



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac, Peelweg 2 Kessel

Motivering

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0) 475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac, Peelweg 2 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Motivering

Plangebied:	Peelweg 2, 5995 SG Kessel
Status:	Ontwerp
Datum:	27 november 2025
Identificatienummer:	NL.IMRO.1894.TAMOPH22ac-ON01
Projectnummer:	BO-2025-008585/ Z2024-00003700

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging van het plangebied.....	5
1.3.	Vigerend omgevingsplan	6
2.	Huidige situatie	8
2.1.	Algemeen.....	8
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
2.3.	Functionele structuur	9
3.	Beoogde situatie	11
3.1.	Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan	11
3.2.	Ruimtelijke inpassing	13
4.	Beleidskader.....	14
4.1.	Rijksbeleid.....	14
4.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	14
4.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	15
4.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
4.2.	Provinciaal beleid	16
4.2.1.	Omgevingsvisie Limburg.....	16
4.2.2.	Omgevingsverordening Limburg	18
4.3.	Regionaal beleid	19
4.4.	Gemeentelijk beleid.....	19
4.4.1.	Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018	19
4.4.2.	Omgevingsvisie Peel en Maas	20
4.4.3.	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	21
4.4.4.	Kaderstelling 'Ruimte en Economie'	23
5.	Fysieke leefomgeving en milieu	25
5.1.	Milieueffectrapportage	25
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
5.2.1.	Bodem	26
5.2.2.	Grondwaterkwaliteit	27
5.3.	Bedrijven en milieuzoneringen.....	27
5.4.	Geluid	28
5.4.1.	Geluid door activiteiten.....	28
5.4.2.	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	30
5.5.	Luchtkwaliteit	31
5.6.	Geur	32
5.7.	Externe veiligheid	33
5.8.	Trillingen	34

5.9.	Water.....	34
5.9.1.	Waterbeleid.....	34
5.9.2.	Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie).....	35
5.9.3.	Waterhuishoudkundige situatie (nieuwe situatie).....	35
5.10.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	35
5.11.	Natuur.....	35
5.11.1.	Gebiedsbescherming	36
5.11.2.	Soortenbescherming.....	37
5.12.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	37
5.12.1.	Archeologie	38
5.12.2.	Cultuurhistorie	39
5.13.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren.....	39
5.13.1.	Verkeer	39
5.13.2.	Parkeren.....	40
5.14.	Duurzaamheid en gezondheid.....	40
5.14.1.	Duurzaamheid.....	40
5.14.2.	Beschermen van de gezondheid – spuitzones.....	41
6.	Uitvoerbaarheid	44
6.1.	Financieel – economische uitvoerbaarheid	44
6.2.	Juridische aspecten	45
6.2.1.	Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege.....	45
6.2.2.	Planregels	45
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
6.3.1.	Participatie	45
6.3.2.	Vooroverleg/intaketafel	46
6.3.3.	Zienswijze	46
7.	Procedure.....	47

Bijlagen:

Bijlage 22ac.1: Landschappelijk inpassingsplan Peelweg 2 Kessel, vanBuiten bv, 13 november 2025
 Bijlage 22ac.2: B3733 vooronderzoek bodem Peelweg 2 Kessel, Bodeminzicht, 3 juni 2025
 Bijlage 22ac.3: 25298401N Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï, HMB Groep, 12 november 2025
 Bijlage 22ac.4: AERIUS-projectberekening gebruiksfase, vanBuiten bv, 15 mei 2025
 Bijlage 22ac.4a: AERIUS-extra berekening gebruiksfase, vanBuiten bv, 15 mei 2025
 Bijlage 22ac.5: QuickScan Soortenbescherming, Agrifirm Exlan, 9 januari 2025
 Bijlage 22ac.6: Omgevingsdialoog Peelweg 2 Kessel, 12 november 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Peelweg 2 (5995 SG) te Kessel is een intensieve veehouderij (pluimveehouderij) gevestigd. Deze pluimveehouderij bestaat uit een tweetal pluimveestallen en een aantal overige bedrijfsgebouwen en verhardingen ten behoeve van de pluimveehouderij. Tevens hoort er een bedrijfswoning met bijgebouwen bij het bedrijf.

