

# **TAM-Omgevingsplan**

Lanterdweg 1A, 5995SC Kessel



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding en planvoornemen .....	6
1.2.	Plangebied & begrenzingen .....	6
1.3.	Leeswijzer .....	7
2.	Huidige situatie .....	8
2.1.	Ruimtelijke structuur .....	8
2.2.	Functionele structuur .....	8
3.	Toekomstige situatie.....	9
3.1.	Functionele ontwikkeling en doelstelling .....	9
3.2.	Ruimtelijke inpassing .....	10
4.	Toetsing aan het omgevingsplan .....	11
4.1.	Omgevingsplan (van rechtswege) & procedure .....	11
4.1.1.	Mogelijkheden omgevingsplan (van rechtswege) .....	13
4.1.2.	Wat is een TAM-Omgevingsplan?.....	15
4.2.	Activiteiten en milieuzonering .....	16
5.	Vorbereiding en participatie .....	19
5.1.	Vorbereiding .....	19
5.2.	Participatie .....	19
5.2.1.	Omgevingsdialoog .....	19
6.	Beleidskader.....	20
6.1.	Inleiding.....	20
6.2.	Rijksbeleid.....	20
6.2.1.	De Omgevingswet .....	20
6.2.2.	Instructieregels Rijks (AMvB's).....	21
6.2.3.	De Omgevingsregeling .....	22
6.2.4.	Nationale omgevingsvisie .....	22
6.3.	Provinciaal beleid .....	23
6.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg .....	23
6.3.2.	Omgevingsverordening Limburg .....	25
6.4.	Regionaal beleid .....	25
6.4.1.	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 .....	25
6.4.2.	Woondeal Limburg.....	27
6.5.	Gemeentelijk beleid .....	27
6.5.1.	Omgevingsvisie .....	27
6.5.2.	Kaderstelling Ruimte.....	29
6.5.3.	Kaderstelling Economie .....	30

6.5.4. Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas.....	31
7. Omgevingsaspecten.....	31
7.1. M.e.r.-beoordeling .....	32
7.2. Ladder duurzame verstedelijking .....	32
7.3. Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren .....	33
7.4. Flora & Fauna .....	33
7.4.1. Gebiedsbescherming .....	33
7.4.2. Soortenbescherming .....	34
7.5. Luchtkwaliteit .....	34
7.6. Geluid .....	37
7.7. Geur .....	38
7.8. Omgevingsveiligheid .....	38
7.9. Trilling .....	39
7.10. Archeologie & Cultuurhistorie .....	40
7.10.1. Archeologie .....	40
7.10.2. Cultuurhistorie.....	41
7.11. Bodem .....	41
7.12. Waterparagraaf .....	41
7.12.1. Relevant waterbeleid .....	41
7.12.2. Provinciaal waterplan Limburg .....	42
7.12.3. Waterschapsverordening .....	42
7.12.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie.....	43
7.13. Duurzaamheid & Gezondheid .....	43
7.14. Landschappelijke inpassing .....	43
7.15. Spuitzone .....	44
7.16. Conclusie ETFAL .....	47
8. Juridisch bestuurlijke aspecten .....	48
8.1. Inleiding .....	48
8.2. TAM-IMRO .....	48
8.3. Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan .....	48
8.4. Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan .....	48
9. Economische uitvoerbaarheid .....	49
9.1. Financieel economische haalbaarheid .....	49
9.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie.....	49
10. Vaststellingsprocedure .....	50

## **Bijlage(n)**

Bijlage 1: Akoestisch rapport

Bijlage 2: Landschappelijk Inpassingsplan

Bijlage 3: document omgevingsdialoog

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en planvoornemen

Voorliggende toelichting is opgesteld omdat initiatiefnemer voornemens is om de activiteiten aan de locatie Lanterdweg 1A en Rijksweg 5 te Kessel (hierna genoemd: plangebied) te wijzigen. Het plangebied bestaat hierbij uit een horecalocatie op de locatie Rijksweg 5 met een extra parkeerterrein aan de overzijde van de Lanterdweg en de bijbehorende vrijstaande bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1A.

Initiatiefnemer is voornemens de functie van de aanwezige bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1A te wijzigen in de functie 'wonen'. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een ruimtelijke procedure te doorlopen.

Alvorens een ruimtelijke procedure te starten heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend welke is geregistreerd onder nummer Z2024-00000991. Middels een principestandpunt heeft de gemeente Peel en Maas in principe en onder voorwaarden aangegeven medewerking te kunnen verlenen.

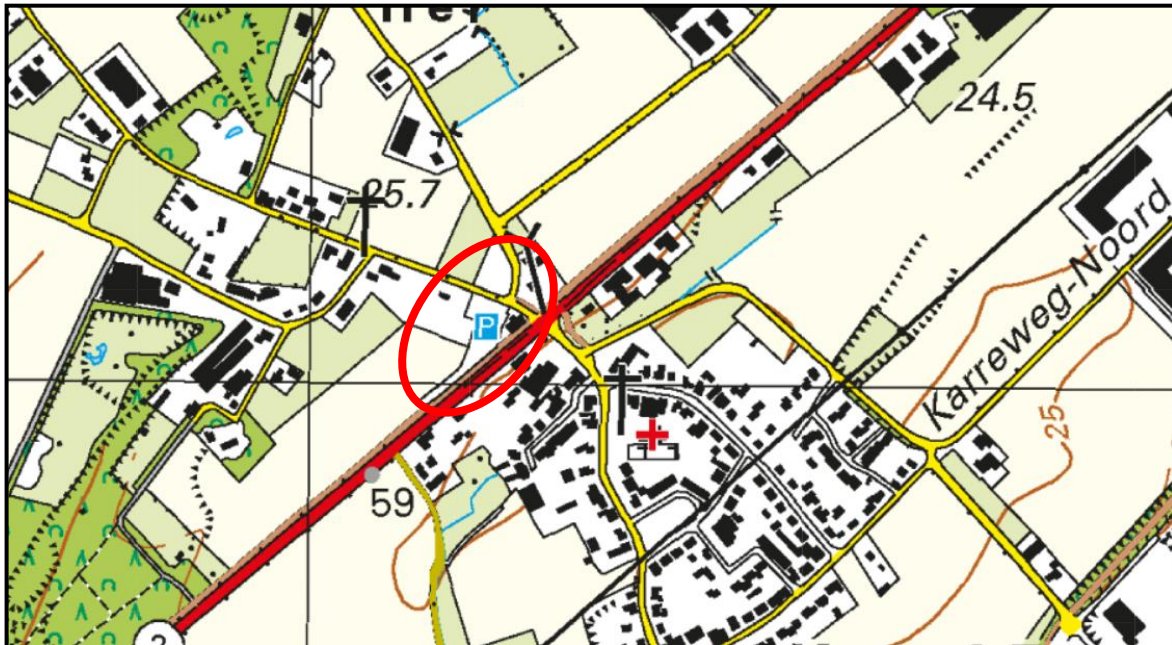
## 1.2. Plangebied & begrenzingen

Het plangebied aan Rijksweg 5 en Lanterdweg 1A te Kessel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. De kern van Kessel-Eik is hierbij gelegen aan de overzijde van de Rijksweg op circa 20m afstand. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Kessel, sectie I, nummers 317, 319, 471, 538 en 559. De percelen hebben hierbij een totale oppervlakte van 6.931m<sup>2</sup>, zie ook navolgende afbeelding waarin alle voornoemde kadastrale percelen oranje zijn omkaderd.



Afbeelding 1. Uitsnede kadastrale percelen.

Zoals eerder toegelicht is het plangebied gelegen in het buitengebied, direct aan de komgrens van het dorp Kessel-Eik. Hierdoor wordt het plangebied enerzijds omringd door agrarisch gebied met bijbehorende agrarische bedrijven maar ook door woonfuncties en bedrijfsfuncties. Dit is ook te zien in navolgende uitsnede van de topografische kaart waarbij het plangebied rood is omkaderd en de uitsnede van het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding 2. Uitsnede topografische kaart.

### 1.3. Leeswijzer

Het voorliggende TAM-Omgevingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen, hoofdstuk 2;
- Planbeschrijving, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan het (tijdelijke) omgevingsplan, hoofdstuk 4;
- Resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject, hoofdstuk 5;
- De geldende wet- en regelgeving en beleidskaders op verschillende schaalniveaus in relatie tot de gewenste ontwikkeling, hoofdstuk 6;
- Toetsing aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en de milieuaspecten. Hierbij wordt tevens getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, hoofdstuk 7;
- De financiële en juridische haalbaarheid en impact van het initiatief, hoofdstuk 8.

## 2. Huidige situatie

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied opgenomen voor de huidige situatie. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie in de ruimtelijke structuur en in de functionele structuur.

### 2.1. Ruimtelijke structuur

De gemeente Peel en Maas acteert wat betreft ruimtelijke initiatieven vanuit de kwaliteiten per landschappelijk deelgebied. Elk initiatief moet inspelen op de algemene waarden en het karakter van dat betreffende deelgebied. Hiertoe heeft Peel en Maas de gemeente opgedeeld in 7 deelgebieden met elk hun eigen karakteristieken.

Conform de waardenkaart is het plangebied overwegend gelegen in het deelgebied 'Oude verdichte bouwlanden' op de rand met het deelgebied 'Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen'.

De gebiedskwaliteiten van de oude verdichte bouwlanden liggen met name op het gebied van onregelmatige en niet al te grootschalige verkaveling met enigszins bolle door de mens gevormde akkers wat het gebied zijn openheid geeft. Daarnaast zijn er uitwaaiende wegpatronen te zien vanuit de dorpen naar omringende velden waarbij verspreid over het gebied cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.

De cultuurhistorische identiteit van het gebied zorgt ervoor dat er kansen zijn voor agrotourisme en extensieve recreatie wat derhalve te versterken waarden zijn. Echter dient hierdoor ook bijgedragen te worden aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk. De aanwezigheid van cultuurhistorische bebouwing zorgt ervoor dat ook de architectonische waarden behouden en versterkt moeten worden alsmede de bijbehorende historische elementen. Daarnaast dient ook het contrast tussen open en verdichte stukken versterkt te worden met bijbehorend akkerrandenbeheer waarbij vanuit de linten over de akkercomplexen uitgekeken kan worden.

### 2.2. Functionele structuur

In de huidige situatie is het gehele plangebied planologisch ingedeeld als horecalocatie. Op de Rijksweg 5 is de horecagelegenheid 'Café De Pleisterplaats' gelegen. De Pleisterplaats is van oudsher een bruin café welke inmiddels is uitgegroeid tot café-restaurant dat onder andere vanwege de strategische ligging aan de Napoleonsweg ook welbekend staat als truckercafé. Vandaar dat naast de parkeergelegenheid aan de achterzijde van het horecapand ook een extra (vrachtwagen)parkeerplaats aanwezig is aan de overzijde van de Lanterdweg op perceel Kessel I 319.

Initiatiefnemer is als één van meerdere vennoten als mede-eigenaar aangesloten bij de horecalocatie en is derhalve woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1A te Kessel.

Zie hiervoor ook navolgende uitsnede van het plangebied maar daarbij:

1. Horecagelegenheid 'Café de Pleisterplaats' gelegen op Rijksweg 5;
2. (Vrachtwagen)parkeerplaats ondersteunend aan de horecagelegenheid, en;
3. De bedrijfswoning op Lanterdweg 1A.



Afbeelding 3. Luchtfoto huidige situatie plangebied.

### 3. Toekomstige situatie

#### 3.1. Functionele ontwikkeling en doelstelling

Zoals eerder toegelicht is initiatiefnemer woonachtig in de bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1A en is mede-eigenaar van de horecalocatie. Daar initiatiefnemer in de toekomst minder betrokken wil zijn bij het bedrijf, maar wel op de locatie wenst te blijven wonen wenst deze de bedrijfswoning los te koppelen van de horecalocatie en de functie te wijzigen. Het horecabedrijf kent diverse vennoten en ondermeer hierdoor, maar ook door de gewijzigde bedrijfsvoering van het bedrijf, is de aanwezigheid van een bedrijfswoning niet meer noodzakelijk. Doordat de bedrijfswoning ca. 70 m van het horecabedrijf gelegen is, kan deze woning losgekoppeld worden van de bedrijfsactiviteiten. Hiermee ontstaat binnen het plangebied naast de functie 'horeca' ook de functie 'wonen'. In de beoogde situatie zal het volledige kadastrale perceel Kessel I 559 de functie 'wonen' krijgen, zie hiervoor ook de verbeelding en navolgende afbeelding;



Afbeelding 4. weergave beoogde woonfunctie.

### 3.2. Ruimtelijke inpassing

Het initiatief wordt ruimtelijk vormgegeven middels een landschappelijk inpassingsplan. 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. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 7.14.

## 4. Toetsing aan het omgevingsplan

### 4.1. Omgevingsplan (van rechtswege) & procedure

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 6.5. 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 omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

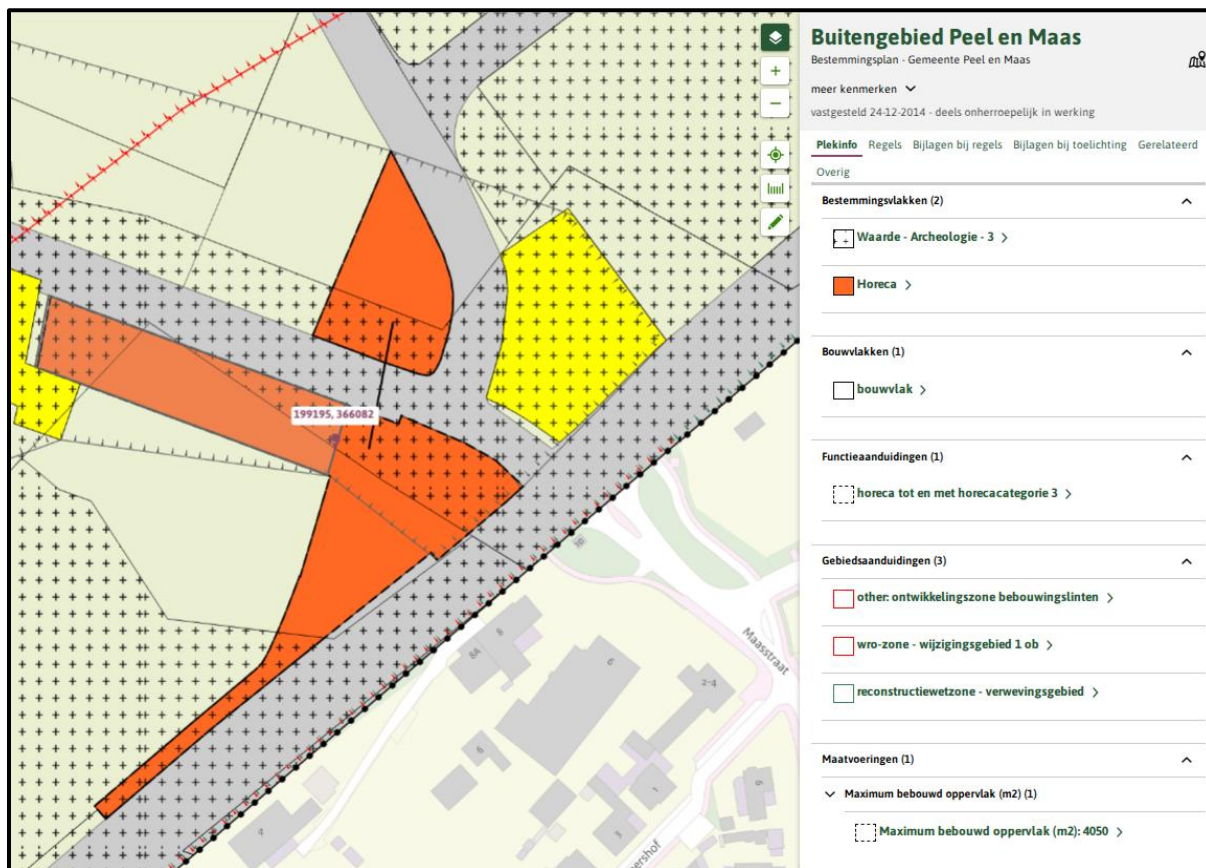
1. (Ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
2. Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in eerste instantie 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.

De gemeente Peel en Maas heeft nog geen Omgevingsplan vastgesteld. Derhalve wordt er in deze motivering verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (deels onherroepelijk in werking en vastgesteld op 24-12-2014), als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

Hierbij heeft het plangebied:

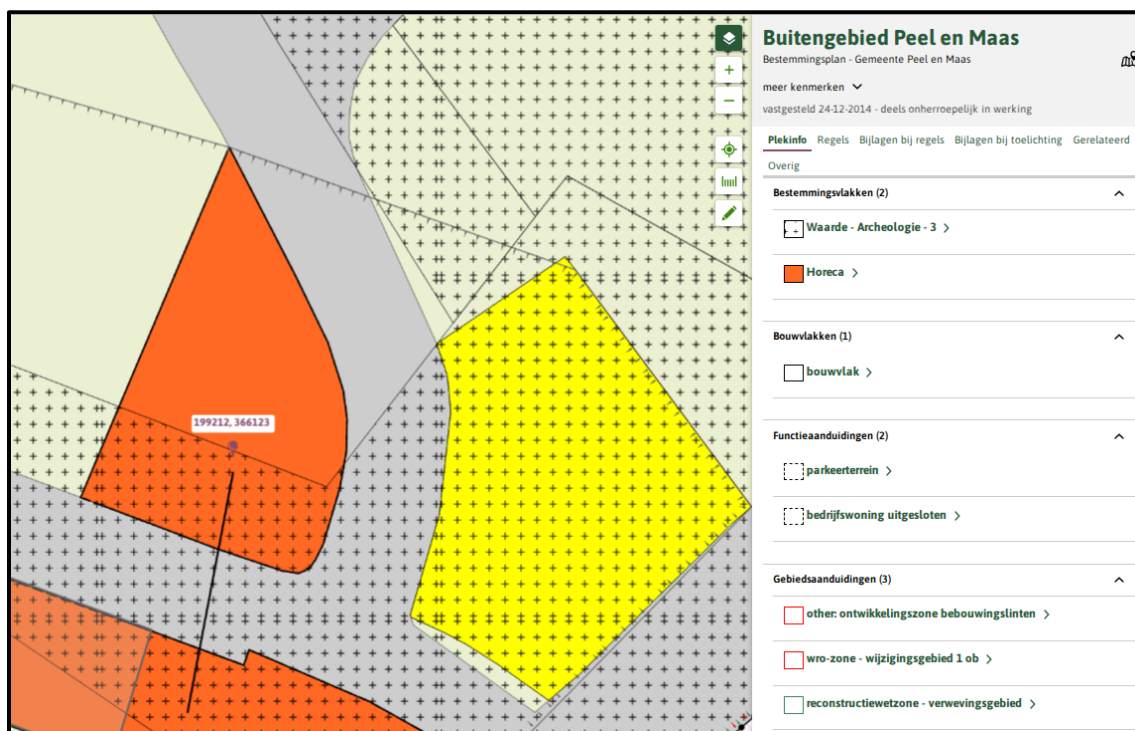
- De enkelbestemming 'Horeca';
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (gedeeltelijk);
- Een bouwvlak aanduiding;
- De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- De gebiedsaanduidingen 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' (gedeeltelijk), 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', en;
- De maatvoering 'Maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>): 4050'.



Afbeelding 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

Zoals ook in bovenstaande uitsnede van het vigerend bestemmingsplan is te zien, is het bouwvlak van de locaties Rijksweg 5 en Lanterdweg 1A te Kessel planologisch gekoppeld aan het perceel Kessel I 319. Dit perceel, tevens behorende tot het plangebied, heeft de volgende aanduidingen:

- De enkelbestemming 'Horeca';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' (gedeeltelijk);
- Een bouwvlak aanduiding;
- De functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'parkeerterrein', en;
- De gebiedsaanduidingen 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', en;



Afbeelding 6. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

#### 4.1.1. Mogelijkheden omgevingsplan (van rechtswege)

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' dat door de gemeente Peel en Maas is vastgesteld op 24-12-2014, als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet), is met artikel 56.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functie 'Horeca' te wijzigen in de functie 'Wonen'.

De Omgevingswet bevat geen basis om een wijzigingsbevoegdheid in een omgevingsplan op te nemen. Onder de Omgevingswet is de wijzigingsbevoegdheid echter wel onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waardoor derhalve de wijzigingsbevoegdheid wel als toetsingskader aangewend mag worden.

In art. 56.5 is opgenomen dat burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder andere de bestemming 'horeca' 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';

De locatie is niet gelegen binnen bovengenoemde aanduidingen;

- b. De gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';

De gronden waarop de bedrijfswoning is gelegen heeft geen van bovengenoemde aanduidingen;

*c. De woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;*

De woonfunctie vindt in de beoogde situatie enkel plaats in de huidige aanwezige bedrijfswoning;

*d. Aangehouden wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;*

Initiatiefnemer wenst in de toekomst minder betrokken te zijn bij het bedrijf maar wenst tevens op locatie Lanterdweg 1a woonachtig te blijven. Derhalve wordt het perceel waarop de bedrijfswoning is gelegen, perceel I 559, planologisch afgesplitst van de horecafunctie waarbij het de woonfunctie zal verkrijgen. Hierdoor blijft de horecagelegenheid en dus een gedeelte van de onderliggende horecafunctie behouden. De functiewijziging vindt derhalve enkel plaats op het perceel waar de bedrijfswoning op gelegen is, perceel I 559. De horecagelegenheid blijft verder onveranderd als zodanig functioneren.

*e. Het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;*

Zie toelichting onder d.

*f. Het aantal woningen mag niet toenemen;*

Het aantal woningen op de locatie blijft gelijk, er is sprake van de functiewijziging van één bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning;

*g. In voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;*

Ten behoeve van onderhavig initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door een gerenommeerd landschap architect, zie hiervoor ook paragraaf 7.14.

*h. Overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';*

In onderhavig planvoornemen is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing;

*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;*

Zoals toegelicht is voor onderhavig planvoornemen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd;

*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 door onderhavige functiewijziging geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat, de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden of de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 7;

- 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;*

Daar er slechts sprake is van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning vindt er geen wijziging plaats in de feitelijk op locatie aanwezige activiteiten. Hierdoor zal de ontwikkeling geen significante negatieve effecten hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden;

- l. *Voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.*

Na de wijziging wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 27.

Zoals blijkt uit bovenstaande toetsing kan aan het overgrote deel van de voorwaarden uit artikel 56.1 voldaan worden. Echter is in onderhavig planvoornemen sprake van het loskoppelen van een bedrijfswoning van een horecalocatie, waarbij laatstgenoemde nog in gebruik blijft voor onbepaalde tijd.

Onderhavig planvoornemen is voorgelegd aan de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat in dit specifieke geval, hoewel niet aan alle voorwaarden voldaan wordt, de wijzigingsbevoegdheid de basis vormt voor de beoordeling van het planvoornemen.

#### **4.1.2. Wat is een TAM-Omgevingsplan?**

Indien het niet mogelijk is om via andere alternatieven wijzigingen binnen het omgevingsplan te vergunnen, kan de voormalige IMRO-standaard in combinatie met de bijbehorende plansoftware voor het omgevingsplan een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) betekenen. In deze tijdelijke situatie worden wijzigingsbesluiten middels de standaard van de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de IMRO-standaard, bekendgemaakt waarbij de inhoudelijke eisen van de huidige Omgevingswet in acht worden genomen.

Gemeenten kunnen gebruik maken van de TAM-IMRO als alternatieve mogelijkheid indien deze nog niet volgens de nieuwe standaarden kunnen werken. Op deze manier wordt er getracht de vertraging van de planvorming met de invoering van de Omgevingswet te beperken.

## 4.2. Activiteiten 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 milieucoutour 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 de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies gelegen. Naast de horecafunctie zijn diverse woonfuncties alsook agrarische functies aanwezig waarbij het plangebied in lintbebouwing is gelegen. Dit laatste wordt ook bekrachtigd door het bestemmingsplan als tijdelijk deel van het omgevingsplan waarbij de gebiedsaanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' van toepassing is. De directe ligging van het plangebied aan de Napoleonsweg maakt dat het gebied tevens gelegen is aan de hoofdinfrastructuur. Gelet op voornoemde aspecten, maakt dat gesteld kan worden dat het plangebied is gelegen in gemengd gebied. Derhalve is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In onderhavig planvoornemen zal de huidige bedrijfswoning en onderliggende perceel planologisch afgesplitst worden van de horecafunctie. Er dient dan ook getoetst te worden aan zowel de omliggende bedrijven als het 'eigen bedrijf'. Hierbij is de feitelijke afstand gemeten van het bouwvlak van de externe locatie tot aan de beoogde woonfunctie van de Lanterdweg 1A.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Richtafstanden (m)	Richtafstand gemengd gebied	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Rijksweg 14	Agrarisch grondgebonden	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	116m
Rijksweg 6	Handel in auto's	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	90m
Rijksweg 5 <sup>1</sup>	Horeca t/m horecacategorie 3: Restaurant/ café met parkeergelegenheid	Geur: 10 Stof: 0 Geluid: 50 Gevaar: 10	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 0	0m
Peelweg 2	Vleeskuikens	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	Geur: 100 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 0	147m
Hei 1A	Agrarisch grondgebonden	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	48m

Tabel 1. Bedrijven en milieuzonering

Zoals wordt aangetoond in tabel 1 wordt voldaan aan alle richtafstanden, behalve aan de richtafstand van geluid ten opzichte van de horecagelegenheid op Rijksweg 5. Een horecagelegenheid (cat.3) betreft een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse, en kan volgens de VNG-brochure worden ingedeeld in milieucategorie 1. In onderhavige situatie is echter sprake van een wegrestaurant met uitgebreide parkeerplaats, met name gericht op truckers. Voor een dergelijke inrichting lijkt milieucategorie 1 te licht. In het kader van geluid kan beter worden aangesloten bij een bedrijf uit milieucategorie 3.1 (bijvoorbeeld een klein transportbedrijf,  $\leq 1000$  m<sup>2</sup>), waarvoor in gemengd gebied een richtafstand geldt van 30 m.

De zwaardere categorie voor de locatie Rijksweg 5 is enkel van toepassing vanwege de aanwezige parkeerplaatsen in relatie tot het aspect geluid. Hiertoe is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke nader wordt toegelicht in paragraaf 7.6.

<sup>1</sup> Een horecagelegenheid (cat.3) betreft een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse, en kan volgens de VNG-brochure worden ingedeeld in milieucategorie 1. In onderhavige situatie is echter sprake van een wegrestaurant met uitgebreide parkeerplaats, met name gericht op truckers. Voor een dergelijke inrichting lijkt milieucategorie 1 te licht. Beter kan worden aangesloten bij een bedrijf uit milieucategorie 3.1 (bijvoorbeeld een klein transportbedrijf,  $\leq 1000$  m<sup>2</sup>), waarvoor in gemengd gebied een richtafstand geldt van 30 m.

Voor wat betreft geur, stof en gevaar is er géén aanleiding om aan te sluiten bij een zwaardere milieucategorie. Derhalve wordt gebruik gemaakt van de eigenlijke milieucategorie behorende bij een restaurant/ café, namelijk milieucategorie 1. Deze behelst een richtafstand van 0m in gemengd gebied voor het aspect geluid waardoor voldaan wordt aan de richtafstand. Daarbij is de feitelijke afstand tussen de beoogde woonfunctie en de horecagelegenheid circa 32m, wat derhalve meer is dan de geldende richtafstanden (ongeacht cat. 3.1 of 1) in gemengd gebied.

Daarnaast zijn in de directe nabijheid van alle genoemde bedrijven diverse gevoelige functies gelegen. Deze gevoelige functies liggen ten opzichte van deze bedrijven op een kortere afstand dan onderhavige beoogde woonfunctie. Derhalve worden de aanwezige bedrijven in de huidige situatie al belemmerd in hun maximale mogelijkheden. Onderhavig planvoornemen zal hier niks in wijzigen. Daarnaast moet bij deze gevoelige functies sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Met onderhavige burgerwoning op een grotere afstand gelegen, kan aangenomen worden dat ook hier sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

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

## 5. Voorbereiding en participatie

### 5.1. Voorbereiding

Op 18 maart 2024 is er een principeverzoek ingediend voor het afsplitsen van de bedrijfswoning aan de Lanterdweg 1A, 5995 SC in Kessel.

Aangezien het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk maakt, is er aan de hand van het vigerende beleid onderzocht of er desondanks toch medewerking verleend kon worden. Op basis hiervan heeft de gemeente op 13 mei 2024 middels een principestandpunt kenbaar gemaakt in principe en onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

### 5.2. 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).

#### 5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is erop gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving.

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving middels gesprekken en schriftelijk geïnformeerd over onderhavig planvoornemen.

Uit deze omgevingsdialoog komt naar voren dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen de functiewijziging van de aanwezige bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Zij hebben hiertoe het door initiatiefnemer opgestelde document, waarvan hier een ongetekend exemplaar als bijlage bijgevoegd aan deze toelichting. De ondertekende versies zijn bekend bij de gemeente Peel en Maas, maar maken geen onderdeel uit dit document.

## 6. Beleidskader

### 6.1. 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 deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 6.2. Rijksbeleid

#### 6.2.1. De Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet beoogt een geïntegreerde en efficiëntere benadering van het omgevingsrecht, met als voornaamste doelstellingen het creëren van meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, het expliciet rekening houden met regionale verschillen, het faciliteren van maatwerkoplossingen en het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden in besluitvormingsprocessen.

Daarnaast beoogt de Omgevingswet een uniforme en vereenvoudigde regelgeving door de samenvoeging van diverse wetten en regels die voorheen afzonderlijk onder het oude omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), vielen. Door deze harmonisatie wordt voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met een veelvoud aan afzonderlijke wettelijke kaders, elk met hun eigen procedures, planvormen en voorschriften.

Met deze vernieuwing van het omgevingsrecht wil de wetgever 4 verbeteringen bereiken:

1. Het vergroten van de inzichtelijkheid door de bundeling van wetgeving;
2. Het centraal stellen van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
3. Ruimte voor lokaal maatwerk creëren door de positie van decentrale overheden te versterken;
4. Het creëren van integrale samenhangende werkwijze van alle betrokken partijen teneinde de besluitvorming onder de Omgevingswet te versnellen en verbeteren.

#### De Kerninstrumenten:

De Omgevingswet introduceert zes kerninstrumenten voor het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Deze instrumenten geven de relevante overheidsorganen de mogelijkheid om beleid te schrijven en uit te voeren, alsmede het stellen van regels aan activiteiten en de uitvoering van projecten.

- 1. Omgevingsvisie:** Een strategisch plan waarin Rijk, provincies en gemeenten hun langetermijnbeleid voor de gehele fysieke leefomgeving vastleggen, rekening houdend met alle relevante ontwikkelingen binnen hun gebied.
- 2. Programma:** het programma bevat concrete maatregelen gericht op het beschermen, beheren, gebruiken en ontwikkelen van de leefomgeving. Programma's kunnen zich richten op specifieke thema's, sectoren of gebieden en kunnen zowel verplicht als vrijwillig worden opgesteld door overheden, eventueel in samenwerking.
- 3. Decentrale regels:** Regelgeving vastgesteld door decentrale overheden, zoals het gemeentelijke omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Deze bevatten regels voor activiteiten van burgers en

bedrijven, toetsingskaders voor vergunningen en gebiedsaanduidingen met specifieke functies.

- 4. Algemene rijksregels:** Landelijke regels die het functioneren van het stelsel van de Omgevingswet ondersteunen, waaronder procedurele bepalingen en kwaliteitsnormen voor de leefomgeving. Deze zijn vastgelegd in onder andere de 4 AMvB's het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zie ook de navolgende paragraaf.
- 5. Omgevingsvergunning:** Een vergunning die voorafgaande toetsing door de overheid vereist voor bepaalde activiteiten met impact op de leefomgeving, zoals het verbouwen van een rijksmonument. Dit instrument zorgt voor een geïntegreerde en efficiënte beoordeling van initiatieven.
- 6. Projectbesluit:** Een besluitvormingsprocedure voor complexe projecten van het Rijk, provincies of waterschappen, zoals de aanleg van infrastructuur of natuurgebieden. Het projectbesluit kan afwijkingen van het omgevingsplan regelen en kan tevens dienen als omgevingsvergunning.

### **6.2.2. 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 initiatief betreft een initiatief welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving. Hierdoor is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Het Omgevingsbesluit bepaalt tevens welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning. Aangezien onderhavige aanvraag enkel een functiewijziging betreft zonder dat er bouw-/ sloopactiviteiten plaatsvinden, zijn tevens het Bkl en het Bal toepassing.

### **6.2.3. De Omgevingsregeling**

De omgevingsregeling is de ministeriële regeling behorende bij de Omgevingswet en bouwt voort op de wet in combinatie met de 4 AMvB's. De Omgevingsregeling geldt voor alle partijen die actief zijn binnen de fysieke leefomgeving waarbij het voornamelijk gaat om technische en administratieve regels.

### **6.2.4. 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 met de functiewijziging in een reguliere burgerwoning in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied waardoor het initiatief derhalve past binnen de prioriteiten van de NOVI.

## **6.3. Provinciaal beleid**

### **6.3.1. 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 hoofdpogaven 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 zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken,

gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zoning, geprojecteerd zijn.

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

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura 2000-gebieden)
- Buitengebied

### Wonen en leefomgeving

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 diversere 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 herbested wordt. 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.

Onderhavig planvoornemen speelt daarmee met name in op hoofdpogave 1: 'een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving'. Onderhavig planvoornemen beoogt met een functiewijziging van de aanwezige bedrijfswoning burgerbewoning mogelijk te maken. Hiermee wordt ingespeeld op diverse uitdagingen zoals het vergroten van de woningvoorraad en de wens om meer bestaande bebouwing aan te wenden voor woonmogelijkheden in plaats van direct in te zetten op nieuwbouw.

### 6.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Het plangebied is volgende Omgevingsverordening Limburg gelegen in het buitengebied. Hierbij beschikt het plangebied over de aanduiding:

- Overstromingskansgebied C;



Afbeelding 7. Uitsnede Provinciale Omgevingsverordening Limburg.

#### *Overstromingskansgebied C:*

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

Bovengenoemde aanduiding vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. 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. Zowel aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en het regionaal beleid is in onderhavig planvoornemen getoetst.

Derhalve sluit het planvoornemen aan bij de Omgevingsverordening Limburg.

## 6.4. Regionaal beleid

### 6.4.1. Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In samenwerking met 8 andere Noord-Limburgse gemeenten heeft de gemeente Peel en Maas afspraken gemaakt ten aanzien 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.

In de regionale structuurvisie van 2016 is het terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen met 40% tot het jaar 2020 een belangrijke pijler. Voor de gemeente Peel en Maas leidde dit ertoe dat in voornoemde periode minimaal 156 woningbouwplannen geschrapt moesten worden. Met het ruimschoots behalen van deze doelstelling draagt de gemeente bij aan een belangrijk aspect binnen deze Regionale Woonvisie: het aansluiten van de toekomstige vraag naar woningen en het woningaanbod.

De huishoudprognose van E'til (Progneff) wordt binnen de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 gebruikt als referentiesituatie. Op basis hiervan kan worden bepaald welke ontwikkeling de woningvoorraad en de kwalitatieve woonbehoefte moet doormaken. Dit betekent echter niet dat de Progneff leidend is. Te allen tijde dient er ruimte geboden te worden aan kwalitatief wenselijke plannen. Daarvoor geldend 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.

Naast de vraag naar nieuwbouwwoningen wordt er in de Regionale Woonvisie ook veel aandacht besteedt aan de bestaande woningvoorraad. De verwachte groei in huishoudens, die wordt vertaald in een nieuwbouwvraag, weegt qua omvang niet op tegen de bestaande voorraad aan woningen. Derhalve wordt er gekeken naar de potentie van bestaande woningen om verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt te worden. Echter is dit nog geen gemakkelijke opgave aangezien een groot gedeelte van de woning in corporatiebezit is.

Onderhavig planvoornemen voldoet derhalve aan de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Het initiatief behelst een ontwikkeling om de bestaande woningvoorraad, middels een functiewijziging, geschikt te maken voor burgerbewoning. Daarbij betreft het

bestaande bebouwing binnen de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslint'. Een woonfunctie is dan ook een passende vervolgfunctie voor deze locatie.

#### **6.4.2. Woondeal Limburg**

De Limburgse huisvestingsopgave is een complexe opgave. Naast de woonwensen en betaalbaarheid behelst deze opgave ook de zorg voor het Limburgse landschap, de fysieke leefomgeving, de leefbaarheid van wijken, de waterveiligheid, de verduurzaming en de wens om te komen tot meer circulariteit. Teneinde deze woonopgave het hoofd te bieden heeft de provincie Limburg in samenwerking met verscheidene regionale en lokale partijen (denk aan o.a. Limburgse gemeenten en het waterschap) de beleidsnotitie 'Woondeal Limburg' opgesteld op 9 maart 2023 gepubliceerd.

De Woondeal is opgesteld uit drie delen:

- Deel A: de uitwerking hoe er toegewerkt wordt naar een goede balans op de Limburgse woningmarkt en welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen.
- Deel B: de uitwerking van de onderwerpen waarover in het woondealproces met elkaar afspraken over ingrepen gemaakt zijn.
- Deel C: de uitwerking van de grote variatie in huisvestingsopgaven en uitdagingen in Limburg in relatie tot de specifieke opgaven van regio's en hun ambities.

Volgens de Woondeal Limburg heeft Noord-Limburg de grootste groeipotentie en hiermee ook de grootste bouwopgave om huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. In alle kernen van Noord-Limburg is er vanuit het perspectief rust en ruimte aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters. Noord-Limburg heeft extra aandacht voor de opgaven in de bestaande woningvoorraad, de transformatie van niet toekomstbestendige locaties en het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken.

Middels de regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, zie navolgende paragraaf, zet de regio Noord-Limburg zich in om in samenwerking met corporaties en marktpartijen 10.649 woningen te realiseren. De woningbouwopgaven en -kansen voor de tweede termijn (2025-2030) worden nog nader geduid voor de regio Noord-Limburg middels een op te stellen 'Toekomstvisie wonen Noord-Limburg'.

Onderhavig initiatief betreft het afsplitsen van een bedrijfswoning welke niet meer noodzakelijk is voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Deze woning wordt in de beoogde situatie geschikt gemaakt als (levensloopbestendige) burgerwoning waardoor wordt ingespeeld op de transformatieopgave zoals toegelicht in de Woondeal. Derhalve wordt er géén extra beroep gedaan op schaarse ruimte en kan, gezien de ligging van de beoogde woning, relatief eenvoudig een toekomstbestendige woning verkregen wordt waarmee wordt ingespeeld op de grote woningopgave. Onderhavig initiatief voldoet daarmee aan de beleidskaders van de 'Woondeal Limburg'.

## **6.5. Gemeentelijk beleid**

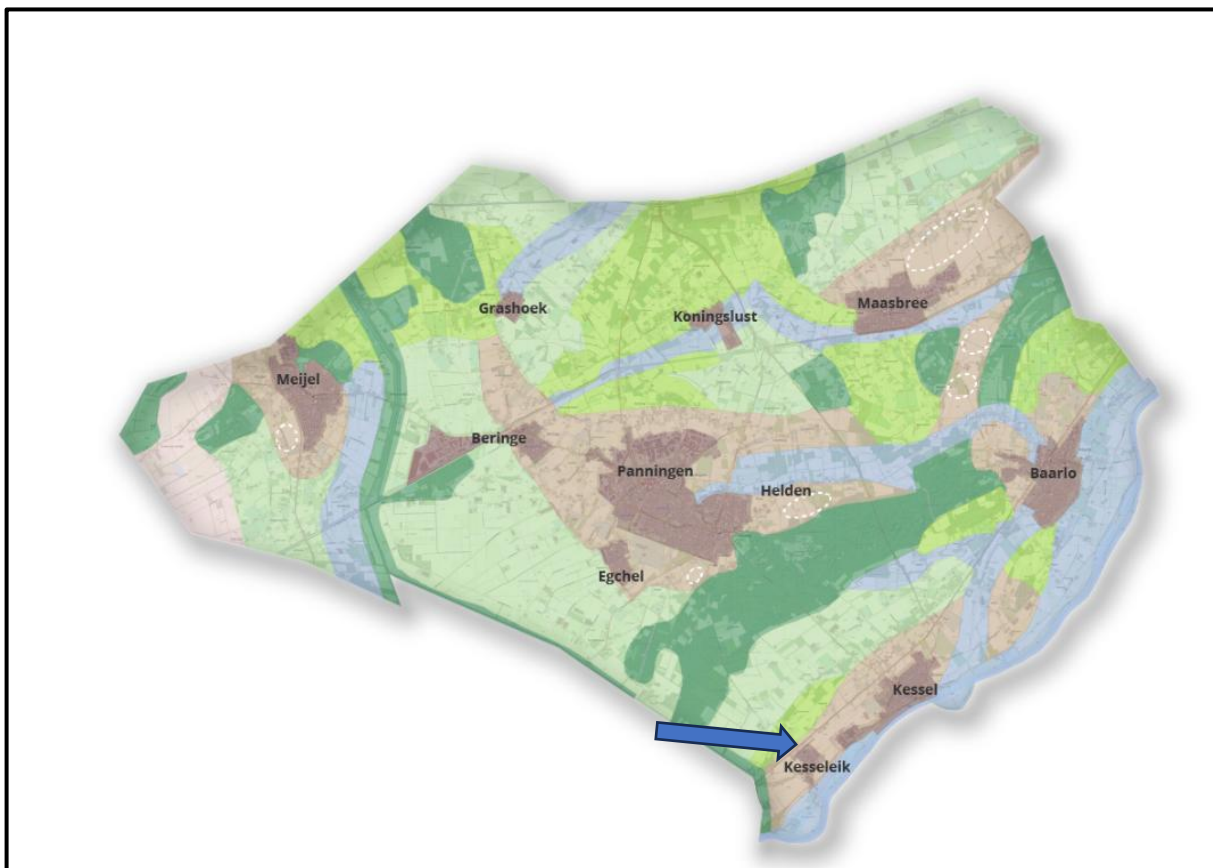
### **6.5.1. Omgevingsvisie**

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de 'Omgevingsvisie Peel en Maas' vastgesteld. 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. Hierbij wordt benadrukt dat het document een dynamisch karakter heeft, dat continue aan verandering onderhevig is.

Teneinde te kunnen inspelen op de normen en waarden van de afzonderlijke gebieden binnen de gemeente, is de gehele gemeente Peel en Maas opgedeeld in deelgebieden. Bij elk van deze deelgebieden wordt aangegeven welke waarden en kenmerken behouden en versterkt dienen te worden. Naast deze gebiedsafhankelijke waarden, hanteert de gemeente ook overkoepelende waarden. Deze waarden omvatten zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid en dienen als niet gebiedsafhankelijke kernprincipes van de omgevingsvisie.

Conform de waardenkaart, zie ook navolgende afbeelding, is het plangebied overwegend gelegen in het deelgebied 'Oude verdichte bouwlanden'.



Afbeelding 8. Uitsnede waardenkaart Gemeente Peel en Maas.

#### *Gebiedskwaliteiten 'Oude verdichte bouwlanden'*

- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten.
- De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging.
- De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten.

- Er zijn uitwaaiierende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai.
- Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.

*Te versterken waarden 'Oude verdichte bouwlanden'*

- Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers) waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt; kansen voor agrotourisme en extensieve recreatie.
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden.
- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen.
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

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

Bij deze ontwikkeling zijn met name speerpunt 4 en 5 van belang. Goed wonen moet voor iedereen mogelijk zijn. Onderhavige ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning teneinde burgerbewoning mogelijk te maken. Een bedrijfswoning is gelet op de aard van de bedrijfsvoering niet noodzakelijk in deze situatie. Door de bedrijfswoning af te splitsen wordt aan initiatiefnemer de vrijheid geboden om zijn wijze van wonen in te richten op een manier die mogelijkwijs beter past bij zijn toekomst en de toekomst van het horecabedrijf.

Verder geldt dat de afsplitsing van de woning geen belemmering vormt voor het 'eigen' bedrijf. Ook vormt het toevoegen van een woonbestemming op deze locatie geen belemmering voor derden. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met het behouden van een vitaal economisch klimaat.

Daarnaast wordt er in de vorm van een bijdrage aan de doelen/ speerpunten van het gebied gezorgd voor een kwaliteitswinst voor de omgeving. Deze bijdrage levert initiatiefnemer op basis van het kwaliteitskader buitengebied van de gemeente Peel en Maas én het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan waar de aan te leggen beplanting passend zal zijn binnen de kenmerken van het gebied, zie ook paragraaf 7.14.

### **6.5.2. Kaderstelling Ruimte**

De gemeente Peel en Maas beleeft een veelheid aan opgaven en uitdagingen in de vraag naar ruimte. Teneinde hier invulling aan te geven heeft de gemeente op 17 april 2024 de nieuwe kaderstelling 'ruimte' vastgesteld. Binnen een grote complexiteit van opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw dienen toekomstbestendige keuzes gemaakt te worden. Hierbij dient als uitgangspunt genomen te worden dat de aanpak van de grote opgaven en de nieuwe ontwikkelingen ook daadwerkelijk bij moeten dragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen.

Teneinde bovenstaande ambitie te realiseren heeft de gemeente programmadoelen opgesteld. Hierbij wordt er aangegeven dat de gemeente een grote rol inneemt ten aanzien van het thema 'ruimte' aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij maakt de kaderstelling een onderscheid in een tweetal programma's met bijbehorende programmadoelen die enerzijds gericht zijn op de vitale leefomgeving en anderzijds op de fysieke leefomgeving:

#### Programma 'Vitale leefomgeving'

1. Waarden en kwaliteiten;
2. Gemeenschappen als mentaal eigenaar;
3. Bedrijvigheid in balans met de omgeving;
4. Klimaatadaptief en energieneutraal;
5. Mobiliteit;
6. Wonen duurzaam in balans;
7. Zorgen voor elkaar.

#### Programma 'Beheer fysieke leefomgeving'

1. Identiteit van de kernen;
2. Toegankelijkheid;
3. Gemeenschappen als mentaal eigenaar;
4. Klimaatadaptief en klimaatneutraal.

Dit initiatief draagt bij aan zowel het programma voor een vitale leefomgeving als het programma voor de fysieke leefomgeving. Voor onderhavige situatie zijn de programmadoelen 'Bedrijvigheid in balans met de omgeving' en 'Wonen duurzaam in balans'. De ontwikkeling betreft het afsplitsen van een bedrijfswoning welke in de huidige situatie bij een horecabedrijf behoort. Een bedrijfswoning is gelet op de aard van de bedrijfsvoering niet noodzakelijk in deze situatie. Middels voltrekking van dit initiatief krijgt initiatiefnemer de vrijheid om zijn wijze van wonen in te richten op een manier die mogelijk beter past bij zijn toekomst en de toekomst van het horecabedrijf. Hiermee wordt tevens bestaande bebouwing aangewend voor particuliere bewoning waardoor de intensieve vraag naar ruimte niet verder belast wordt en de woning geschikt is voor burgerbewoning.

### **6.5.3. Kaderstelling Economie**

De gemeente Peel en Maas beschikt over gezonde agrarische bedrijven, een sterke en innovatie maakindustrie en MKB, aantrekkelijke toeristische ondernemingen en een florerend bovenregionaal winkelcentrum. Kenmerkend voor al deze sectoren is een duurzaam en circulair ondernemerschap. Teneinde deze sectoren te behouden is een toekomstbestendige economie die zorgt voor een brede welvaart van belang. Hiertoe heeft de gemeente op 17 april 2024 de nieuwe kaderstelling 'economie' vastgesteld.

Teneinde een toekomstbestendige economie te realiseren wil de gemeente de transitie naar een circulaire, waarde gedreven economie waarin kenniscirculatie het uitgangspunt is, ondersteunen. De toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur waarbij verschillende sectoren economische dragers zijn. Denk hierbij aan agrofood, logistiek en detailhandel. Hierbij moet de werking van de regionale economie niet vergeten worden.

Zoals ook toegelicht in de vorige paragraaf, heeft de gemeente programmadoelen opgesteld om de gedeelde ambitie te kunnen behalen.

Initiatiefnemer is als één van meerdere vennoten als mede-eigenaar aangesloten bij de horecalocatie en is derhalve woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning op de locatie Lanterdweg 1A te Kessel. Daar initiatiefnemer in de toekomst minder betrokken wil zijn bij het bedrijf, maar wel op de locatie wenst te blijven wonen wenst initiatiefnemer de bedrijfswoning los te koppelen van de horecalocatie. Middels onderhavig initiatief, en gezien de eigendomssituatie, komt de economische structuur en toekomstbestendigheid van het horecabedrijf niet onder druk te staan waardoor voldaan kan blijven worden aan de kaderstelling economie. Zoals eerder vermeld is gezien de aard en omvang van het bedrijf een bedrijfswoning niet noodzakelijk voor de continuïteit van de bedrijfsvoering.

#### **6.5.4. Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas**

Het Limburgse Kwaliteitsmenu heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en /of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing en waterhuishoudkundige voorziening voor een duurzame verwerking van hemelwater.

De gemeente Peel en Maas heeft in het gemeentelijk beleidskader 'Kwaliteitsverbetering landschap' uiteengezet welke randvoorwaarden van toepassing zijn op verschillende (ruimtelijke) ontwikkelingen in het buitengebied. In dit beleidskader zijn alle mogelijke ontwikkelingen waarbij 'kwaliteitsverbetering' aan de orde kan zijn, uitgesplitst in drie categorieën: 'Basiskwaliteit', 'Basiskwaliteit plus' en 'Aanvullende kwaliteitsverbeteringen'. Afhankelijk van de categorie waarbinnen een ontwikkeling valt, wordt meer of minder kwaliteitsverbetering geëist.

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

Voor het beoogde initiatief geldt een bijdrage in Basiskwaliteit. Als basis voor de omvang van de inpassing met als uitgangspunt basiskwaliteit, geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/ natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak.

Voor onderhavig initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij aan bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan, zie hiervoor ook paragraaf 7.14.

## **7. 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.

## **7.1. 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 m.e.r.-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-m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in de tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r.

## **7.2. 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 geen 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 500m<sup>2</sup>.

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 slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Kessel I 559, een woonfunctie zal krijgen. Derhalve valt het planvoornemen niet onder een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

### **7.3. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren**

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

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.

De planlocatie betreft een woonhuis gelegen buiten de bebouwde kom. Volgens bijlage 2 van de parkeernota zijn 2 parkeerplaatsen benodigd. Hiervoor is in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte op eigen terrein.

### **7.4. Flora & Fauna**

#### **7.4.1. 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 verstoring 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 initiatieflocatie is het Natura 2000-gebied 'Swalmdal' gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 2,85 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Kessel I 559, een woonfunctie zal krijgen. Hierbij vindt er geen toe- of afname plaats van bebouwing en blijft het feitelijk gebruik hetzelfde. Het planvoornemen heeft dus geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

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

#### **7.4.2. 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 slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Kessel I 559, een woonfunctie zal krijgen. Er vindt geen wijziging plaats van de fysieke leefomgeving of het feitelijk gebruik van de locatie. Het planvoornemen heeft dus geen significante gevolgen voor de beschermde dier- en plantensoorten.

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

### **7.5. 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.

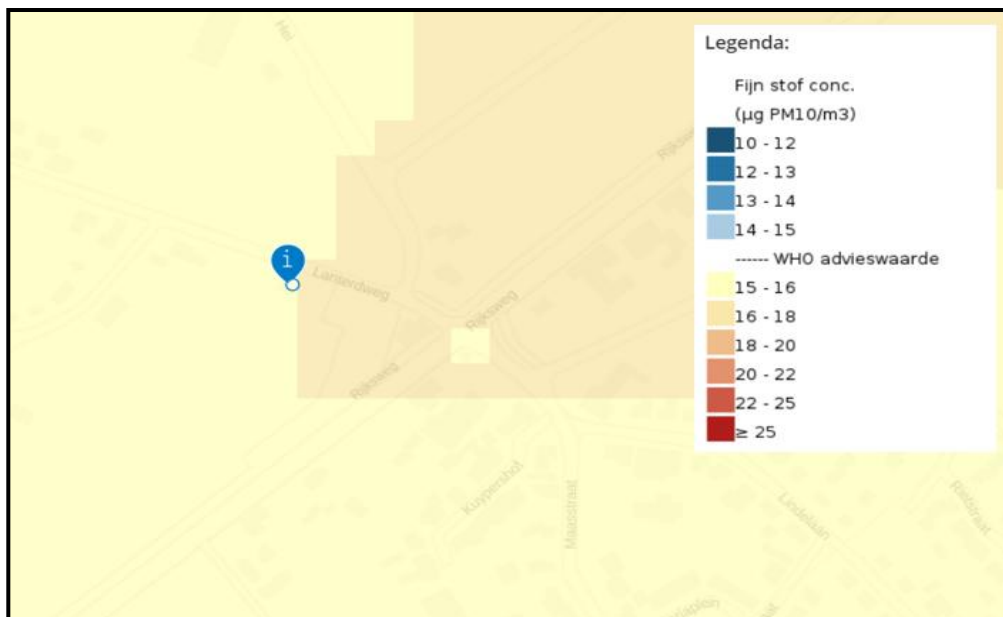
Voor fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

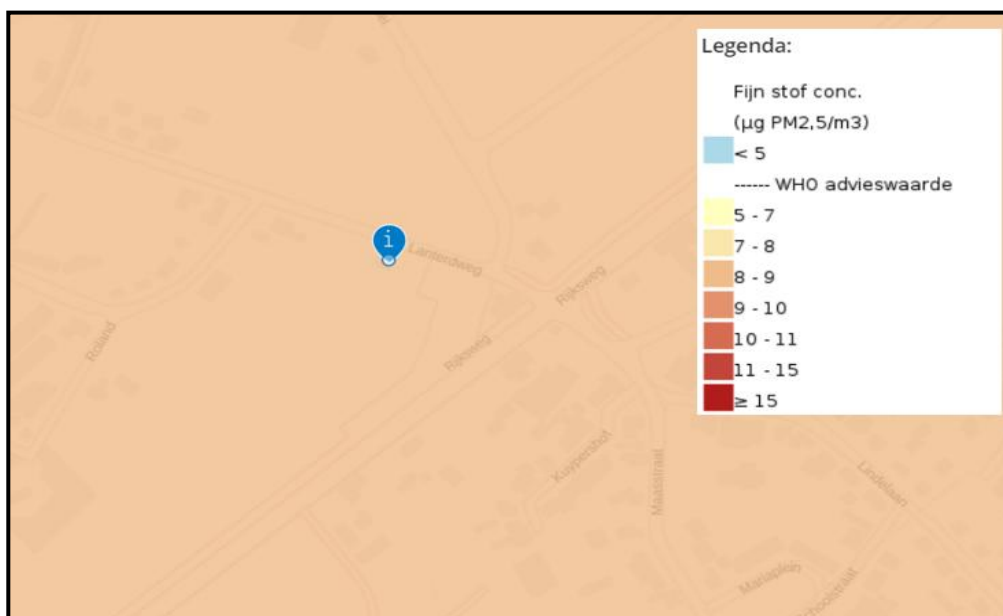
Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een 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. Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in een wijziging van de bestemming. Op de locatie is reeds een woning aanwezig welke in gebruik niet zal wijzigen. 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*

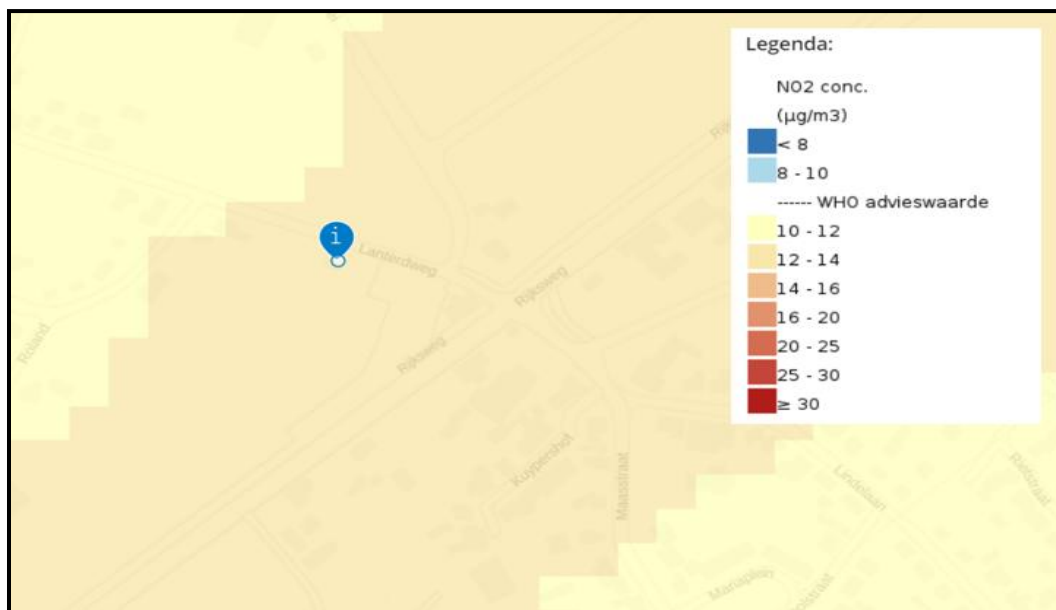
Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2022) ligt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse op 15,99 µg/m<sup>3</sup> en de PM<sub>2,5</sub> op 8,66 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 9 en 10. Daarnaast ligt de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse op 12,15 µg/m<sup>3</sup>, zie afbeelding 11. In artikel 2.5 van het Bkl is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde volgens artikel 2.4 van het Bkl eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10).



Afbeelding 10. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5).



Afbeelding 11. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO<sub>2</sub>).

## 7.6. 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 basisgeluidsemisatie. 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.

Het plangebied is gelegen binnen het geluudaandachtsgebied van provinciale wegen en gemeentewegen. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluudaandachtsgebied gelden op grond van de Omgevingswet instructieregels.

Daarnaast is de locatie gelegen in de nabijheid van enkele bedrijven (niet gelegen op een industrieterrein). Deze bedrijven hebben geen geluudaandachtsgebied, maar worden in het kader van de Omgevingswet gezien als een 'activiteit'. Ook voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit gelden op grond van de *Omgevingswet* instructieregels voor het beoordelen van geluid. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het doel van dit onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de waarden uit het Omgevingsplan en de algemene taak tot 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Uit het onderzoek volgt:

- Dat voor een reeds bestaande woonfunctie geen toetsing nodig is aan de waarden die het Bkl stelt voor de ligging in een geluudaandachtsgebied;
- Dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering (het van rechtens verkregen niveau);
- Dat de nieuwe burgerwoning geen inbreuk doet op de geluidruimte van het voormalige eigen bedrijf;
- Dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Vanuit het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd.

## **7.7. 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 het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Peel en Maas van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente Peel en Maas.

In onderhavig planvoornemen is geen sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object daar het een bestaande woning betreft welke reeds al als geurgevoelig bestempeld is.

