzocht om hierover duidelijkheid te geven.

In het plan is naar aanleiding van het plan aangepast zodat duidelijk is dat enkel het huishoudelijk afvalwater op het riool wordt geloosd.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een omgevingsplan te wijzigen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige motivering voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl