



TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22AL

GEBIEDSONTWIKKELING GRASHOEK

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Opdrachtgever:	Herver Projectontwikkeling B.V.
Projectnr:	PMA132
Datum:	4 mei 2026

TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22AL GEBIEDSONTWIKKELING GRASHOEK

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Opdrachtgever:	Herver Projectontwikkeling B.V.
Projectnr:	PMA132
Rapportnr:	20260429 VA01 PMA132-Motivering TAM-OP Grashoek
Status:	Vast te stellen
Datum:	4 mei 2026

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
KP

Verificatie:
HVG

Validatie:
HVG



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Vigerende plannen.....	8
1.4	Leeswijzer.....	11
2	GEBIEDSANALYSE EN VISIE.....	13
2.1	Gebiedsanalyse.....	13
2.2	Visie planlocatie.....	18
2.3	Toekomstige situatie.....	19
3	BELEIDSKADER.....	25
3.1	Rijksbeleid en instructieregels.....	25
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels.....	29
3.3	Regionaal beleid.....	35
3.4	Gemeentelijk beleid.....	36
3.5	Kaderstelling Ruimte.....	40
4	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU.....	45
4.1	Inleiding.....	45
4.2	Gezondheid.....	45
4.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	49
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	51
4.5	Bodem.....	54
4.6	Natuur.....	57
4.7	Omgevingsveiligheid.....	59
4.8	Kabels en leidingen.....	62
4.9	Luchtqualiteit.....	62
4.10	Geur (veehouderijen).....	63
4.11	Activiteiten en milieuzonering.....	64
4.12	Trillingen.....	66
4.13	Verkeerskundige aspecten.....	67
4.14	Weging van het waterbelang.....	68
4.15	M.e.r.-beoordeling.....	70
5	JURIDISCHE PLANVORM.....	75
5.1	Algemeen.....	75
5.2	Verbeelding.....	75
5.3	Regels.....	75
6	ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....	77
6.1	Kostenverhaal.....	77
6.2	Nadeelcompensatie.....	78

7	PARTICIPATIE	79
7.1	Participatietraject.....	79
7.2	Vooroverleg	79
8	PROCEDURE	81

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1	Stedenbouwkundige schets
Bijlage 2	Concept Landschappelijk compensatieplan bedrijf
Bijlage 3	Concept Landschappelijk compensatieplan wonen
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek (asbest) Roomweg
Bijlage 8	Asbestinventarisatie 3 stallen en afdak Helenaveenseweg 6
Bijlage 9	Asbestinventarisatie schuur Roomweg
Bijlage 10	Asbestinspectie Helenaveenseweg en Roomweg
Bijlage 11	Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Roomweg
Bijlage 12	Ecologische quickscan
Bijlage 13	Stikstofonderzoek
Bijlage 14	Agrarisch geuronderzoek
Bijlage 15	Weging waterbelang
Bijlage 16	Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

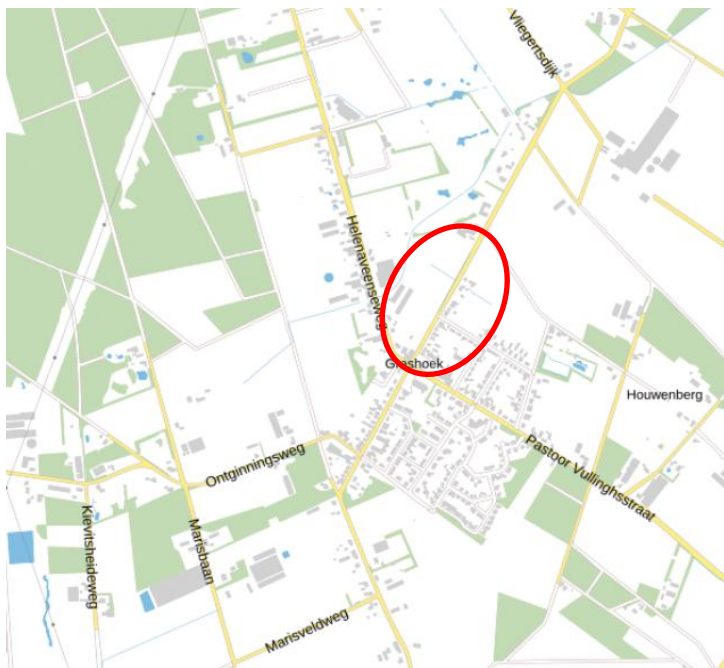
Aan de noordzijde van de kern Grashoek in de gemeente Peel en Maas ligt het planvoornemen een woningbouwontwikkeling te realiseren om te voorzien in de woonbehoefte van de kern Grashoek. Op de gronden van de bedrijfslocatie aan de Helenaveenseweg 6 en 6a en de omliggende agrarische gronden is de woningbouwontwikkeling en de verplaatsing en uitbreiding van het bestaande bouwbedrijf aan de Roomweg 83 voorzien.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het "Omgevingsplan gemeente Peel en Maas" niet is toegestaan, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld als onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt, tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Grashoek en omvat de percelen kadastraal bekend als Helden, sectie L, nummers 103 (gedeeltelijk), 327, 408, 409, 410, 411, 453 (gedeeltelijk), 454 (gedeeltelijk), 468 (gedeeltelijk), 629, 630, 632 en 633.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een luchtfoto met kadastrale grenzen.



Globale ligging plangebied, middels een rode cirkel aangeduid op een topografische kaart.



Begrenzing plangebied met een blauwe lijn geprojecteerd op een luchtfoto met kadastrale grenzen.

1.3 Vigerende plannen

Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het "Omgevingsplan gemeente Peel en Maas". Binnen het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zijn van rechtswege de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- "Buitengebied Peel en Maas",
- 1e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.
- "Parapluplan Parkeernota Peel en Maas".

In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

1.3.1 Buitengebied Peel en Maas

Voor het plangebied, uitgezonderd de bestaande bedrijfslocatie Roomweg 81/83, is van rechtswege het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014.

Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik, met de daaraan ondergeschikte functies, zoals onder meer extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. De realisatie van woningen en de verplaatsing en uitbreiding van het bedrijf is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Voor een beperkt deel van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met de functieaanduiding 'caravanstalling'. De voor 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor niet – agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 die in de 'lijst van bedrijfsactiviteiten, behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas"' zijn opgenomen. Daarnaast zijn de gronden aangewezen als caravanstalling en zijn de volgende ondergeschikte bestemmingen, toegestaan binnen deze bedrijfsbestemming:

- Uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.3 van het vigerende bestemmingsplan;
- evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 12.4.2 van het vigerende bestemmingsplan;
- paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor een klein deel van het plangebied zijn de gronden aangewezen als de bestemming 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waaronder berm en beplanting, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's, straatmeubilair, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

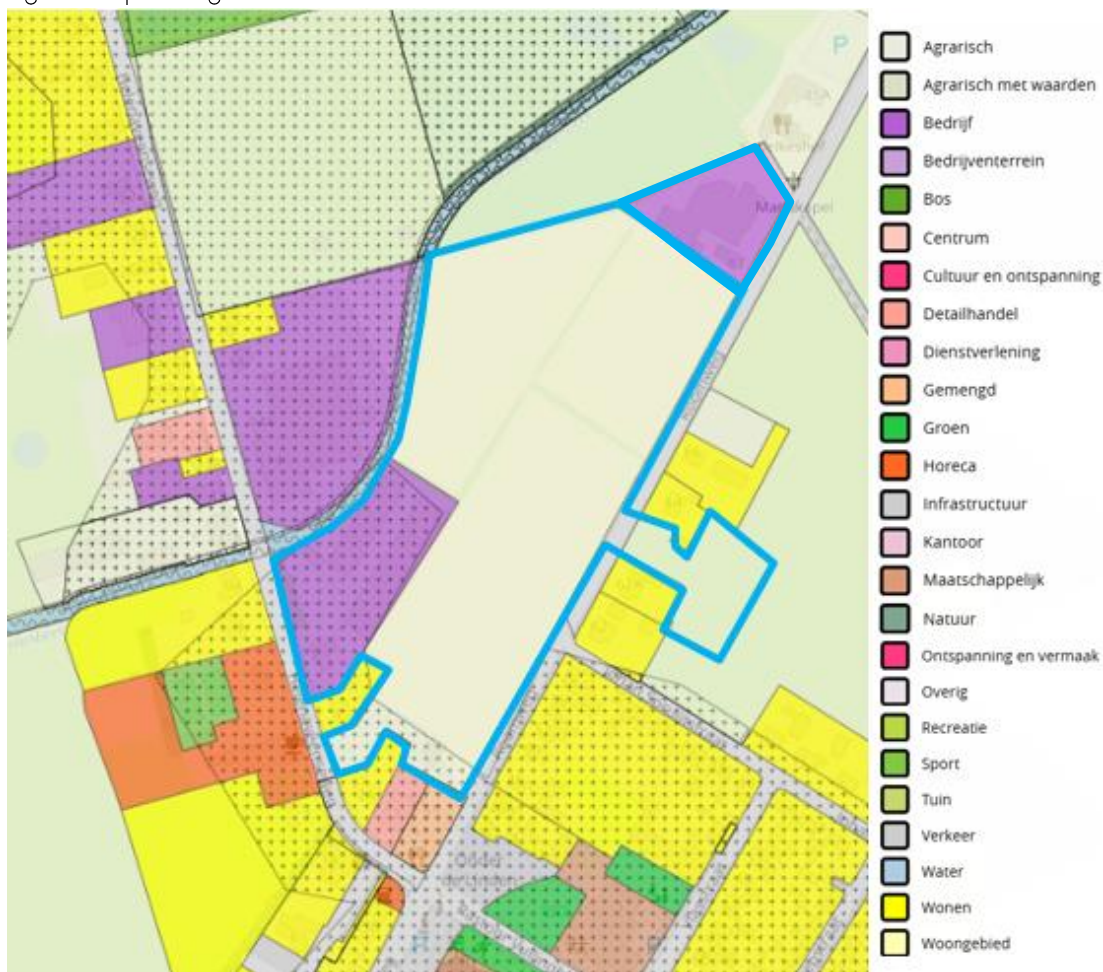
Verder is voor een deel van de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' van toepassing. De voor 'Waarde – Archeologie – 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Daarnaast is nog een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen

- Ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' (hele plangebied) zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.
- Ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd' (hele plangebied) zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van beekdalen/rivierdal.
- Ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' (zuidwestelijk deel plangebied) zijn de gronden tevens bestemd als ontwikkelingszone voor bebouwingslinten.

Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van de beoogde woningen en de verplaatsing en uitbreiding van het bedrijf – niet agrarisch verwant kan worden toegestaan.

Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het van rechtswege vigerende "Omgevingsplan gemeente Peel en Maas". Onderstaande afbeelding geeft een weergave van het vigerende planologische kader.



Vigerend bestemmingsplannen (Omgevingsplan van rechtswege).

1.3.2 1e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Voor de bestaande bedrijfslocatie Roomweg 81/83, is van rechtswege het bestemmingsplan "1e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas" van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 15 december 2015.

Ter hoogte van bestaande bedrijfslocatie Roomweg 81/83 geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant'. De voor 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor nietagrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' en wonen in een bedrijfswoning, met de daaraan ondergeschikte functies.

De bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoning op de bedrijfslocatie Roomweg 81/83 wijzigen niet. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen op dit deel van het plangebied voorzien.

1.3.3 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Voor het gehele plangebied is het "Parapluplan Parkeernota Peel en Maas" van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch verankerd. In de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen eveneens juridisch-planologisch verankerd. Daarmee is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 0.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van het participatietraject en in hoofdstuk 8 wordt tot slot de procedure beschreven.

2 GEBIEDSANALYSE EN VISIE

2.1 Gebiedsanalyse

2.1.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt grotendeels ingeklemd tussen de Roomweg en Helenaveenseweg. Deze wegen vormen ook duidelijk de hoofdstructuur van het dorp. Dit zijn traditionele linten waaraan bebouwing is geconcentreerd. De historische kern van het dorp ligt rond de kruising van Roomweg en Helenaveenseweg. Naar het noorden en westen van het plangebied zie je een duidelijke overgang naar agrarisch gebied met grote open kavels, weilanden en maisvelden.

In de huidige situatie is het overgrote deel van het plangebied onbebouwd en zijn de gronden overwegend in landbouwkundig gebruik. Daarnaast staan op een gedeelte van het plangebied momenteel nog agrarische gebouwen, die bij de ontwikkeling van de locatie gesaneerd zullen worden. Aan de Helenaveenseweg is de bedrijfswoning van het bedrijf (niet-agrarisch verwant) gesitueerd.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn de bedrijfsgebouwen van bouwbedrijf Verhaegh gelegen.

Direct grenzend aan het plangebied aan de noordwestrand loopt de Groote Molenbeek. Aan de overzijde hiervan ligt een bedrijfskavel met een grootschalig bedrijfsgebouw. Ten noorden van het plangebied, direct tegen de bedrijfslocatie, is het wijn en golfdomein 'Kappelkeshof' gelegen. Aan het lint van de Helenaveenseweg liggen een aantal woningen, waarvan de achtertuinen grenzen aan het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie van het plangebied met de (omliggende) functies weer.



Huidige situatie plangebied en de directe omgeving.

2.1.2 Historie

Omstreeks 1900

Omstreeks 1900 bestaat Grashoek nog niet als dorp. Er zijn enkele verspreide boerderijen zichtbaar binnen een kenmerkende rechtlijnige verkavelingsstructuur en ontginningswegen. Het landschap wordt gekenmerkt door heidevelden, bospercelen en de eerste aanzet tot agrarische exploitatie. De structuur is landelijk en extensief, zonder dorpskern.

Omstreeks 1950

Voor het eerst verschijnt de naam 'Grashoek' op de kaart. Er is een bescheiden dorpsstructuur zichtbaar met enkele straten en gebouwen. Een school en kerk worden vermeld. Oude paden veranderen in wegen en sluiten aan op het regionale netwerk, wat de toegankelijkheid en de positie van het dorp versterkt. Rondom de kern is nog sprake van veel open agrarisch landschap en verspreide bospercelen.

Omstreeks 1980

Grashoek is inmiddels een herkenbare dorpskern met woonstraten geworden. Planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden, vooral ten zuiden en oosten van de oorspronkelijke kern. Straatpatronen zijn nog vrij eenvoudig, maar we zien al meer structuur en blokvorming. Er heeft schaalvergroting plaatsgevonden op de landbouwgronden en bossen zijn deels gebleven aan de randen. Het oude padenpatroon is nog duidelijk herkenbaar in de omgeving. Grashoek wordt een duidelijke kern in het agrarisch landschap met bijbehorende kleinschalige voorzieningen.

Omstreeks 2023

De bebouwde kom is voor Grashoekse begrippen flink uitgebreid, vooral aan de zuid- en westzijde. Nieuwe woonstraten zijn toegevoegd. De karakteristiek V-vorm gevormd door de agrarische linten Roomweg en de Helenaveenseweg is duidelijk zichtbaar met een vierkante dorpskern ontstaan binnen de oude structuur van karakteristiek paden.



2.1.3 Hoogteligging

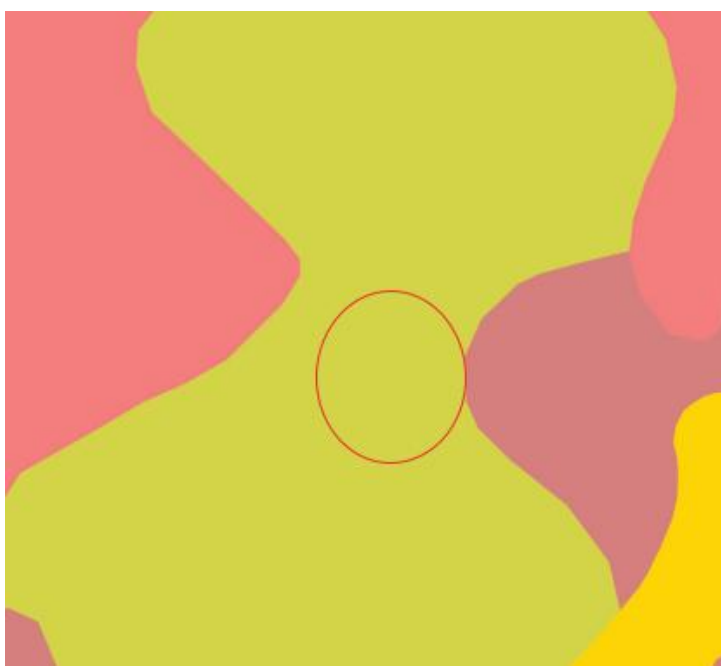
Onderstaande hoogtekarte laat zien dat het gebied een natuurlijk verloop kent van hoger naar lager, waarbij de woongebieden duidelijk zijn opgehoogd. De beekzone ligt lager, waarbij de noordoost hoek van het plangebied het laagst gelegen is. Deze laaggelegen zones zijn gevoelig voor wateraccumulatie. Daar waar ontwikkeling gewenst is zal het gebied opgehoogd moeten worden, waarbij de laagtes in stand gehouden of verder gevormd moeten worden om de juiste afwatering en het bergend vermogen te realiseren. Uiteindelijk verloopt deze richting de Groote Molenbeek.



Hoogtekaart

2.1.4 Bodem

De gronden in het gebied staan aangeduid als 'Gooreerdgronden' en zijn ontstaan in de natte lage delen van het zandlandschap. De bovenste laag bevat humus, die ligt op een arme, zandige onderlaag. De gronden zijn veelal natte gronden. Gooreerdgronden komen dus voor op de natte plekken in gebieden met beekeerdgronden. Deze gronden zijn over het algemeen geschikt voor woningbouw, mits er rekening wordt gehouden met duurzaam waterbeheer en eventuele lokale bodemomstandigheden. Het is aan te raden om bij specifieke bouwplannen een gedetailleerd bodemonderzoek uit te voeren.



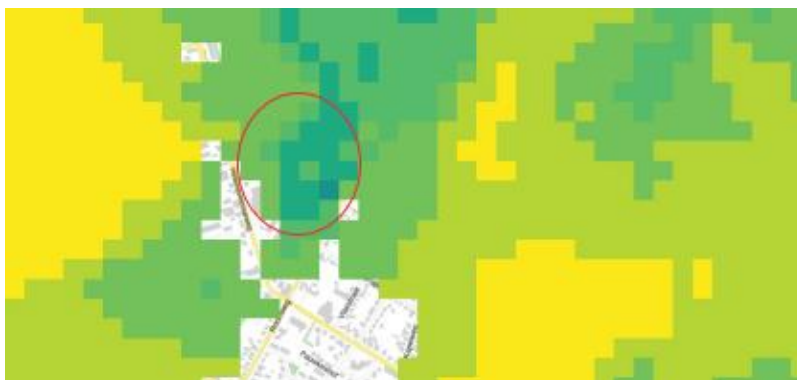
Bodemkaart

2.1.5 Water

Direct naast het plangebied ligt een primaire watergang: de Groote Molenbeek, deze loopt in noordzuidelijke richting. Ten noorden van het plangebied vertakt deze ook in de Grashoekerloop, dit is een secundaire waterloop. Daarnaast liggen er diverse sloten in en rondom het plangebied. De RHG bevindt zich op +33,0 NAP, wat op het laagste punt betekent 0,2m onder maaiveld en op het hoogste punt 1,7m onder maaiveld. De RLG bevindt zich op +31.30 NAP, wat op het laagste punt betekent 1,90m onder maaiveld en op het hoogste punt 3,4 m onder maaiveld.



Legger Waterschap Limburg



Grondwatertrappen

2.1.6 Verkeer

Grashoek is een kleinschalig en landelijk gelegen dorp in de gemeente Peel en Maas, in het noorden van de provincie Limburg. Het dorp ligt centraal tussen de grotere kernen Panningen en Meijel, en is goed bereikbaar via regionale wegen.

De Helenaveenseweg en Roomweg vormen de belangrijkste toegangswegen tot het dorp en sluiten aan op de N277 (Napoleonsbaan), die een directe verbinding biedt richting Venlo, Roermond en de A67 richting Eindhoven.

Openbaar vervoer is beperkt, maar er is een buurtbusverbinding met nabijgelegen dorpen en voorzieningen. Dankzij de rustige ligging en de groene omgeving is Grashoek aantrekkelijk voor fietsers. Het plangebied bevindt zich in de oksel van de Roomweg en de Helenaveenseweg, op loopafstand van het dorpscentrum. De Roomweg en de Helenaveenseweg vormen tevens belangrijke toegangswegen tot het dorp.

Tegenover de ontwikkellocatie ligt de Johan Spruijtsstraat, die doorloopt richting de woonwijk ten oosten van het plangebied. Ter hoogte van de kerk gaat de Helenaveenseweg over in de Pastoor Vullingsstraat, die eveneens het dorp verder in voert.



Verkeerstructuur

2.2 Visie planlocatie

De ligging van het plangebied op de overgang tussen dorp en buitengebied geeft aanleiding om hier met het ontwerp op in te spelen. Dit betekent dat de dichtheid zich aan de zuidzijde concentreert en er naar het noorden meer openheid ontstaat in de overgang naar het landschap, de open groene ruimte. Daarnaast zijn er langs het lint (Roomweg) al enkele kenmerkende erfstructuren te herkennen van met name agrarische bedrijven. Ook dit geeft aanleiding om binnen het ontwerp richting deze structuur te gaan.

Tussen de bedrijfslocatie en de woningbouwontwikkeling wordt in het lagergelegen gebied een brede landschappelijke zone gerealiseerd, met ruimte voor wateropvang en landschapsontwikkeling. Het gebied vormt een mooie overgang van de dorpsrand naar het buitengebied aan de Roomweg met zijn erven.

Centraal in het ontwikkelplan is een introvert erf gelegen met de toegang in het verlengde van de Johan Spruijtstraat. Het erf wekt de suggestie van een oorspronkelijk boerenerf op de locatie aan de Roomweg zoals deze gesitueerd zijn aan het agrarische lint, de Roomweg. Hieromheen wordt een lus gerealiseerd met twee aansluitingen op de Roomweg. De hieraan gelegen woningen vormen een front met grotere kavels richting de beekzone en het groene middengebied. Vanaf de dorpskern verloopt de bebouwing in dichtheid om een passend verloop te realiseren vanuit het dorpshart. Het hemelwater wordt vanuit de wijk richting de groene zone geleid waar het geborgen wordt en vervolgens zijn aansluiting vindt op de beekzone. De bedrijfslocatie zal een hoogwaardige inrichting krijgen met panden passend in de omgeving qua opzet, maatvoering, beeldkwaliteit en groene inpassing in de omgeving.



Visie Ontwikkeling Grashoek

2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woonlocatie met 46 woningen. De bestaande bedrijfslocatie aan de Helenaveenseweg wordt verplaatst naar de Roomweg. Hier wordt het bestaande bedrijfsterrein verder uitgebreid. Ten behoeve hiervan worden de voormalige agrarische gebouwen die momenteel nog binnen het plangebied gelegen zijn gesloopt, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundige plan weer.



Stedenbouwkundig plan (zie ook bijlage 1), 9 december 2025. Ter plaatse van de blauwe ster wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een regulier woning.

2.3.1 Woningbouwlocatie

Woningbouwprogramma

De woningbouwontwikkeling bestaat uit de volgende onderverdeling:

- 16 woningen worden gerealiseerd binnen de vrije sector;
- 30 woningen worden gerealiseerd binnen het betaalbare segment (tot €405.000 (2025)), waarvan 14 woningen als sociale huurwoning worden uitgevoerd.

Woningbouwopzet

De woningbouwontwikkeling bestaat uit verschillende 'gebieden' met elk een eigen karakter en samenhangende opbouw. In het noorden ontstaat een kleinschalig hof, ontworpen met de sfeer van een voormalig boeren erf.

Binnen dit autoluwe hof worden diverse woningtypen gecombineerd, rijwoningen en tweekappers. Het hof krijgt een groene inrichting met ruimte voor bovengrondse afvoer van hemelwater en biedt door zijn introvertheid en rustige sfeer een duidelijke gemeenschappelijkheid. Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld door het in te passen aan de randen of achter bebouwing en omsloten door groen.

Rondom het hof wordt een lusvormige structuur geïntroduceerd, waarin ruimere kavels zijn opgenomen met tweekappers en vrijstaande woningen en dicht tegen het dorp een strook met rijwoningen. Deze opzet biedt een gevarieerd woonmilieu en een heldere zachte overgang naar het buitengebied.

In de nabijheid van het dorpshart sluiten de dichtheid en de korrelgrootte aan bij het dorpse karakter van Grashoek, met een mix van tweekappers en rijwoningen, begeleidend aan het lint of het hier tweezijdig bebouwde deel van de lus. Aan de Helenaveenseweg worden in het lint een tweetal tweekappers op ruime percelen toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt hier behouden en omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Deze differentiatie in woningtypen en dichtheden draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu dat goed aansluit bij het dorpse karakter van Grashoek.

De aansluiting op het bestaande dorp vormt ook een belangrijk uitgangspunt. Aan de zijde van het dorpslint aan de Roomweg wordt de overgang vormgegeven met woningtypologieën in een hogere dichtheid, waarmee het bestaande lint op een goede manier wordt afgerond.

Tevens wordt ook aan de oostzijde van de Roomweg tussen Roomweg 62 a en 64 een nieuwe burgerwoning toegevoegd. Deze woning wordt in dezelfde rooilijn en met vergelijkbare hoogte als naastgelegen woningen gerealiseerd.

2.3.2 Bedrijfskavel Roomweg 83

De bedrijfsbebouwing op de locatie aan de Roomweg 83 wordt groen ingepast. De bebouwing wordt achterwaarts geplaatst op enige afstand van de Roomweg, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Het oorspronkelijke woonhuis blijft hierdoor vrijstaand en de dominantie van de nieuwe bedrijfspanden aan de Roomweg wordt beperkt in de beleving. Het passende beeld wordt nog verder versterkt door de toekomstige inrichting van het gevelbeeld en de voorplaatsing van groene elementen.

Het voorterrein wordt ingericht voor parkeren en landschappelijke inpassing, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven:



Terrein Roomweg 83, 9 december 2025

2.3.3 Landschappelijke inpassing: groenstructuur en beekzone

In de opzet van de nieuwe woonbuurt speelt de naastgelegen beek een belangrijke rol. Er wordt een royale groene bufferzone langs de beek gerealiseerd, die niet alleen zorgt voor ecologische en hydrologische kwaliteit, maar ook functioneert als een aantrekkelijke recreatieve buitenplaats. De beekzone wordt landschappelijk ingericht en biedt ruimte aan de benodigde waterberging, het maken van een ommetje en informeel spelen en ontdekken.

De centrale groene zone (privaat) biedt eveneens ruimte voor waterberging binnen het totaalsysteem. Zichtbaar open water is hier de wens in een landschappelijke omgeving met ruimte voor grasland bosschages en informeel geplaatste bomen. In de overgang van de woningbouwontwikkeling wordt een rechtlijnige bomenrij geplaatst aanpalend aan de weg en de daar geprojecteerde sloot. Aan de zijde van het bedrijfskavel, wordt deze stevig ingepakt met een houtopstand bestaande uit bomen, boomvormers en een onderbegroeiing. In bijlage 2 en 3 bij de motivering en bijlage 3 en 4 bij de regels is het concept Landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

2.3.4 Beeldkwaliteit

Voor de woningbouwlocatie en de aangrenzende uitbreiding van het bedrijfsperceel is een beeldkwaliteitsplan (BKP) (Kragten, BKP Grashoek, PMA132, 9 december 2025) opgesteld waarin voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving van het plan de beeldkwaliteit nader is uitgewerkt. Het BKP is opgenomen als bijlage 4.

Om de realisatie van de gewenste (landschappelijke) inrichting te borgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aangeeft dat de (landschappelijke) inrichting dient plaats te vinden conform het beeldkwaliteitsplan.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Toetsing

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

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

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

Toetsing

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.14;

- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 4.4 en 3.1.3.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet.

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied van de kern Grashoek gelegen.

In het voorliggende geval wordt invulling gegeven aan een concrete en actuele behoefte aan woningen. De ontwikkeling is ook regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de paragrafen 3.2.3 en 3.3.1.

Daarnaast is voor voorliggende locatie in 2024 door BRO een 'leefbaarheidsonderzoek' uitgevoerd (in opdracht van het dorpsoverleg Grashoek en werkgroep wonen van het dorpsoverleg Grashoek). In aanvulling op dit onderzoek is door de initiatiefnemer een 'woonbehoefteonderzoek' uitgevoerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat:

- Uit het onderzoek blijkt dat de woningvraag in Grashoek aanzienlijk groter is dan het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma op dit moment toestaat. De uitkomsten tonen aan dat er een breed gedragen behoefte bestaat aan betaalbare koopwoningen in het segment tussen €250.000,00 en €405.000,00 goed voor circa twee derde van de respondenten. Slechts een klein deel van de ondervraagden (ongeveer 4%) geeft de voorkeur aan een huurwoning.
- Ook blijkt dat de meeste respondenten uitgaan van een financieel haalbare situatie, waarbij meer dan 40% de mogelijkheden baseert op een toetsing van eigen middelen. Dit duidt op een concrete en onderbouwde koopintentie.
- De voorkeur voor woningtypen laat een divers maar herkenbaar beeld zien. Met name twee-onder-een-kapwoningen (26%) en tussenwoningen (24%) zijn populair, gevolgd door levensloopbestendige woningen (13%) en een beperkter aandeel vrijstaande woningen. De overgrote meerderheid kiest voor een volledig afgebouwde woning, wat duidt op een voorkeur voor direct bewoonbare nieuwbouwwoningen in plaats van casco- of zelfbouwvarianten.
- De gewenste kavelgroottes liggen hoofdzakelijk tussen 150 en 300 m², terwijl de meeste respondenten een woning wensen met een gebruiksoppervlakte tussen 100 en 200 m² en een inhoud van 350 tot 500 m³. De meest gewenste bouwvorm is een twee lagen met kap.

De resultaten tonen aan dat de actuele en toekomstige woningbehoefte de huidige planologische capaciteit in Grashoek overstijgt. De beschikbare ruimte binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma is onvoldoende om te voorzien in de geconstateerde vraag. Met name binnen het betaalbare koopsegment en voor doorstromers en jonge gezinnen is sprake van een duidelijke kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod.

Daarnaast blijkt dat ook senioren in toenemende mate behoefte hebben aan passende, levensloopbestendige woningen binnen de eigen kern. Daarmee ondersteunt het onderzoek het beleidsdoel om ouderen de mogelijkheid te bieden om in Grashoek te blijven wonen, en tegelijkertijd doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Vanuit de optiek van de Omgevingswet en de daarin verankerde evenwichtige toedeling van functies aan locaties, draagt de voorgestelde ontwikkeling bij aan een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woningen voorzien aantoonbaar in een actuele, lokale behoefte, versterken de leefbaarheid van het dorp en passen binnen de ruimtelijke structuur van de kern Grashoek.

Tevens sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk en regionaal woningbouwbeleid, dat gericht is op behoud van vitaliteit van kleine kernen en stimulering van lokale wooncarrières.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het woonbehoefteonderzoek onderbouwt dat er sprake is van een duidelijke, actuele en duurzame woningbehoefte in Grashoek, die de bestaande planologische capaciteit overstijgt. De resultaten bevestigen dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Helenaveenseweg noodzakelijk en doelmatig is om te kunnen voorzien in deze lokale vraag.

De geplande woningbouw sluit aan bij de uitkomsten van het onderzoek en levert een concrete bijdrage aan het realiseren van een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad binnen de gemeente Peel en Maas. Vanuit planologisch en beleidsmatig perspectief is daarmee sprake van een goede en zorgvuldig gemotiveerde ruimtelijke ontwikkeling, die voldoet aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen de doelstellingen van de Omgevingswet.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

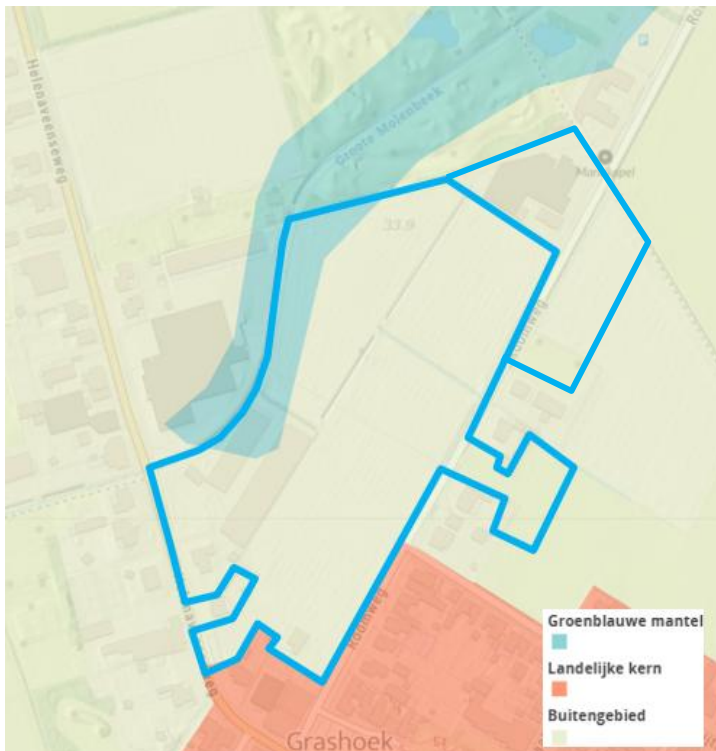
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Binnen het buitengebied is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves. De gronden ten zuiden en oosten van het plangebied zijn aangewezen als 'landelijke kern'.

Mede gelet op de huidige behoefte aan woningen en de directe aansluiting op de als 'landelijke kern' aangewezen gronden behorende tot de kern Grashoek, wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het buitengebied.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes'

Wonen

De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt. Voor wat betreft de te realiseren typen woningen, wordt volledigheidshalve verwezen naar paragraaf 2.3.1.

Werklocaties

Voor het behouden en versterken van de regionale economische structuur en voor een goed vestigingsklimaat, moeten bestaande en nieuwe bedrijven beschikken over voldoende en kwalitatief goede werklocaties. Daarom is het hebben van genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven van provinciaal belang.

Het blijft de ambitie om ook in de toekomst genoeg en kwalitatief goede werklocaties te hebben voor bestaande en nieuwe bedrijven. Daarbij wordt, aansluitend bij de Limburgse principes, zo efficiënt mogelijk omgegaan met de beschikbare fysieke ruimte.

Toetsing

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling en de verplaatsing en uitbreiding van het direct aangrenzende bouwbedrijf. De ontwikkeling sluit direct aan op de bestaande landelijke kern Grashoek die reeds is aangeduid als landelijke kern. Verder is sprake van een aanzienlijk deel aan betaalbare woningen en is er sprake van een kwalitatief goede ontwikkelruimte van het bestaande bouwbedrijf, waarbij het bestaande bedrijf uit de kern wordt verplaatst en een groene ontwikkeling langs de beek mogelijk maakt.

Conclusie

De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
 - a. De wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groen- en watervoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging van hemelwater (zie paragraaf 4.14). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, geldt voor het plangebied dat sprake is van een gebied dat niet overstroomt.

Grondwater

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet binnen een watervingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader zijn er geen nadere instructieregels van toepassing.

Natuurgebieden

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Wel ligt een deel van het plangebied binnen de groenblauwe mantel met het daarbinnen gelegen beekdal. Vanuit dit kader zijn de volgende instructieregels van toepassing.

Instructieregels groenblauwe mantel

In paragraaf 7.5 en 7.61 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot de groenblauwe mantel opgenomen:

Artikel 7.5 Kernkwaliteiten de groenblauwe mantel

De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn:

- a. het groene karakter;
- b. het visueel-ruimtelijk karakter;
- c. het cultuurhistorisch erfgoed;
- d. het reliëf;
- e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Artikel 7.6 Instructieregels kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel beschrijft:

- a. de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- b. de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000-gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
- c. de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- d. de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en
- e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
- f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
- g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit "het groene karakter" worden de regels opgenomen in Bijlage IX van de Omgevingsverordening Limburg gevolgd.

Toetsing

In het voorliggende geval wordt een royale groene bufferzone langs de beek gerealiseerd, die niet alleen zorgt voor ecologische en hydrologische kwaliteit, maar ook functioneert als een aantrekkelijke recreatieve buitenplaats (welke passend zijn binnen de kernkwaliteiten zoals benoemd in artikel 7.5). De beekzone wordt landschappelijk ingericht en biedt ruimte aan de benodigde waterberging, waarbij wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten zoals benoemd in artikel 7.6).

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Toetsing

In het voorliggende geval:

- a. is, hoewel sprake is van als 'buitengebied' aangewezen gronden, sprake van een logische uitbreiding van de kern Grashoek in directe aansluiting op bestaande bebouwing van de kern Grashoek. Hiermee is in voldoende mate rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
- b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
- c. heeft afstemming plaatsgevonden met de regio Noord-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.3.1);
- d. is het plan opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. wordt het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onherroepelijk zijn van het TAM-omgevingsplan gerealiseerd (geborgd middels een anterieure overeenkomst).

Instructieregels 'Watersysteem'

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde. De benodigde waterberging en afvoercapaciteit is berekend. Hier wordt in paragraaf 4.14 op in gegaan. De beek en directe omgeving ligt binnen overstromingskansgebied A waarvoor geen gemiddelde overstromingskans per jaar is opgenomen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.3 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, de provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop. Concreet is afgesproken dat woningbouwplannen voorzien in een aandeel van 2/3 deel betaalbare woningen. Een plan moet daarnaast voorzien in 1/3 deel sociale huurwoningen.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Peel en Maas maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3^e betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 - 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

Toetsing

In het voorliggende geval wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte aan woningen. Hierbij is sprake van een bouwplan waarbij een deel van de woningen als betaalbaar kan worden gecategoriseerd. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.1 wordt 2/3 (30) van het totaal aantal woningen (46) gerealiseerd binnen het betaalbare segment (tot €405.000 (2025)), waarvan 14 woningen tot sociale huur/sociale koopsegment zal horen. 1/3 van het totaal aantal woningen wordt gerealiseerd binnen het hoge segment. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief aansluit bij de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren, waarvan circa 2/3 van de woningen binnen de categorie betaalbaar en een substantieel deel als sociale huurwoning. Vanuit dit kader is de ontwikkeling in overeenstemming met de Woondeal Limburg en wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 is hiertoe de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld.

Deze woonvisie heeft de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

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

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

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het overschot aan kwetsbare woningen;
- 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.

Daarnaast is in de Regionale Woonvisie het volgende opgenomen:

- 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.

Toetsing

Op basis van de Regionale Woonvisie is het toevoegen van woningen in principe alleen binnen de kernen mogelijk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden die in principe onderdeel uitmaken van het buitengebied van Peel en Maas. Dit betekent dat de ontwikkeling niet overeenkomt met het streven naar toevoegen van woningen binnen de kernen.

De behoefte aan woningen in Grashoek kan echter niet binnen de kern Grashoek worden ingevuld, zoals is toegelicht in paragraaf 3.1.3. Hiervoor is onvoldoende ruimte beschikbaar.

Op basis van de Regionale Woonvisie is echter aansluiting op de vraag noodzakelijk. De gemeente voegt in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Gelet op de actuele en grote behoefte aan woningen in z'n algemeenheid en betaalbare woningen in het bijzonder, valt de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de bedoelde kansrijke segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is dan ook regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft met deze visie geen nieuwe koers vastgesteld, maar heeft de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samengevoegd in één document: de omgevingsvisie. Het bestaande beleid heeft in dit geval dus geleid tot de omgevingsvisie Peel en Maas. De omgevingsvisie helpt om te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente, zodat er sprake blijft van 'het goede leven' in Peel en Maas.

De bestaande uitgangspunten heeft de gemeente Peel en Maas samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
4. Goed wonen voor iedereen.
5. Toekomstgericht ondernemen.
6. Balans in het buitengebied.

Hierbij merkt de gemeente nadrukkelijk op dat deze opgaven niet los van elkaar gezien moeten worden, maar juist in samenhang. De gemeente Peel en Maas ziet met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd.

Goed wonen voor iedereen

Bij een woningbouwontwikkeling (opgave 4) wil de gemeente dat ook bekeken wordt hoe een bijdrage kan worden geleverd aan duurzaamheid, gezonde en veilige leefomgeving en biodiversiteit. Uitwerking per geval is maatwerk.

Ambitie

De ambitie is vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit. Dat betekent:

1. Samen met de samenleving werken aan een woningbestand dat duurzaam in balans is.

2. Het stimuleren van de beweging van het zorgen voor elkaar.
3. Met behoud van het goede, ruimte bieden voor het betere met het oog op de toekomst.
4. Met verduurzamen van woningen en de woonomgeving zorgen voor een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving.

Richtinggevende uitspraken

1. De planvoorraad afstemmen op de behoefte, waarbij de kwaliteit leidend is.
2. Kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen. De wens is om te bouwen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendigheid van woningen. Gestreefd wordt naar een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
3. Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig/anderszins toekomstbestendig.
4. Woningen worden in principe toegevoegd in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties.
5. De gemeente faciliteert de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleert het zorgen voor elkaar.

Procesafspraken

- Het goede gesprek wordt gevoerd met bijvoorbeeld dorpsoverleggen, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen om bewustwording te creëren, te stimuleren en inspireren om zo samen tot de goede plannen te komen.
- De behoefte aan woningen wordt gemonitord en zo nodig bijgesteld.

Identiteit kern Grashoek

Per kern is er in de omgevingsvisie een korte beschrijving opgenomen om de eigen identiteit van elk dorp te duiden. Samen met de dorpen wil de gemeente Peel en Maas aan de slag om de specifieke waarden per dorp in beeld te brengen. Voor Grashoek is de volgende beschrijving opgenomen:

“Het ontginningsdorp Grashoek bestaat ruim honderd jaar. Grashoek is een typisch ontginningsdorp met de gekruiste lintbebouwingen Roomweg, Helenaveenseweg en Pastoor Vullingsstraat en het omliggende weidse landschap. Markante bomen markeren dit belangrijke kruispunt en tevens centrum van Grashoek. De herkenbaarheid van Grashoek wordt dan ook bepaald door deze lintstructuur, het dorpshart, waar steeds meer voorzieningen gebundeld liggen en de relaties met het landschap.”

Gebiedskwaliteiten Beekdalen

- De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig.
- Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bosschages.
- Hoofdzakelijk kleinschalige verkaveling, loodrecht op de beken.
- Sprengbeken gevoed door kwel (Springbeek, Bosbeek) en beken met zurig water (Peelplateau) met kenmerkende flora.
- Eerste nederzettingen op de randen van de beekdalen.

Te versterken waarden Beekdalen

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

Toetsing

Door de sloop van de oude schuren en de stedenbouwkundige opzet van het plan ontstaan er kansen voor het gebied. Door het verbreden van de ecologische beekzone en het toevoegen van ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door het beekdal kan het landschap weer beleefbaar worden en een gezonde leefomgeving gecreëerd worden. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan het versterken van de waarden van het gebied.

Daarnaast wordt in de beekzone en zone tussen het woongebied en bedrijf een nieuwe natuurlijke habitat voor diverse plant- en diersoorten aangelegd die samen met de waterberging zorgen voor een duurzaam leefklimaat waarin de natuur en biodiversiteit versterkt worden.

Naast de genoemde uitgangspunten is ook het **Toekomstgericht Ondernemen** bij vernieuwing/uitbreiding van bedrijven erg belangrijk.

Bij Verhaegh Bouwbedrijf geloven zij dat toekomstgericht ondernemen de sleutel is tot duurzaam succes in de bouwsector. De wereld om ons heen verandert snel – door technologische innovaties, strengere milieueisen en veranderende maatschappelijke verwachtingen. Om in deze dynamiek wendbaar te blijven, bouwen zij niet alleen aan sterke constructies, maar ook aan een veerkrachtige organisatie die waarde creëert voor mens, dier, milieu én hun klanten.

1. Wendbaarheid en innovatie

Het bedrijf investeert in moderne bouwmethoden en digitale tools, zoals BIM en circulaire ontwerpprincipes, die hen in staat stelt om efficiënt, flexibel en foutloos te werken. Door voortdurend te leren en te verbeteren, kunnen zij snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen, veranderende klantwensen en strengere duurzaamheidsnormen.

2. Duurzaamheid en milieubewust bouwen

Het bedrijf zet zich in voor het minimaliseren van onze ecologische voetafdruk. Dit doen zij door het gebruik van duurzame materialen, het reduceren van bouwafval, het beperken van CO₂-uitstoot en het hergebruiken van grondstoffen waar mogelijk. Zo dragen zij bij aan een circulaire bouwconomie waarin grondstoffen hun waarde behouden.

3. Aandacht voor mens en dier

Een toekomstbestendig bouwbedrijf houdt rekening met zijn omgeving. Dat betekent veilige en gezonde werkomstandigheden voor de medewerkers, samenwerking met lokale partners en zorgvuldige omgang met natuur en biodiversiteit. Bij projecten houden zij rekening met flora en fauna, en zoeken zij naar oplossingen die de leefomgeving versterken in plaats van aantasten.

4. Balans tussen winst en waarde

Winst is voor het bedrijf geen doel op zich, maar een middel om te blijven investeren in innovatie, kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde. Zij streven naar gezonde groei op een manier die economisch rendabel is én bijdraagt aan een leefbare toekomst voor volgende generaties.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

3.4.2 Programma Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas

Het 'Programma Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas' is het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering. In de kaderstelling ruimte is tot doel gesteld dat versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt is. Een ruimtelijke ontwikkeling draagt zoveel mogelijk bij aan de waarden en kwaliteiten van het gebied.

Het Programma ruimtelijke kwaliteit is ontwikkeld om vorm en inhoud te geven aan de ruimtelijke kwaliteit in Peel en Maas. Dit leidt ertoe dat, als ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het omgevingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden.

In het Programma Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas wordt een onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B):

Is van toepassing bij iedere ontwikkeling en functiewijziging binnen het bestaande bouwvlak, al dan niet met een uitbreiding van het bouwvlak of activiteitenvlak. De omvang van de landschappelijke inpassing bedraagt 10% van de oppervlakte van de nieuwe bebouwing en verharding, dan wel van de uitbreiding van het bouw- of bestemmingsvlak, of de betreffende oppervlakte bij functiewijziging.

2. Basiskwaliteit plus (B+): Is van toepassing bij ontwikkelingen in waardevolle landschappen (zoals rivier- en beekdal, bos- en mozaïeklandschap en bolle akker) en bij uitbreidingen of functiewijzigingen die de vastgelegde referentiemaat overstijgen. Voor deze gevallen geldt dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden met een oppervlakte van 15% van de nieuwe bebouwing en verharding, of van het (uit te breiden) bouw- of bestemmingsvlak.

3. Basiskwaliteit plus-plus (B++): Is van toepassing bij ontwikkelingen die zowel in een waardevol gebiedstype liggen als de referentiemaat overstijgen. In deze gevallen geldt dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden met een oppervlakte van 20% van de nieuwe bebouwing en verharding, of van het (uit te breiden) bouw- of bestemmingsvlak.

Toetsing

Het plangebied is gelegen op de rand van het gebiedstype Beekdal. Voor de realisatie van de woningen (woonbouwlocatie en losse woningen aan Roomweg en Helenaveenseweg) en de beoogde uitbreiding van het bouwbedrijf aan de Roomweg 83 geldt op basis van het Programma ruimtelijke kwaliteit de categorie Basiskwaliteit plus (B+). Voor deze gevallen geldt dat nieuwe bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden met een oppervlakte van 15% van de nieuwe bebouwing en verharding, of van het (uit te breiden) bouw- of functioneelvlak.

In bijlage 2 en 3 zijn de landschappelijke compensatieplannen opgenomen voor de benodigde compensatie van het bedrijf (1.889 m²) en het woongebied (2.705 m²).

Voor de bedrijfslocatie wordt 10.846 m² bedrijfsgronden gecompenseerd met 2.548 m² groen:

- bestaande bomen, 25 m²,
- nieuwe bomen, 751 m²
- nieuwbosplantsoen, 1.797 m²

Voor het woongebied wordt 18.030 m² woongebied gecompenseerd met 2.722 m² groen:

- bestaande bomen, 50 m²
- nieuwe bomen, 979 m²
- S1 -nieuw bosplantsoen.1.328 m²
- S2 -nieuw bosplantsoen 275 m²
- Nieuwe hoge haag.90 m²

Met bovenstaande compensatiemaatregelen wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde compensatie.

Conclusie

De compensatie van de beoogde ontwikkeling is in lijn is met het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

3.5 Kaderstelling Ruimte

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Kaderstelling Ruimte vastgesteld. In deze kaderstelling is aangegeven dat Peel en Maas een gemeente is van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer op een respectvolle manier wordt omgegaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dit vraagt om een overheid die zich bewust is van wanneer zij wel en wanneer zij niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regelgestuurde en communicatieve overheid, helpt hierbij.

Vanuit deze rolopvatting wordt in de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt. Dit betekent dat het beleid wordt opgebouwd op basis van de waardevolle inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties die werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Dit beleid wordt dus niet 'vanachter een bureau' voor de lokale samenleving ontworpen.

De manier waarop men in de gemeente in de wereld staat, is vertaald in de manier waarop in Peel en Maas tot kaderstellend beleid wordt gekomen. De kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk zal deze kaderstelling na 5 jaar worden herijkt. Het thema wonen is inmiddels, vanwege de urgentie op de woningmarkt, eerder herijkt in de Kadernota 2026. Daarbij is met name Programmadoel 7 aangescherpt: per doelgroep moeten voldoende betaalbare en duurzame woningen beschikbaar zijn. De herijking benadrukt de noodzaak van betaalbare woningbouw, doelgroepenbenadering en toekomstbestendige, duurzame woningen.

Gedeelde ambitie Ruimte (2035)

Door de veelheid aan opgaven en uitdagingen neemt de vraag naar ruimte nog steeds toe. In deze complexiteit worden toekomstbestendige keuzes gemaakt. Op die wijze worden de grote opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw aangepakt.

Uitgangspunt bij de aanpak van de grote opgaven en bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze ook daadwerkelijk bijdragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen. Gemeenschappen hebben de ruimte om zelf mee vorm en inhoud te geven aan de fysieke leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en organisaties gezond wonen, werken en ondernemen.

Navolgende zijn de centrale ambities opgenomen van inwoners, ondernemers en organisaties die met de gemeente willen werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. De gemeente onderschrijft deze ambities van harte.

Ruimte

In Peel en Maas is ruimte voor een energietransitie die passend is bij de kwaliteiten die de gemeente kenmerken. Hier is ruimte voor natuur en biodiversiteit die respectvol beleefd kan worden. Hier is ruimte voor een agrarische sector die zich verder ontwikkelt naar een sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt.

Identiteit van kernen en landschap

De woon- en klimaatopgave vragen, evenals in de afgelopen jaren, aandacht en zorg van de samenleving. De versterking van de identiteit van kernen en de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de landschappen blijven hierbij een uitgangspunt.

Woningen voor iedereen dragen bij aan de vitaliteit van gemeenschappen en kernen.

Woningbouwprojecten dragen bij aan de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Toekomstbestendige openbare ruimte

De openbare ruimte is toekomstbestendig ingericht. Er is ruimte voor ontmoeting, duurzame veranderingen op het gebied van mobiliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat. Gebruikers hebben invloed op het ontwerp en het beheer van deze ruimte, waarbij het niveau van beheer en onderhoud past bij de wijze waarop deze openbare ruimte gebruikt wordt. Zo ontstaat een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving die van en voor iedereen is en waar inwoners actief gebruik van maken en zich mentaal eigenaar van voelen.

Transitie landelijk gebied

De transitie in het landelijk gebied geven ondernemers, inwoners en organisaties in samenspraak met elkaar vorm, waarbij de landschappelijke waarden een bron van inspiratie vormen. Er is ruimte voor natuurinclusieve landbouw, nieuwe verdienmodellen, natuur, biodiversiteit en de reguliere land- en tuinbouw die zich verder ontwikkelt naar een toekomstbestendige sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt. Er is ruimte voor ideeën en creativiteit van de inwoners en organisaties die hier wonen, werken en ondernemen.

Economie en ecologie in balans

Er wordt gestreefd naar een Peel en Maas waarin de ruimte duurzaam beleefd wordt, waarin economie en ecologie met elkaar in balans zijn. Ten aanzien van het toekomstbestendig houden van onze ecologie vragen bodem- en waterkwaliteit de komende jaren onze gezamenlijke aandacht en inspanning.

Programmadoelen Vitale leefomgeving

Ruimte is schaars. De vele opgaven die spelen, zoals woningbouw, landbouwtransitie, bedrijfsontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie, vragen om ruimte. Deze opgaven worden in onderlinge samenhang opgepakt, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid leidend zijn. De volgende programmadoelen voor een vitale leefomgeving zijn opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit;
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt;
- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt;
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig;
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050;
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas;
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

Met de herijking in de Kadernota 2026 is dit zevende programmadoel verder aangescherpt, met extra nadruk op betaalbaarheid, doelgroepenbenadering en duurzaamheid.

Programmadoelen Beheer fysieke leefomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het welbevinden, kortom, voor het goede leven in Peel en Maas. Elk dorp heeft zijn eigen karakter, en het buitengebied is divers met landschappelijke kwaliteiten. De gemeente sluit aan op ontwikkelingen in de kernen en op de behoeften van inwoners, bedrijven en organisaties. Zo kan een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving ontstaan die van en voor iedereen is, waar iedereen actief gebruik van maakt en zich mentaal eigenaar van voelt. De volgende programmadoelen voor het beheer van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen:

- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas;
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen;
- De openbare ruimte is klimaatbestendig;
- Afval is grondstof.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de gedeelde ambitie ter behoud van de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Zo is in ruime mate in groen voorzien, met inbegrip van ruimte voor de berging van hemelwater in onder meer wadi's in de bufferzone. Van de groenvoorzieningen kan ook actief gebruik worden gemaakt door bestaande en toekomstige bewoners binnen en in de omgeving van het plangebied door onder meer de wandelpaden/struinpaden die worden aangelegd. Naast het feit dat het plan aansluit bij de gedeelde ambities, draagt het ook bij aan het behalen van de programmadoelen van de vitale leefomgeving.

Het voornemen voorziet in de realisatie van 46 woningen, aansluitend aan de kern van Grashoek. De ontwikkeling omvat onder andere de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor nieuwe betaalbare woningen beschikbaar komen op de woningmarkt en invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte. Verder wordt met de realisatie van duurzame woningen een bijdrage geleverd aan het streven naar een energieneutraal Peel en Maas in 2050. Daarmee voldoet het plan tevens aan het in 2026 aangescherpte Programmadoel 7: het draagt bij aan voldoende betaalbare, duurzame en doelgroepgerichte woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Kaderstelling Ruimte 2035. Met de herijking van het thema wonen in de Kadernota 2026 sluit het plan ook nadrukkelijk aan bij de aangescherpte doelstelling voor betaalbare en duurzame woningen per doelgroep.

4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

4.2 Gezondheid

Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn ook aspecten als het gebruik van mogelijk voor de gezondheid schadelijke gewasbeschermingsmiddelen, de nabijheid van hoogspanningsverbindingen met bijbehorende straling en geitenhouderijen in verband met verhoogde concentraties fijnstof en/of endotoxinen van belang in verband met de mogelijke gevolgen voor de gezondheid.

Toetsing

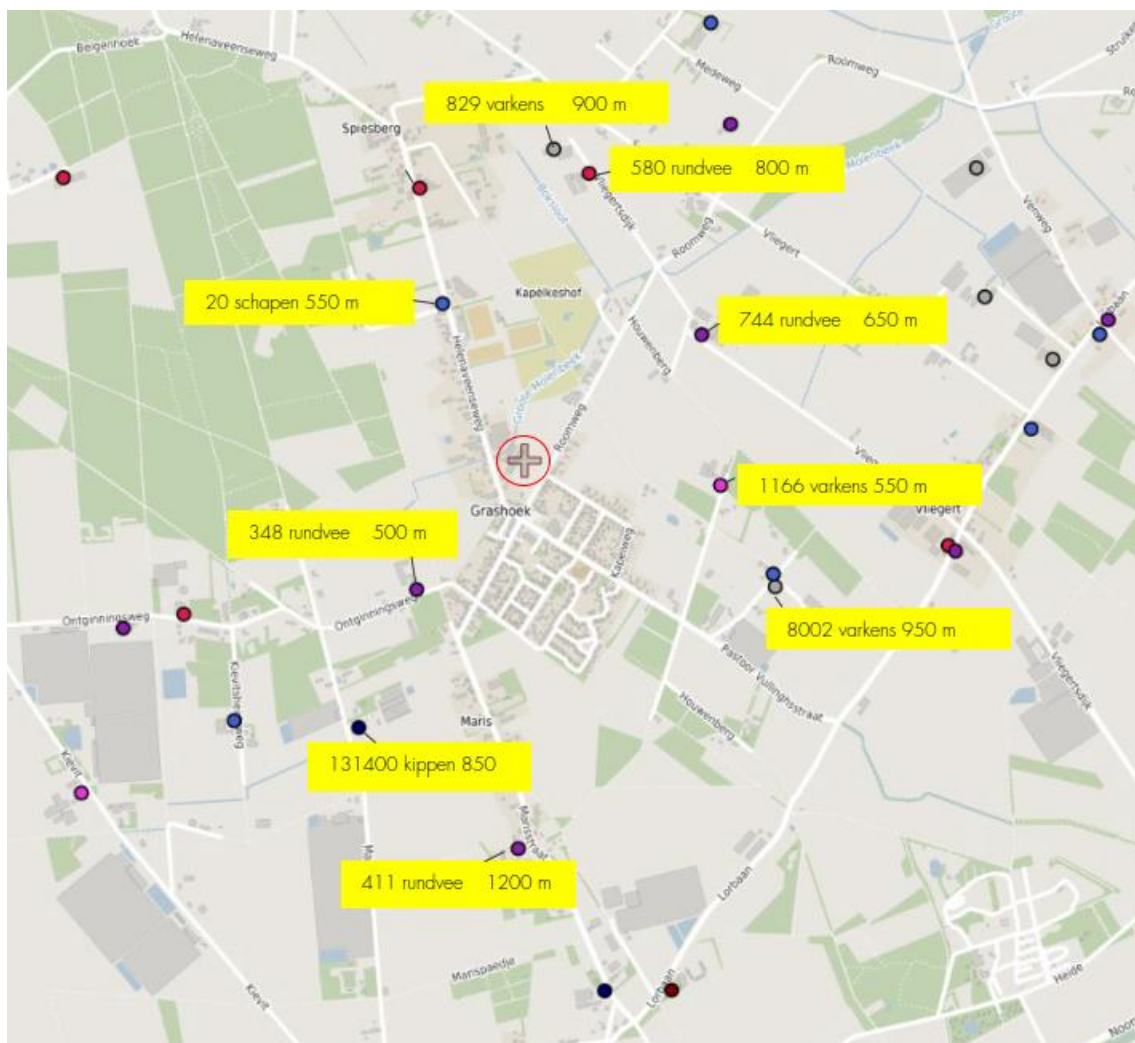
Hoogspanningsverbindingen

De afstand tot de dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding (lijnnaam: Maasbracht - Boxmeer, lijncode: FE237) bedraagt circa 850 km en heeft een spanning van 380 KV. De rekenafstand bedraagt maximaal 2 x 115 meter uit het hart van de leiding. Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen, geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen de rekenafstand van een hoogspanningsverbinding. Vanuit hoogspanningsverbindingen zijn geen negatieve gezondheidseffecten te verwachten.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen (varkenshouderij, pluimveehouderij en de vleeskalverhouderij).

Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen.



Het initiatief omvat nieuwe milieugevoelige objecten. Op een afstand van ca. 850 m (< 1 km) is een pluimveehouderij gelegen (adres: Marisbaan 16 5985NA Grashoek). Andere veehouderijen liggen op een afstand van meer van 250 m. De gemeente is het bevoegd gezag voor de risicobepaling met betrekking tot de gezondheid.

Stap 1 Endotoxine

Op een afstand van ca. 850 m (< 1 km) is een pluimveehouderij gelegen (adres: Marisbaan 16 5985NA Grashoek). Andere veehouderijen liggen op een afstand van meer van 250 m. Gezien de grote afstand tot het plangebied, veroorzaakt de toename van het aantal woningen geen relevante verhoging van het aantal mensen die een verhoogd risico hebben.

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling betreft een wijziging naar een woonbestemming en de uitbreiding van een bouwbedrijf en leidt niet tot een toename van emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gebied met een overbelaste geursituatie.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/ leefklimaat

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de geursituatie in het gebied (zie paragraaf 4.10)

Stap 4a Meerdere diersoorten in één veehouderij

Er zijn geen bedrijven met meer dan één diersoort rondom het plangebied gelegen.

Stap 4b De afstand tussen een varkensbedrijf en pluimveebedrijf

De afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde vergunbare varkensbedrijf is groter dan 50 meter en de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde pluimveebedrijf is groter dan 100 meter.

Stap 5a, b en c De afstanden tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen actief.

Stap 6 Mestbewerking

Er wordt in de nabijheid geen mest bewerkt of verwerkt.

Stap 7 Ongerustheid over de volksgezondheid

Voor zover bekend, zijn er geen klachten/vragen bekend in de omgeving wat betreft de volksgezondheid in relatie tot veehouderijen.

Geitenhouderijen

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen actief. Negatieve effecten op de gezondheid als gevolg van de uitstoot van endotoxinen van geitenhouderijen worden uitgesloten.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situaties een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is.

In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
 - a. 2 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
 - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
 - b. op een overkapte beddenspuit.

Het plangebied ligt niet in de buurt van boom- en fruitteelt. Wel ligt ten oosten van de planlocatie agrarische grond die binnen de agrarische bestemming ook agrarisch in gebruik is voor grasland en maisteelt/erwtenteelt (bron: boerenbunder.nl).

Woningbouwlocatie

Enkel de kavels 630 en 454 liggen binnen 50 meter van de voorgestelde woonlocatieverkaveling. Omdat kavel 630 onderdeel uitmaakt van voorliggend initiatief zijn er afspraken gemaakt met de eigenaar dat er geen gewasbestrijdingsmiddelen op dit perceel worden gebruikt. Daarnaast zal dit kavel omgezet worden naar de functie Groen en onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing van de plannen waarbinnen geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Op kavel 454 wordt tussen Roomweg 62A en 64 een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De agrarische gronden behorende bij deze locatie zijn in eigendom van dezelfde eigenaar. Daarnaast is kavel 454 al meerdere jaren in gebruik als grasland zonder gewasbeschermingsmiddelen (bron: Boer&Bunder). Planologisch gezien zouden daar echter nog gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt (geen verbod hierop in bestemmingsplan). In uitspraak ECLI:NL:RVS:2024:4506 is echter geoordeeld dat voor gronden die al langer niet in gebruik zijn met gewasbeschermingsmiddelen het niet aannemelijk is dat de percelen waar geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt door de komst van een nieuwe milieugevoelige functie binnen 50 m (milieuzone) grotendeels onbruikbaar worden voor agrarisch gebruik. Relevant is dat mechanische en biologische onkruidbestrijding wel zijn toegestaan in deze milieuzone. Ook zijn er direct aansluitend aan kavel 454 al meerdere woningen gelegen die ook extra gezondheidsrisico zouden lopen bij het in gebruik nemen van de gronden voor gewassen met gewasbeschermingsmiddelen.

Met de eigenaar van de gronden van kavel 454 (tevens eigenaar nieuwe woning Roomweg) is gezien bovenstaande de afspraak gemaakt dat er geen schadelijke gewasbestrijdingsmiddelen zullen worden gebruikt.

In voorliggend plan zal het gebruik van schadelijke gewasbeschermingsmiddelen op het kavel 454 worden uitgesloten. Dit is juridisch verankerd middels opname van een spuitvrije zone (milieuzone – spuitvrije zone).

Bedrijfslocatie

Omdat ook binnen de bedrijfshal langere tijd mensen aanwezig kunnen zijn is het gewenst ook bij de bedrijfslocatie rekening te houden met gewasbeschermingsmiddelen. Binnen 50 meter van het bedrijfsperceel zijn namelijk agrarische gronden gelegen op kavel 445. Planologisch gezien kunnen op dit kavel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (geen verbod hierop in bestemmingsplan) en feitelijk doet de grondeigenaar dit ook. Omdat met deze grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten, dient vanaf de grens van de agrarische bestemming een inwaartse zonering van 50 meter toegepast te worden.

Over de bedrijfslocatie is daarvoor een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' met regeling opgenomen. Alleen onder voorwaarden kan toch een bedrijfshal gebouwd worden in deze zone. In de tussenzone (spuitzone) tussen de weg en het bedrijfsgebouw worden de parkeerplaatsen en een groene inrichting gerealiseerd.

Overige aspecten

De overige genoemde aspecten worden in de volgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen.

Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies.

De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

Toetsing

Ten behoeve van het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Kragten, Akoestisch onderzoek wegverkeer woonontwikkeling Roomweg Grashoek, PMA132, 10 november 2025). Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 5.

Gemeentewegen

Het geluid vanwege gemeentewegen voldoet ter plaatse van de beoogde woningen gesitueerd aan de Helenaveenseweg niet aan de standaardwaarde van 53 dB. Dit betreft alleen de nieuwe woningen. De bestaande voormalige bedrijfswoning ligt op voldoende afstand van de weg om te voldoen aan de standaardwaarde. Ook ter plaatse van de overige woningen wordt wel voldaan aan de standaardwaarde.

Maatregelen om het geluid te reduceren tot de standaardwaarde zijn onderzocht.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Aangezien de woningen niet zijn gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen, gezonede industrieterreinen en luchtvaart, en er ook geen sprake is van andere geluidbronnen (windturbine, windpark, buitenschietsbaan of militair springterrein), is enkel sprake van gecumuleerd en gezamenlijk geluid vanwege de beschouwde gemeentewegen.

Het gecumuleerd geluid bedraagt maximaal 54 dB. Aangezien alle woningen beschikken over een gevel die ten opzichte van de maatgevend geluidbelaste gevel relatief weinig belast wordt door geluid en/of voor alle woningen de standaardwaarde ter plaatse van minimaal één gevel wordt gerespecteerd, en voorzien is in voldoende geluidwering op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan het gecumuleerd geluid als aanvaardbaar worden beoordeeld.

De beoogde zuidelijke woningen gesitueerd aan de Helenaveenseweg worden conform advies in het onderzoek 1 meter naar achteren verplaatst, waardoor deze voldoen aan de standaardwaarde van 53 dB. De beoogde noordelijke woningen gesitueerd aan de Helenaveenseweg kunnen niet naar achteren worden verplaatst in verband met een aanwezige boom. Voor deze woningen is een regeling opgenomen in de regels en een geluidzone opgenomen op de verbeelding.

Middels een in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen uit te voeren onderzoek dient aangetoond te worden dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van die toename van de verkeersintensiteit vanwege de beoogde ontwikkeling (574 motorvoertuigen per etmaal op het maatgevende wegvak) is sprake van een toename van het geluid op bestaande geluidgevoelige gebouwen (in deze situatie de woningen aan de Roomweg nabij de ontsluiting van het plangebied) van circa 3 dB. Er wordt niet voldaan aan artikel 5.78af lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Beoordeling en afweging maatregelen

Maatregelen om het geluid te reduceren zijn onderzocht. Deze stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. Het geluid op de geluidgevoelige gebouwen (woningen) aan de Roomweg bedraagt maximaal 52 dB en is ruim minder dan de grenswaarde, bedoeld in artikel 3.35 (70 L_{den} voor gemeentewegen), en tevens minder dan de standaardwaarde (53 dB). Het Omgevingsplan kan daarom voorzien in de toename van het geluid van meer dan 1,5 dB.

Conclusie

De geluidbelasting van de noordelijke woningen aan de Helenaveenseweg overschrijdt de standaardwaarde. Voor deze woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Daarnaast dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen aangetoond te zijn dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Met voorgenoemde maatregelen is er vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee.

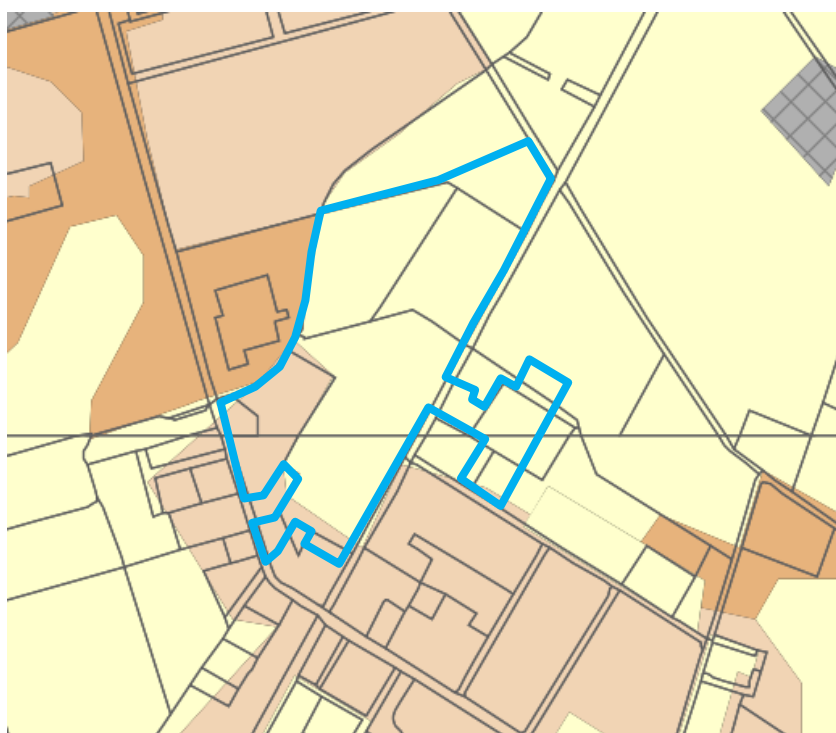
Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) grotendeels binnen een gebied met een lage archeologische verwachting.

Daarnaast ligt een deel van het plangebied (circa 7.825 m²) midden een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 5). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm.



Waarde	Planologisch regime	Soort gebied
Waarde - archeologie - Helden - Schrames	Oppervlakte > 50 m ²	Helden - Schrames: middels opgraving vastgestelde hoge waarde; gemeentelijk handhavingprotocol
Waarde - archeologie 1	Vergunning RCE (Monumentenwet 1988)	Van rijkswege door ministerie OCW (RCE) beschermd archeologisch terrein
Waarde - archeologie 2	Oppervlakte > 100 m ²	AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde; cultuurhistorische objecten met archeologische waarde
Waarde - archeologie 3	Oppervlakte > 100 m ²	Overige AMK-terreinen en historische bewoningskernen
Waarde - archeologie 4	Oppervlakte > 250 m ²	Hoge archeologische verwachting
Waarde - archeologie 5	Oppervlakte > 2500 m ²	Middelhoge archeologische verwachting
Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften, eventueel voorschrijven begeleiding door lokale deskundigen	Lage of onbekende archeologische verwachting
Ontgrond / onderzocht	Geen voorschriften	Verstoorde of archeologisch vrijgegeven gebieden

Uitsnede archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' ligt een deel van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter onder bestaand maaiveld over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

Gezien de het feit dat de gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ten behoeve van de fundering nog afgegraven dient te worden is niet precies bekend hoeveel m² en hoe diep de gronden geroerd zullen worden.

Voor de werkzaamheden in het beekdal wordt niet verwacht dat de gronden over meer dan 2.500 m² dieper worden geroerd dan 40 cm. Daarnaast zijn binnen de dubbelbestemming in het beekdal reeds meerdere gebouwen aanwezig die een verstoring van de bodem hebben veroorzaakt.

Echter, omdat de definitieve ontwikkeling van de beekzone nog niet bekend is, is door KSP Archeologie wel een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (13 maart 2026, 26008 versie 1.0) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 6. Hierna is de conclusie beschreven.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is aan het plangebied en het daarbinnen gelegen onderzoeksgebied een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode/bijgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging binnen een dekzandvlakte en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het LaatPaleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is op basis van de historische ontwikkeling een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied onderdeel uitmaakte van een dekzandvlakte bestaande uit lemig dekzand. De oorspronkelijke bodem is een gooreerdgrond, waar door oxidatie, ontstaan na de ontginning, deels een lichte mate van podzolise is opgetreden. Het terrein met de stallen is ca. 50-70 cm opgehoogd. Oorspronkelijk zal het gebied vrij vlak en laag gelegen zijn geweest, waardoor de bodem relatief nat was en geen gunstige bewoningslocatie was.

Op basis hiervan blijft zowel de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als de lage verwachting voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Op grond van de ligging binnen een dekzandvlakte, waar zich na de veenontginning gooreerdgronden hebben gevormd, die duiden op een natte landschappelijke situatie en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit selectieadvies is door het bevoegd gezag akkoord bevonden en het bevoegd gezag heeft besloten de archeologische waarde van de gronden te laten vervallen. Er is geen nader onderzoek meer noodzakelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' uit het vorige bestemmingplan is ter plaatse van het plangebied verwijderd van de verbeelding en uit de planologische regeling.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Cultuurhistorie

De locatie aan de Helenaveenseweg / Roomweg te Grashoek ligt binnen het gebiedstype van een jong ontginningslandschap met lintbebouwing. De historische structuur wordt bepaald door de kruisende linten van de Helenaveenseweg en de Roomweg, die samen het karakteristieke dorpshart van Grashoek vormen.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg zijn in het plangebied geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren geregistreerd. Het voormalige MIP-pand (uit Monument Inventarisatie Project) is reeds eerder gesloopt en heeft dus geen invloed meer op de locatie. Wel wordt de ruimtelijke opbouw van het ontginningslint als gebiedskenmerkend beschouwd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarom rekening te worden gehouden met het behoud van de historische lintstructuur, karakteristieke groenelementen en de zichtrelatie met het omliggende open landschap.

De beoogde woningbouw heeft geen negatieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Bodem

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Toetsing

Verkennd (bodem) onderzoek (asbest)

Ten behoeve van het plangebied is een Verkennd (bodem) onderzoek (asbest) conform NEN 5725 uitgevoerd (HMB, Verkennd (bodem)onderzoek (asbest) Roomweg (ong.) Grashoek - 24251801A-2 december 2024). Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 7.

Akkerland (deellocatie A)

In de bovengrond zijn verhoogde gehalten cadmium, koper en zink boven de normwaarden landbouw/natuur aangetoond; in de ondergrond niet. In het grondwater zijn verhoogde gehalten zware metalen (o.a. barium, cadmium, koper, nikkel en zink) tot boven de interventiewaarden gemeten, evenals plaatselijk verhoogde gehalten naftaleen en xylenen. Oorzaken of bronnen zijn niet vastgesteld; de zware metalen in het grondwater worden gezien als regionale achtergrondgehalten.

Puinhoudende halfverharding (deellocatie B)

De halfverharding bevat asbest in een gehalte onder de helft van de maximale samenstellingswaarde en voldoet daarmee aan de eisen van een niet-vormgegeven bouwstof. In de onderliggende grond zijn verhoogde gehalten cadmium, lood en zink aangetoond. In het grondwater zijn barium en xylenen boven de streefwaarden gemeten.

Westelijke druppelzone (deellocatie C)

In de grond is asbest aangetoond in een gehalte boven de helft van de interventiewaarde. Dit wordt gerelateerd aan afstromend hemelwater van de asbest(verdachte) dakbedekking van de schuur.

Oostelijke druppelzone (deellocatie D)

Hier is asbest in een gehalte onder de helft van de interventiewaarde en PCB in gehalten boven de interventiewaarde aangetoond, eveneens gerelateerd aan de dakbedekking.

Algemeen

De verontreinigingen met asbest en PCB vormen mogelijk een belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van het terrein. De aanwezigheid van zware metalen in het grondwater maakt dit minder geschikt voor gebruik als drinkwater of beregening van gewassen.

Aanbeveling

Nader bodemonderzoek wordt niet doelmatig geacht. De vervolgstap is dat de bodemverontreinigingen met asbest en PCB worden gesaneerd (reeds plaatsgevonden), waarbij vooraf een plan van aanpak moet worden ingediend en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Asbestinventarisatie 3 stallen en afdak aan de Helenaveenseweg 6 te Grashoek

Ten behoeve van het plangebied is ter plaatse van de 3 stallen en afdak aan de Helenaveenseweg 6 een asbestinventarisatie gedaan (M&A Bodem & Asbest BV, Asbestinventarisatie 3 stallen en afdak Helenaveenseweg 6 te Grashoek, 224-GHe6-ai Versie (2), 10 juni 2024). Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 8.

Uit de asbestinventarisatie van de drie stallen en het afdak aan de Helenaveenseweg 6 blijkt dat in de gebouwen meerdere asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn, waaronder golfplaten dakbedekking en vlakke platen bij goten, deuren en kokers. Alle toepassingen bevatten chrysotiel, zijn hechtgebonden en vertonen slechts lichte ververing. Deze zijn ingedeeld in risicoklasse 1 en 2, wat betekent dat verwijdering onder gecertificeerde omstandigheden noodzakelijk is maar goed uitvoerbaar wordt geacht. Er bestaat geen vermoeden van verborgen asbesthoudende materialen, waardoor aanvullend destructief onderzoek niet nodig is. De aanwezige asbesttoepassingen dienen voorafgaand aan de voorgenomen renovatie of sloop door een gecertificeerd bedrijf moeten worden verwijderd. Hiermee wordt de locatie geschikt gemaakt voor de verdere planuitvoering.

Asbestinventarisatie schuur aan Roomweg

Ten behoeve van het plangebied is ter plaatse van de schuur aan de Roomweg een asbestinventarisatie gedaan (HMB BV, Asbestinventarisatie een schuur Roomweg (ong.) Grashoek, 24302501K, 6 december 2024). Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 9.

Uit de asbestinventarisatie van de schuur aan de Roomweg te Grashoek blijkt dat zowel het dak als de wandbekleding bestaan uit hechtgebonden asbesthoudende golfplaten met chrysotiel. Deze toepassingen zijn licht verweerd, ingedeeld in risicoklasse 2 en dienen voorafgaand aan de voorgenomen sloop door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te worden verwijderd. Er zijn geen aanwijzingen voor verborgen asbesthoudende materialen, zodat aanvullend destructief onderzoek niet noodzakelijk is. De aangetroffen asbesttoepassingen moet via een sloopmelding en onder gecertificeerde condities worden gesaneerd, waarna de schuur veilig kan worden gesloopt.

De asbestsanering heeft reeds plaatsgevonden. Op 31 januari 2025 heeft daarvoor een eindcontrole plaatsgevonden, waarna de gronden zijn vrijgegeven (ShaMi Inspecties, 31 januari 2025, zie bijlage 10)

Oriënterend doorlatendheidsonderzoek

Ten behoeve van het plangebied is een oriënterend doorlatendheidsonderzoek gedaan. (HMB BV, Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Roomweg (ong.) Grashoek, 24251802W, 9 december 2024). Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 11.

Uit het oriënterend doorlatingsonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie overwegend matig tot goed doorlatend is. De gemeten k-waarden liggen in de ordegrootte die geschikt wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling en geven geen aanleiding om aanvullende maatregelen of nader onderzoek te verrichten. Daarmee vormt de bodemgesteldheid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken is geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wanneer voorafgaand aan de realisatie de aangetoonde bodemverontreiniging met asbest en PCB ter plaatse van de westelijke en oostelijk druppelzone gesaneerd is.

Daarnaast dient voor sloop van de bebouwing aan de Helenaveenseweg, de omzetting van de voormalige bedrijfswoning en voor ontwikkeling van het perceel aan de Roomweg nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hiervoor is een vergunningplicht in de regels van dit plan opgenomen.

4.6 Natuur

Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk er significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en voornoemde wet- en regelgeving, is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd (Brabant Eco, ecologische dienstverlening, Ecologische quickscan, 2025-BE-1466, 23 juli 2025). Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport in bijlage 12.

Toetsing

Soortenbescherming

Op basis van de resultaten uit het verkennend natuuronderzoek worden negatieve effecten op omliggende bebouwing, akkers en vliegroutes uitgesloten mits lichtverstoring van genoemde elementen wordt voorkomen. Daarnaast is het mogelijk dat er individuen van vrijgestelde soorten grondgebonden zoogdieren binnen het plangebied kunnen voorkomen. De zorgplicht is altijd van kracht.

Daarnaast zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- het voorkomen van lichtverstoring van omliggende woningen, akkers en vliegroutes om negatieve effecten van werkzaamheden op vleermuizen uit te sluiten;
- het voorkomen van verstoring van broedende vogels door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen;
- een natuurinclusieve ontwikkeling van de planlocatie. Niet alleen wat betreft groenstructuren, waterberging en landschappelijke inpassing, maar ook gericht op het integreren van natuur in gebouwen (bijvoorbeeld verblijfsmogelijkheden inbouwen voor gebouwbewonende soorten als vogels en vleermuizen).

Gebiedsbescherming

Met het oog op te verwachten stikstofemissies in de aanlegfase en de gebruiksfase, dient een nader stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. AERIUS-berekeningen dienen uit te wijzen of er extra depositie plaatsvindt, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase. Wanneer stikstofdeposities op gevoelige (en overbelaste) typen aan de orde zijn, is een effectanalyse in de vorm van een voortoets nodig. Op basis hiervan kan vervolgens bepaald worden of significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand al dan niet zijn uit te sluiten (art. 5.1, lid 1 Ow).

Het plangebied is niet gelegen in Natuurnetwerk Nederland. Negatieve gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden zijn redelijkerwijs uitgesloten. Vervolgonderzoek in het kader van NNN is niet noodzakelijk. Er worden geen bomen gekapt. Er bestaan dan ook geen verdere verplichtingen aangaande houtopstanden binnen de Omgevingswet.

In het kader van het voorgaande is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (ORDITO, Aerius stikstofberekening Roomweg / Helenaveenseweg, Grashoek, 25121, 5 augustus 2025). Zie bijlage 13.

Uit de rekenresultaten van de AERIUS-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig planvoornemen zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie afkomstig van onderhavig planvoornemen heeft geen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden. Het gebruik van werktuigen met minimaal stageklasse IV, waarbij AdBlue (7%) bij de diesel is toegevoegd bij werktuigen met een vermogen van 56 kW of groter, geldt als aanbestedingseis.

Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan en de verlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het onderzoek naar stikstofdepositie.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn.

Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 ($PR\ 10^{-6}$) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan. Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m^2 is
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
 1. een kokende vloeistofgasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m^2 is
 2. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste 10 kPa is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter

Voor een overzicht van de aan te houden afstanden voor de overige activiteiten met vastgestelde afstanden wordt verwezen naar bijlage VII van het Bkl.

Binnen het aandachtsgebied moet rekening gehouden worden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat 10 personen of meer per jaar overlijden als rechtstreeks gevolg van een incident binnen een aandachtsgebied.

Gewaarborgd dient te worden dat maatregelen getroffen zijn ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties of dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die personen aanwezig zijn beperkt is.

Voorschriftengebieden

Binnen een aandachtsgebied kunnen door gemeenten voorschriftengebieden aangewezen worden. In dit deel van het aandachtsgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd aangewezen worden als voorschriftengebied.

De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen.

De maatregelen voor brand- en explosievoorschriftengebieden zijn opgenomen in paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Belemmeringengebied buisleidingen gevaarlijke stoffen

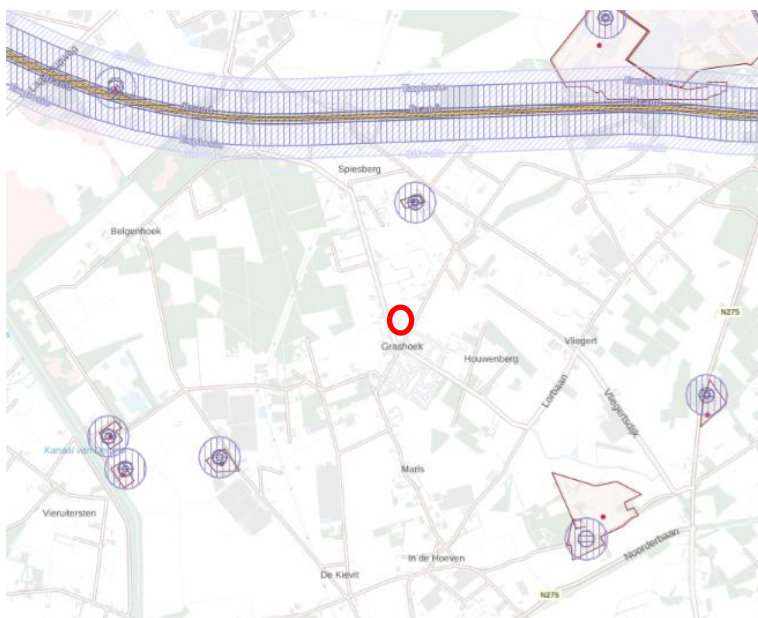
Een belemmeringengebied buisleiding is het gebied aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, tot een afstand van:

- 5 meter;
- 4 meter, als door de buisleiding aardgas vervoerd wordt, met een druk van 1.600 tot en met 4.000 kPa.

Binnen deze afstand is het niet toegestaan kwetsbare gebouwen, tenzij die een functionele binding hebben met de buisleiding, of zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Toetsing

Op basis van de kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving, ligt het plangebied niet binnen een aandachtsgebied van een risicobron. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede kaart 'externe veiligheid' van de Atlas Leefomgeving

Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \text{ ug/m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal nieuwe 46 woningen en een beperkte bedrijfslocatie, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast blijkt op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) dat de huidige waarden voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ binnen de gehele gemeente Peel en Maas en daarmee ook ter hoogte van het plangebied, ruimschoots voldoen aan de omgevingswaarden zoals opgenomen in artikel 2.4 Bkl voor wat betreft stikstofdioxide (NO₂) en artikel 2.5 Bkl voor wat betreft fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀)

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Geur (veehouderijen)

Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Toetsing

Eenzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting. Om zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting van de omliggende agrarische bedrijven in beeld te hebben is een agrarisch geuronderzoek uitgevoerd (Kragten, Agrarisch geuronderzoek planontwikkeling aan de Roomweg te Grashoek, PMA132, 27 augustus 2025). Navolgend wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 14.

Beoordeling milieu- en planologische geurrechten

De planontwikkeling maakt geen inbreuk op de vergunde en planologische geurrechten van de veehouderijen aan de Vliegertsdijk 23 en 25.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Voorgrondgeurbelasting

Op basis van de afstand tot het plangebied en de individuele geuremissie van de veehouderijen zijn de veehouderijen aan de Houwenberg 2C, de Marisbaan 16 en de Venweg 11 beschouwd ten behoeve van de beoordeling van het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting.

Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan de Houwenberg 2C de maatgevende veehouderij is. De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Houwenberg 2C bedraagt tussen de 1,2 OUE/m³ en 1,7 OUE/m³ ter plaatse van de randen van het plangebied.

Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de voorgrondgeurbelasting te classificeren als 'zeer goed' tot 'goed'.

Achtergrondgeurbelasting

De berekende achtergrondgeurbelasting bedraagt tussen de 3,3 OU_E/m³ en 3,8 OU_E/m³ ter plaatse van de randen van het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondgeurbelasting te classificeren als 'goed'.

Beschouwing

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondgeurbelasting' is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de planontwikkeling aan de Roomweg te Grashoek. Het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'goed'.

Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Activiteiten en milieuzonering

Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook nietbedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

Toetsing

Invloed plan op de omgeving

Het initiatief betreft de realisatie van een woningbouwlocatie en een verplaatsing en uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Er is derhalve mogelijk sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

De woonlocatie heeft binnen de omliggende woonomgeving geen invloed op de omgeving. De nieuwe bedrijfslocatie mogelijk wel. Echter is bij de inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie rekening gehouden met de omliggende bebouwing waarmee de bedrijfsbebouwing én de inrit van het terrein op minimaal 50 meter afstand van de dichtst bijgelegen woonperceel zijn gesitueerd. In de regels bij dit plan is een regeling opgenomen waarin voorstaande wordt geborgd.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

In de directe omgeving van de planlocatie liggen 2 bedrijfsbestemmingen:

- Aan de noordzijde van de woningbouwontwikkeling ligt de bestemming 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' waar niet-agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1 bij de regels) en een aannemersbedrijf zijn toegestaan. Dit bedrijf wordt met voorliggend plan uitgebreid in zuidelijke richting. De richtafstand van de voorziene uitbreiding van het bouwbedrijf met milieucategorie 2 bedraagt 30 m, maar met betrekking tot de activiteiten van het aannemersbedrijf dient een richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen. In het ontwikkelingsplan is rekening gehouden met de bedrijfsuitbreiding. De afstand tussen de woningbouw en de uitbreiding van het bouwbedrijf bedraagt meer dan 50 meter. De uitbreiding van het bouwbedrijf vormt geen belemmering.
- Aan de westzijde van de planlocatie ligt de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 54'. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf voor reparatie van en handel in landbouwmechanisatiemachines. Deze werkzaamheden vallen binnen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m.

Met de voorziene landschappelijke inrichting en verbetering van de kwaliteit van de beek is wordt de afstand van de perceelsgrens van het bedrijf tot aan de eerste woningen meer dan 30 m.

Daarnaast zijn, gezien de beschrijvingen op de website van het bedrijf, de bedrijfsactiviteiten ter plaatse beperkt tot verkoop en onderhoud van machines en werktuigen. Ter bescherming van reeds in de nabijheid gelegen woningen en eigen personeel is de werkplaats voorzien van een afgeschermd ruimte. In deze ruimte worden de constructie-, las- en slijpwerkzaamheden uitgevoerd waardoor stof- en geluidsoverlast in de werkplaats (en daarbuiten) worden beperkt. De werkplaats in Grashoek is zelfs uitgerust met een speciale ruimte voor de uitvoer van specialistische metaalbewerkingswerkzaamheden. Ook wordt onderhoud op locatie uitgevoerd, waarmee hinder vanuit de werkplaats wordt verminderd. Op een afstand van 30 m is daarom geen hinder te verwachten. Zoals vermeld liggen rondom dit bedrijf al woonbestemmingen die een beperking kunnen opleveren voor het bedrijf. Het ten westen van het plangebied gelegen bedrijf vormt daarom geen belemmering.

Aan de westzijde van het plangebied ligt tevens een horecabestemming met aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3', waaronder onder andere een (dans)café en bar wordt verstaan. Naast en tegenover deze bestemming zijn reeds woningen gelegen. Het horecabedrijf wordt daardoor reeds in zijn activiteiten beperkt door de bestaande woningen. De nieuwe woningen aan de Helenaveenseweg vormen geen nieuwe beperking. De voormalige bedrijfswooning ligt daarnaast tegenover de woning behorende bij de horecabestemming, waardoor er geen geluidsuitstraling van horeca in de directe nabijheid van deze voormalige bedrijfswooning is te verwachten.

Conclusie

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Trillingen

Algemeen

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

Toetsing

Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Het aspect trillingen is met name relevant wanneer sprake is van zwaar (werk)verkeer of frequente verkeersbewegingen die kunnen leiden tot merkbare trillingsoverdracht naar nabijgelegen trillinggevoelige gebouwen.

Voor dit plan is beoordeeld wat de invloed is van het aantal (zwaar) verkeersbewegingen op de bestaande en toekomstige woningen. De verkeersbewegingen behorend bij het normale woongebruik bestaan hoofdzakelijk uit personenautobewegingen en incidentele lichte bestelbussen. Deze categorie voertuigen veroorzaakt in de praktijk geen trillingsniveaus die in de buurt komen van de grenswaarden uit de Bruidsschat.

Zware verkeersbewegingen zijn beperkt aan de orde. In de huidige situatie vindt slechts beperkt bouw- en onderhoudsverkeer plaats. In de toekomstige situatie – na realisatie van de woningen – is uitsluitend regulier bestemmingsverkeer te verwachten: bezoekers, pakketdiensten en incidenteel zwaardere voertuigen ten behoeve van onderhoud of verhuizingen. Deze bewegingen zijn van incidentele aard en vallen ruim binnen wat als normaal en aanvaardbaar wordt beschouwd binnen een woonwijk. Ook bij autonome groei van verkeersintensiteiten blijft het aandeel zwaar verkeer verwaarloosbaar klein en leidt dit niet tot relevante of structureel verhoogde trillingniveaus.

Met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen van vrachtwagens van het bedrijf kan worden aangegeven dat de toename beperkt zal zijn en verdeeld wordt in noordelijke en zuidelijke richting waarmee deze extra verkeersbewegingen opgaan in het regulier verkeersbeeld. Daarnaast worden de nieuwe woningen en uitbreiding van het bedrijf ontsloten via een wegennet dat geschikt is voor regulier verkeer. De afstand tussen de rijbaan en zowel bestaande als toekomstige woningen is zodanig dat eventuele trillingen reeds in de ondergrond worden gedempt en daarmee niet leiden tot hinder of overschrijding van de normstelling. De optredende trillingniveaus blijven daarmee ruim onder de maximale waarden zoals bedoeld in de artikelen 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Verkeerskundige aspecten

Onderstaand wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Verkeer

Verkeersgeneratie

De realisatie van de 46 woningen en de uitbreiding van het bouwbedrijf heeft invloed op de verkeersgeneratie. De omzetting van de bestaande bedrijfswooning naar een burgerwooning zorgt niet voor extra verkeer. De digitale CROW-publicatie 744 bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Peel en Maas wordt aangeduid als 'niet stedelijk gebied', waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente tot 'Buitengebied' behoort. In onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie voor zowel de uitbreiding van het bouwbedrijf aan de Roomweg 83 als het woningbouwplan uiteengezet.

Verkeersgeneratie uitbreiding bedrijfslocatie Roomweg 83

Functie	Aantal		Kencijfer min. Kencijfer max.			Verkeersgeneratie			
						Minimaal	Maximaal	Gemiddeld weekdag	Gemiddeld werkdag
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2470	m2 bvo	9,1	10,9	per 100m2 bvo	224,77	269,23	247	328,51
Totaal	2470	m2 bvo				225	269	247	329

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de uitbreiding van het bouwbedrijf Verhaegh zorgt voor gemiddeld 329 motorvoertuigbewegingen per werkdag.

Verkeersgeneratie woningbouwplan inclusief zelfbouwwooning

Functie	Aantal		Kencijfer min. Kencijfer max.			Verkeersgeneratie			
						Minimaal	Maximaal	Gemiddeld weekdag	Gemiddeld werkdag
Koop, huis, vrijstaand	8	Woningen	7,8	8,6	per woning	62,4	68,8	65,6	72,816
Koop, huis, twee-onder-een-kap	16	Woningen	7,4	8,2	per woning	118,4	131,2	124,8	138,528
Koop, huis, tussen/hoek	12	Woningen	7	7,8	per woning	84	93,6	88,8	98,568
Huur, huis, sociale huur	10	Woningen	4,4	5,2	per woning	44	52	48	53,28
Totaal	46	Woningen				309	346	327	363

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de realisatie van het woningbouwplan zorgt voor gemiddeld 363 motorvoertuigbewegingen per werkdag.

De totale verkeersgeneratie van de uitbreiding van het bouwbedrijf en de ontwikkeling van het woningbouwplan bedraagt gemiddeld 692 motorvoertuigbewegingen per werkdag.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Op een kleine 100 m van de beoogde woonlocatie ligt de bushalte 'Grashoek, Pastoor Vullingsstraat'.