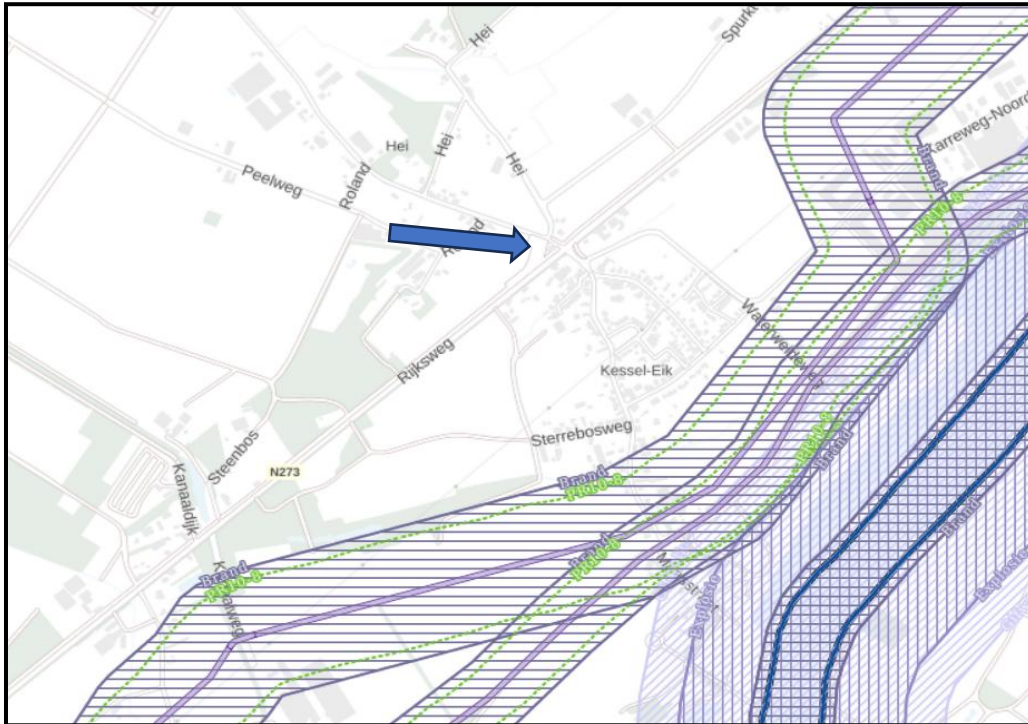
Derhalve zijn er vanuit het aspect 'geur' geen belemmeringen te verwachten.

## **7.8. Omgevingsveiligheid**

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 12. Uitsnede risicokaart.

Daar op de locatie sprake is van een bestaande woning worden er met onderhavig planvoornemen geen kwetsbare objecten toegevoegd. Daarnaast blijkt uit bovenstaande uitsnede van de risicokaart dat binnen en nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten aanwezig zijn zoals Seveso-inrichtingen, transportroutes of overige risicocontouren.

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

## 7.9. Trilling

Het onderdeel 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5. van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan activiteiten in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Daarbij worden er maximale waarden gesteld aan continue trillingen en aan herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

In paragraaf 5.1.4.4. van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor (er zijn uitzonderingen op deze instructieregels, bijv. de activiteit wonen):

- Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- Het op locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- Een combinatie van beide.

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl. Er wordt een afweging gemaakt tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving

en het benutten van een locatie (rekening houdend met alle betrokken belangen) Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). In dat geval is een beperkte motivering van aanvaardbaarheid nodig. Bij het afwijken van de standaardwaarde op basis van artikel 5.86, lid 2, van het Bkl is een uitgebreidere motivering nodig.

Negatieve gevolgen vanuit trilling kunnen met name een rol spelen indien het plangebied is gelegen in de nabijheid van spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen deze trillingen zorgen voor hinder of schade aan gebouwen. Bij ontwikkelingen die binnen 200 meter van een spoorweg liggen dient onderzocht te worden of er sprake kan zijn van schade en hinder vanuit trillingen.

In de beoogde situatie wordt de functie van de aanwezige bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woonfunctie waardoor er niks verandert aan het feitelijke gebruik van de woning.

Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde aandachtsgebied van spoorwegen op circa 3,3 km afstand. Hierdoor is het niet de verwachting dat er onevenredige belemmeringen zullen ontstaan als gevolg van trillingen.

Vanuit het aspect 'trilling' zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

## **7.10. Archeologie & Cultuurhistorie**

### **7.10.1. 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.

Zoals meermaals is benoemd voorziet onderhavig planvoornemen slechts in een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning. Binnen onderhavig planvoornemen vindt geen roering van de bodem plaats. Hiermee zijn vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

## **7.10.2. 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet slecht in een functiewijziging van de bedrijfswoning, verder vinden er op de locatie geen wijzigingen plaats. Hiermee zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **7.11. 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.

Echter betreft het in onderhavige situatie enkel een functiewijziging van de bestaande woning waardoor het feitelijk gebruik niet wijzigt. Zowel in de huidige als beoogde situatie zijn personen langer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig in de woning. Hiermee is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk en vormt het onderdeel bodem geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **7.12. Waterparagraaf**

### **7.12.1. 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 rijkswaarswegen. 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.

### **7.12.2. 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.

### **7.12.3. 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.

#### **7.12.4. 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. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

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

### **7.13. Duurzaamheid & Gezondheid**

#### **Endotoxinen:**

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie dierverblijven van de provincie Limburg geraadpleegd. Overige veehouderijen zijn op voldoende afstand gelegen om negatieve gevolgen vanuit endotoxinen uit te sluiten.

Daarnaast verandert er niks aan het feitelijke gebruik van de woning aangezien de woning al geruime tijd is bewoond door initiatiefnemer.

#### **Magneetveldzones:**

In de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen dient er rekening gehouden te worden met de aanwezige magneetvelden. Magneetvelden zijn namelijk mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Een magneetveldzone is hierbij een gebied waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla.

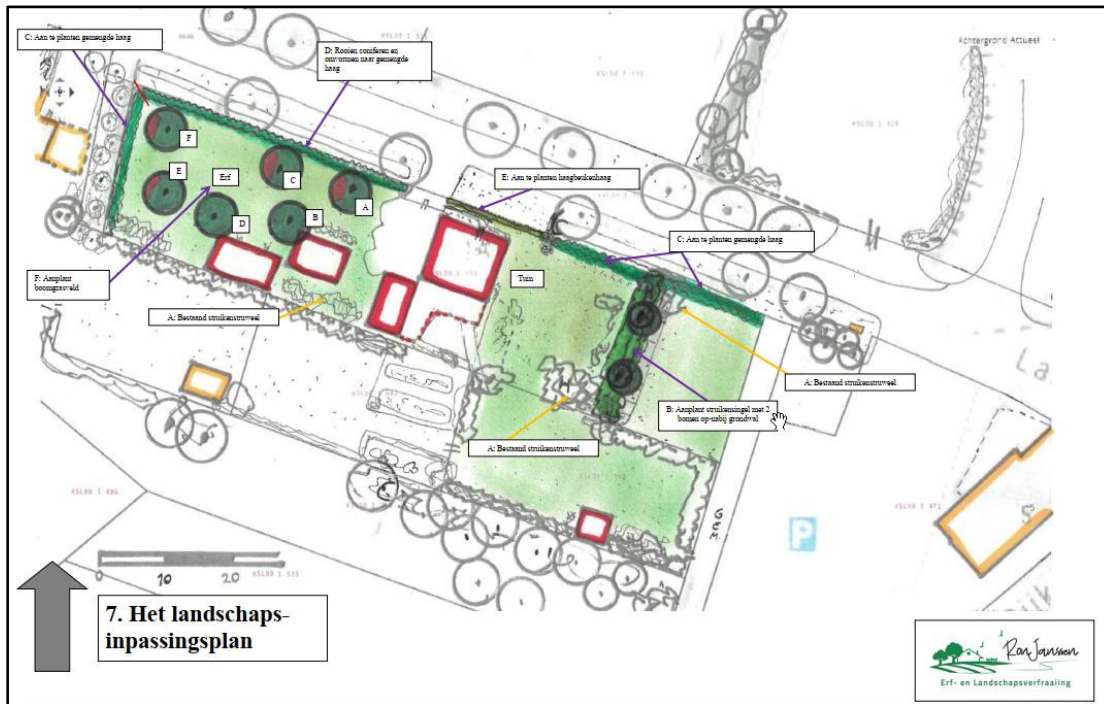
De dichtstbijzijnde bovengrondse hoogspanningslijn is gelegen op ongeveer 374m. Dit betreft slechts een hoogspanningslijn van 150 kV. Deze grote afstand maakt dat er geen magneetveldzone met een waarde hoger dan 0,4 microtesla aanwezig is op het plangebied.

### **7.14. 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. Daarbij wordt er ingespeeld op het gemeentelijke

Kwaliteitskader waarbij 10% van de oppervlakte van de woonkavel dient te bestaan uit bestaand en nieuw groen, passend in de omgeving.

In navolgende afbeelding is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage 2.



Afbeelding 13. Landschappelijk inpassingsplan.

## 7.15. 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.

Deze 50 meter dient te worden berekend vanaf de gevoelige functie, in dit geval de rand van de woonfunctie, tot aan een agrarisch bestemd perceel waar volgens het Omgevingsplan planologisch gezien gewassen geteeld kunnen worden die bespoten kunnen worden.

Rondom het plangebied zijn percelen landbouwgrond gelegen. In de feitelijke situatie is er geen sprake van fruitteelt of een vergelijkbare activiteit waarbij dermate intensief

gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen waarbij moet worden voldaan aan de regels zoals genoemd in het activiteitenbesluit.

Binnen een afstand van 50m vanaf de beoogde woonfunctie zijn de volgende percelen gelegen waarop planologisch gezien gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast;

***Perceel Kessel I 313***

Het kadastrale perceel Kessel I 313 is op een afstand van circa 17,5m gelegen aan de zuidelijke kant van de beoogde woonfunctie. Het perceel heeft weliswaar gedeeltelijk een agrarische functie maar behoort tot de woonfunctie op de locatie Lanterdweg 3 waardoor het fungeert als braakliggende tuin. Ondanks dat een gedeelte van dit perceel een agrarische functie betreft, wordt dit gedeelte gebruikt als tuin waardoor derhalve géén gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

***Perceel Kessel I 320:***

Op een afstand van circa 16m vanaf de gevoelige woonfunctie is het perceel Kessel I 320 gelegen. Dit perceel is als sinds 2010 in gebruik als grasland waardoor er gedurende deze tijd weinig tot geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen sprake is van volwaardig agrarisch gebruik van dit perceel.

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.

Het feitelijk gebruik van de aanwezige bedrijfswoning verandert niet in de beoogde situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Ook de huidige aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van spuitzonering gevoelige objecten waardoor er géén veranderingen plaatsvinden in feitelijk gebruik met onderhavig planvoornemen.

***Perceel Kessel I 321:***

Op een afstand van circa 17m vanaf de beoogde gevoelige woonfunctie is het volwaardig agrarisch perceel Kessel I 321 gelegen. Op dit perceel worden enkel lage gewassen geteeld als prei, broccoli, bieten en aardappelen waardoor sprake is van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen laag bij de grond.

Het plangebied en voornoemd perceel wordt gescheiden door een tussenliggende weg en een bestaande haag van circa 2,8m hoog op het terrein van initiatiefnemer welke derhalve fungeert als drift-reducerende maatregel. Hierbij is vanuit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht een spuittechniek moet worden toegepast die de drift met ten minste 75% reduceert ten opzichte van de referentietechniek. Hierdoor dient derhalve gebruik gemaakt te worden van drift-reducerende technieken.

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.

Het feitelijk gebruik van de aanwezige bedrijfswoning verandert niet in de beoogde situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Ook de huidige aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van spuitzonering gevoelige objecten waardoor er géén veranderingen plaatsvinden in feitelijk gebruik met onderhavig planvoornemen.

### **Perceel Kessel I 486**

Het perceel Kessel I 486 is gelegen op een afstand van circa 24m ten opzichte van de beoogde gevoelige functie. Dit perceel is in gebruik en eigendom door de bewoners, tevens eigenaren, van de burgerwoning op locatie Roland 2. Het perceel is al lange tijd niet meer in volwaardig agrarisch gebruik en op dit moment wordt dit perceel aangewend als wei voor hobbymatig te houden paarden/ pony's. Tussen het perceel Kessel I 486 en het plangebied is daarnaast nog begroeiing aanwezig in de vorm van hagen en struiken welke derhalve fungeert als drift-reducerende maatregel. Gezien het huidige gebruik alsmede de omvang van het perceel is het daarbij niet voor de hand liggend dat het perceel toekomstig wordt aangewend voor teelten waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

De rechterlijke uitspraak van 9 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5121, bevestigt bovenstaande toelichting. In deze uitspraak stelt de rechtbank dat hoewel een (paarden)wei planologisch gezien kan worden gebruikt voor gewasenteelt met de daarbij toegepaste bestrijdingsmiddelen, maar het niet aannemelijk is dat dit binnen drie jaar zal gebeuren, spuitzones niet van toepassing zijn.

Het feitelijk bestaande gebruik van de bedrijfswoning verandert niet in de nieuwe situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Immers, ook de huidig aanwezige bedrijfswoning is in het kader van de spuitzonering een gevoelig object.

### **Percelen Kessel I 535 en 536**

De percelen Kessel I 535 en 536 zijn op een afstand van circa 31m respectievelijk 45m gelegen ten opzichte van de beoogde gevoelige functie. Deze percelen zijn de laatste jaren niet meer in gebruik als volwaardige agrarische gronden teneinde gewassen op te telen.

Zoals op de luchtfoto's te zien is, is er een aanzienlijke buffer aanwezig in de vorm van aanwezige begroeiing op perceel Kessel I 313. Deze natuurlijke buffer fungeert dermate als drift-reducerende maatregel dat de al indicatieve drift afkomstig van de agrarische percelen tot een minimum gereduceerd wordt.

Het feitelijk gebruik van de aanwezige bedrijfswoning verandert niet in de beoogde situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Ook de huidige aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van spuitzonering gevoelige objecten waardoor er géén veranderingen plaatsvinden in feitelijk gebruik.

### **Percelen Kessel I 446 en I 557**

De percelen Kessel I 446 en 557 zijn direct gelegen aan het plangebied en hebben tevens een (gedeeltelijk) agrarische functie. Zoals ook op de luchtfoto's te zien is, behoren deze percelen tot de tuin van de locatie Lanterdweg 1. Derhalve zijn hier in het verleden géén gewassen geteeld waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden. Gezien de ingesloten locatie van de percelen is de kans op volwaardig agrarisch grondgebruik naar de toekomst toe klein.

### **Perceel Kessel I 558**

Ook het perceel Kessel I 558 heeft een agrarische functie en is direct tegen het plangebied aangelegd. Ondanks de agrarische functie is het perceel in gebruik als tuin behorende bij de woning op Lanterdweg 1A. Derhalve zijn op deze gronden nooit gewassen geteeld die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen met zich meebrengt. Gezien de ingesloten locatie van het perceel, alsmede de oppervlakte, is de kans op volwaardig agrarisch grondgebruik naar de toekomst toe klein.

**Conclusie:**

Gezien het huidige gebruik van de omliggende percelen met een agrarische functie evenals de afstand tot de beoogde woonfunctie, de heersende windrichting en de toepassing van overige drift-reducerende maatregelen, is middels bovenstaande toelichting aangetoond dat spuitzonering niet leidt tot een onevenredig slecht woon- en leefklimaat. Daarnaast worden in de huidige situatie het bestaande gevoelige object al aangewend voor bewoning. Het feitelijk bestaande gebruik van de bedrijfswoning verandert niet in de nieuwe situatie waarbij eveneens géén nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd. Immers, ook de huidig aanwezige bedrijfswoning is in het kader van de spuitzonering een gevoelig object.

Daarnaast zijn alle eigenaren van voornoemde percelen op de hoogte gesteld van onderhavig planvoornemen middels de omgevingsdialoog. Hieruit kwam naar voren dat geen van allen bezwaren had tegen het planvoornemen.

## **7.16. Conclusie ETFAL**

In de laatste paragraaf van 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 BOPA te vergunnen.

De hoofdstukken 6 en 7 van onderhavige toelichting 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.

## **8. Juridisch bestuurlijke aspecten**

### **8.1. Inleiding**

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden brengt met zich mee dat alle bestemmingsplannen zijn opgegaan in het tijdelijke deel van het gemeentelijk Omgevingsplan van rechtswege. De gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Tot die tijd beschikt de gemeente direct over het voornoemde omgevingsplan van rechtswege bestaande uit een tijdelijk en nieuw deel.

Naast de bestemmingsplannen en overige vervallen instrumenten die van rechtswege in het tijdelijk deel worden opgenomen, behoort ook de bruidsschat tot het tijdelijke Omgevingsplan. Dit zijn regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente.

Voor het nieuwe deel heeft de gemeente tot 1 januari 2032 de tijd op dit op te stellen. Dit nieuwe deel komt deels 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.

De gemeente is bevoegd het omgevingsplan van rechtswege te wijzigen. Onderhavig voornemen beperkt zich daarbij tot een locatie specifieke wijziging.

### **8.2. TAM-IMRO**

De gemeente Peel en Maas beschikt nog niet over een definitief Omgevingsplan. De voormalige IMRO-standaard in combinatie met de bijbehorende plansoftware voor het omgevingsplan een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) biedt in onderhavig initiatief de beste oplossing. Met deze tijdelijke oplossing worden wijzigingsbesluiten middels de standaard van de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de IMRO-standaard, bekendgemaakt waarbij de inhoudelijke eisen van de huidige Omgevingswet in acht worden genomen.

De gemeente Peel en Maas maakt gebruik van de TAM-IMRO als alternatieve mogelijkheid aangezien deze nog niet volgens de nieuwe standaarden kunnen werken. Op deze manier wordt er getracht de vertraging van de planvorming met de invoering van de Omgevingswet te beperken.

### **8.3. Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan**

Onderhavig TAM-Omgevingsplan faciliteert een gebiedsontwikkeling op de locatie Lanterdweg 1A te Kessel. Het plan is daarbij als nieuw hoofdstuk, te weten hoofdstuk 22, opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Het gebruik van deze landelijke voorziening (TAM-IMRO) maakt het niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

### **8.4. Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan**

De gemeente Peel en Maas heeft tot dusver nog geen nieuw Omgevingsplan geïnitieerd en maakt derhalve nog gebruik van het eerder benoemde Omgevingsplan van rechtswege. Dit plan vindt zijn werkingsbereik over de gehele fysieke leefomgeving van

de gemeente. Onderhavig planvoornemen heeft slechts betrekking op een locatie specifieke wijziging.

## **9. Economische uitvoerbaarheid**

### **9.1. Financieel economische haalbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van onderhavige ruimtelijke toelichting voor rekening komen van de initiatiefnemer.

### **9.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie**

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

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

## 10. Vaststellingsprocedure

De procedure tot het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan is in te delen in 2 stappen:

### 1. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft alvorens de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit). Dit gebeurt via het gemeenteblad. Het ontwerpbesluit wordt in combinatie met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen inbrengen. Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 7 november 2025 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er geen zienswijze ingediend.

### 2. Vaststellen omgevingsplan

Indien stap 2 doorlopen is, stelt de gemeente het omgevingsplan vast. Het vaststellen van het omgevingsplan wordt uitgevoerd door de gemeenteraad en wordt wederom gepubliceerd in het gemeenteblad via de LVBB.

Binnen 4 weken vanaf de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt treedt de wijziging van het omgevingsplan in werking. Hier kan de gemeente van afwijken indien opgenomen in het omgevingsplan. Eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit wordt door het bevoegd gezag op de hoogte gesteld van het besluit. Er kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan.



### **Arvalis Roermond**

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

### **Arvalis Den Bosch**

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

### **Arvalis Venlo**

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

### **Arvalis Colijnsplaat**

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

### **Arvalis Maastricht Airport**

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

### **Arvalis Deurne**

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