De beoogde woonlocatie wordt middels drie ontsluitingen voor motorvoertuigen ontsloten op de Roomweg. Deze ontsluitingen worden vormgegeven door verkeersplateaus. Ook het zelfbouwkavel en de nieuwe bedrijfsgebouwen van bouwbedrijf Verhaegh worden middels een nieuwe ontsluiting ontsloten op de Roomweg. De verkeerscapaciteit van de Roomweg en omliggend wegennet wordt als voldoende beschouwd om de extra verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. De omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning zorgt niet voor een grotere parkeerbehoefte. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' gehanteerd te worden. In onderstaande tabel is de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor zowel de uitbreiding van het bouwbedrijf aan de Roomweg 83 als het woningbouwplan uiteengezet.

Benodigde parkeerplaatsen uitbreiding bouwbedrijf Verhaegh

Functie	Aantal		Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	2640	m2 bvo	2,4	11
Totaal	2641	m2 bvo		11

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat voor de uitbreiding van het bouwbedrijf 11 parkeerplaatsen nodig zijn.

Verkeersgeneratie woningbouwplan exclusief zelfbouw woning

Functie	Aantal		Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	7	Woningen	2	14
Koop, huis, twee-onder-een-kap	16	Woningen	2	32
Koop, huis, tussen/hoek	12	Woningen	2	24
Huur, huis, sociale huur	10	Woningen	2	20
Totaal	45	Woningen		90

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat voor het woningbouwplan 90 parkeerplaatsen nodig zijn. Het parkeren bij de woning aan de Roomweg wordt op eigen terrein opgelost.

In het stedenbouwkundig plan is deze parkeerbehoefte opgenomen (zie bijlage 1). In de regels is een juridisch geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Weging van het waterbelang

Algemeen

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Hiertoe is een onderzoek uitgevoerd, waarin is ingegaan op de beleidskaders en op de wijze waarop met water wordt omgegaan (Kragten, *Weging van het waterbelang Woonontwikkeling Roomweg Grashoek*, projectnummer PMA132, 29 april 2026). Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 15. In de berekening van de waterberging is geen rekening gehouden met de bestaande bedrijfswoning, omdat er geen toename van verharding is te verwachten bij de omzetting naar burgerwoning.

Toetsing

Voor de weging van het waterbelang is naar de volgende aspecten gekeken: grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. Voor deze ontwikkeling wordt geconcludeerd dat:

- het projectgebied grenst aan de noordwestzijde aan de Groote Molenbeek;

- het projectgebied niet in een grondwaterbescherming, drinkwaterwingebied, boringsvrijzone ligt;
- er geen waterkeringen in de directe omgeving van het projectgebied zijn.
- het projectgebied een RHG heeft op NAP +33,3 m;
- het grondwater niet in het gehele projectgebied voldoende laag staat voor de beoogde ontwikkeling om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen. Daarom wordt aangeraden om het bouwpeil te verhogen naar NAP +35,0 m;
- voor het totaal beoogd verhard oppervlak van 10.485 m² van het woongedeelte en een bergingseis van 100 mm / m² verhard oppervlak, een waterberging benodigd is van 1.049 m³. Na afstemming met gemeente Peel en Maas kan de waterberging in zijn geheel op openbaar terrein plaatsvinden.
- voor het totaal beoogd verhard oppervlak van 9.763 m² van het verhard oppervlak van het bedrijf en een bergingseis van 100 mm / m² verhard oppervlak, een waterberging benodigd is van 976 m³.
- voor het projectgebied met infiltratiewaarde van 0,05 m/dag wordt gerekend;
- leegloop van de infiltratievoorzieningen via de wanden onvoldoende snel gaat. Grondverbetering kan de leeglooptijd verbeteren. Daarnaast is een vertraagde leegloop benodigd zodat de infiltratievoorzieningen weer snel genoeg beschikbaar zijn voor een volgende regenbui;
- het initiatief niet leidt tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het projectgebied en het voorgenomen gebruik veroorzaakt geen risico's op aantasting van de grondwaterkwaliteit;
- er een gemeentelijk rioolstelsel aanwezig is waarop het afvalwater kan worden aangesloten. De nieuwe woningen zorgen voor een toename van circa 14 m³/dag aan afvalwater en het bedrijfspand voor circa 2 m³/dag. Naar verwachting zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande vuilwaterriolerings in de omgeving van het projectgebied. Hiervoor is wel afstemming met de gemeente Peel en Maas nodig.

Aanvullend op de conclusie worden de volgende aanbevelingen gegeven:

- Als ter plaatse van de infiltratievoorzieningen lokaal slecht doorlatende lagen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om deze te doorboren zodat de leegloop van de voorziening niet belemmerd wordt.
- Hoewel het grondwater voldoende laag staat om aan de ontwateringsnorm te voldoen, wordt geadviseerd om de bouwpeilen van de woningen op te hogen tot 0,3 m boven de kruinhoogte van de aanliggende wegen om wateroverlast te voorkomen.
- Voor een goede leegloop van de infiltratievoorzieningen is het goed onderhouden van de voorzieningen van belang.
- Aanbevolen wordt om kritisch te kijken naar het verhard oppervlak binnen de ontwikkeling. Het realiseren van halfverharde parkeerplaatsen (grasbeton) wordt dan ook aangeraden. Door de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding (grasbeton, 70% verhard) kan de bergingsopgave worden verminderd.
- Bij de civieltechnische uitwerking de werkelijk benodigde waterberging in te passen op basis van het werkelijk aanwezig verhard oppervlak.

Conclusie

Vanuit het aspect weging van het waterbelang is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

	Het betreft de ontwikkeling van maximaal 46 woningen, met inbegrip van ontsluitingswegen en bijbehorende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groene bufferzone, de uitbreiding van het aangrenzende bouwbedrijf en een spuitvrije zone. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt circa 6 hectare.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten. Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen worden aardgasvrij gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Productie afvalstoffen	Bouw- en sloofafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Binnen het woongebied vindt op de reguliere wijze afvalverzameling plaats. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Verontreiniging en hinder	De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Eén en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.
Risico voor ongevallen	De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd. Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.

<i>Plaats van het project</i>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor het overgrote deel uit onbebouwde grond en zijn de gronden overwegend in landbouwkundig gebruik. Daarnaast staan op een gedeelte van het plangebied momenteel nog (agrarische) gebouwen, die bij de ontwikkeling van de locatie gesaneerd zullen worden. Direct grenzend aan het plangebied aan de noordwestrand loopt de Groote Molenbeek.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing. Activiteiten en milieuzonering Op basis van het onderzoek dat in het kader van de planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving. Archeologie Archeologische waarden zijn in voldoende mate geborgd middels archeologische dubbelfunctie zolang aanvullend onderzoek niet is uitgevoerd. Gezien de het feit dat de gronden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling ten behoeve van de fundering nog afgegraven dient te worden is niet precies bekend hoeveel m² en hoe diep de gronden geroerd zullen worden. Voor de werkzaamheden in het beekdal wordt niet verwacht dat de gronden over meer dan 2.500 m² dieper worden geroerd dan 40 cm. Daarnaast zijn binnen de dubbelbestemming in het beekdal reeds meerder gebouwen aanwezig die een verstoring van de bodem hebben veroorzaakt. Omdat de definitieve ontwikkeling van de beekzone nog niet bekend is, is wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat op grond van de ligging binnen een dekzandvlakte, waar zich na de veenontginning gooreerdgronden hebben gevormd, die

	duiden op een natte landschappelijke situatie de gronden een lage archeologische verwachting hebben. Op basis van het onderzoek heeft het bevoegd gezag besloten hierin mee te stemmen en de archeologische waarde van de gronden te laten vervallen. Er is geen nader onderzoek meer noodzakelijk. (zie paragraaf 4.4). Cultuurhistorie Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4) Flora en fauna Op basis van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek blijkt het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving (zie paragraaf 4.6). Stikstof Uit de rekenresultaten van de AERIUS-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig planvoornemen zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Stikstofdepositie afkomstig van onderhavig planvoornemen heeft geen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.6). Wegverkeerslawaaï Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan, wanneer voor de woningen aan de Helenaveenseweg een hogere waarde wordt vastgesteld en bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels van de geluidgevoelig gebouwen voldoet aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (zie paragraaf 4.3). De akoestische effecten van de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, wordt inpasbaar geacht. Er is geen sprake van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving. Bodem Voor de beoogde ontwikkeling zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Het aangetroffen asbest dient voorafgaand aan de realisatie groenzone verwijderd te zijn. Daarnaast dient voor sloop van de bebouwing aan de Helenaveenseweg en voor ontwikkeling het perceel aan de Roomweg nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Er
--	---

	dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Als gevolg van de ontwikkeling zelf zijn er naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten. Landschappelijke waarden Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast. Met de landschappelijke inpassing in de vorm van groene buffer wordt juist extra landschappelijke waarden toegevoegd aan het gebied. Verkeersaantrekkende werking en parkeren De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf en de Roomweg en omliggende wegen kunnen de toename van verkeersintensiteiten verwerken (zie paragraaf 4.13).
--	--

Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Tabel: m.e.r.-beoordeling

Conclusie

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANVORM

5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3 Regels

5.3.1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik, de meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en een algemeen gebruiksverbod. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 zijn tot slot regels met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

Agrarisch

Aan een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied wordt ter plaatse van de functie Agrarisch een beperking inzake gewasbeschermingsmiddelen toegevoegd. De vigerende regels blijven in stand. Binnen 50 meter van gewasbeschermingsgevoelige functies (o.a. wonen) ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' mogen geen gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt worden.

Bedrijf - Niet agrarisch verwant

Van een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied wordt de functie gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – niet agrarisch verwant'. Binnen deze functieaanduiding zijn niet-agrarisch verwante bedrijven toegestaan die vallen binnen categorie 1 en 2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag uitsluitend opslag plaatsvinden. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' een aannemersbedrijf toegestaan. Voor de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' geldt dat de landschappelijke inpassing van het niet-agrarisch verwant bedrijf dient plaats te vinden in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie, zoals hagen en gebiedseigen bomen.

Groen

Aan een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied wordt de functie 'Groen' toegekend. Binnen deze functieaanduiding zijn onder andere groenvoorzieningen, parken, wegen, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van groen – beekzone' geldt dat de landschappelijke inpassing voor de uitbreiding van het bedrijf en de realisatie van het woongebied wordt uitgevoerd overeenkomstig het landschappelijk compensatieplan. Ondergeschikt aan de toegestane activiteiten zijn onder meer bermen en beplanting, calamiteitenontsluitingen, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, dagrecreatief medegebruik, evenementen, waterlopen en waterpartijen (waaronder wadi's), boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, evenals ondergrondse bergbezinkbassins en groene bergingen toegestaan.

Verkeer

Op een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied blijft de functie 'Verkeer' van toepassing. Binnen deze functieaanduiding zijn wegen, straten, paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie toegestaan, evenals voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zoals bermen en beplanting. Daarnaast zijn voorzieningen als speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen (waaronder wadi's) en vervoersvoorzieningen zoals bushokjes toegestaan. Ook evenementen en boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

Wonen

Ter plaatse van Helenaveenseweg 6 wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Daarnaast wordt aan de Roomweg (tussen Roomweg 62 a en 64) 1 woning toegevoegd. Binnen deze functieaanduiding zijn wonen, uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, evenementen, bestaande mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woongebied

Aan een deel van de gronden ter plaatse van het plangebied wordt de functie 'Woongebied' toegekend. Binnen deze functieaanduiding zijn wonen, het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis en het organiseren van evenementen toegestaan. Daarnaast behoren groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen tot de bestemming.

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente kan kosten verhalen op basis van kostenverhaalregels in een plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd.

6.2 Nadeelcompensatie

Algemeen

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of nadeelcompensatie overeenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

Nadeelcompensatie beoogde ontwikkeling

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie.

7 PARTICIPATIE

7.1 Participatietraject

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier beknopt op ingegaan. In bijlage 16 is het complete verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

De ontwikkeling aan de Roomweg en de Helenaveenseweg in Grashoek is gestart met een brede verkenning van de woonwensen binnen het dorp. Op 16 september 2024 zijn de omwonenden geïnformeerd over het plan. Naar aanleiding daarvan is er een enquête uitgevoerd, waarvan de uitkomsten verwerkt zijn in het stedenbouwkundig plan. Opmerkelijk én belangrijk om te benoemen is dat de woonwensen uit de enquête vrijwel exact aansluiten bij het woningbouwprogramma van de gemeente Peel en Maas. Daarmee sluit de ontwikkeling zowel aan op de lokale behoefte als op de gemeentelijke beleidsdoelen.

Na het opstellen van het stedenbouwkundig plan hebben is op 8 oktober 2025 een tweede avond georganiseerd om het geactualiseerde plan specifiek aan de omwonenden te presenteren en te bespreken. Op basis daarvan zijn nog enkele kleine aanpassingen doorgevoerd.

Aansluitend is een inloopavond voor geïnteresseerden georganiseerd. Met deze groep wordt in een vervolgtraject tijdens individuele gesprekken verder ingegaan op hun woonwensen, zodat hun input kan worden meegenomen in de verdere optimalisatie van de woningen.

7.2 Vooroverleg

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting opgenomen dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze zo nodig afstemt met deze andere bestuursorganen. In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, is het concept ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

8 PROCEDURE

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

Het voorliggende initiatief wordt geregeld door middel van een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die op basis van de voorheen geldende systematiek gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 2 procedurestappen:

1. Ontwerp-omgevingsplan

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

2. Vaststellen omgevingsplan

Tijdens de ontwerp-terinzagelegging van het omgevingsplan kan eenieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

3. Beroep

Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het ontwerp-wijzigingsbesluit (van het Omgevingsplan) en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