Initiatiefnemer neemt met deze locatie deel aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties'. Als voorwaarde bij deelname aan deze regeling geldt dat op de locatie niet langer pluimvee gehouden mag worden, alsmede ook geen andere landbouwhuisdieren voor bedrijfsmatig gebruik. Het omgevingsplan dient zodanig aangepast te worden, dat het ook niet langer mogelijk is om ter plaatse een nieuwe (intensieve) veehouderij te vestigen. Hiertoe is op 2 september 2024 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas.

In de gewenste situatie wordt de bestaande pluimveehouderij gesaneerd, waarbij de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken behouden blijft. Deze bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken zal dan een toekomstbestendige functie toegekend krijgen, namelijk 'wonen'. Op ditzelfde perceel wenst initiatiefnemer ruimte te behouden om een loods te realiseren, van ca. 1.500 m³ met daarbij de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast wenst initiatiefnemer een nieuwe, levensloopbestendige woning te realiseren.

Bij brief van 7 oktober 2024 (kenmerk Z2024-00003700) heeft de gemeente Peel en Maas kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Aan dit standpunt zijn een aantal voorwaarden verbonden:

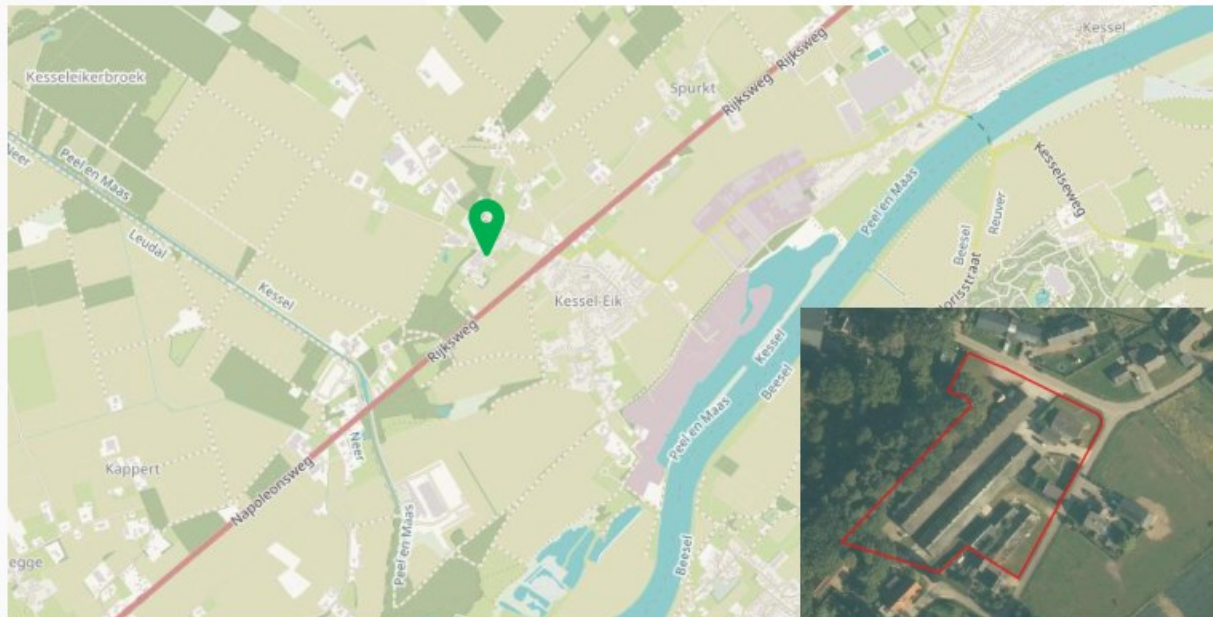
- Er is sprake van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties (ETFAL);
- Er wordt aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat de woning geen belemmering oplevert voor het naastgelegen bedrijf;
- Er wordt aangetoond dat er een maatschappelijke meerwaarde is voor het toevoegen van de nieuwe woning met de win-win regeling;
- Het aan huis gebonden bedrijf past binnen de beroep of bedrijf aan huis regeling, zoals opgenomen in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas';
- Er wordt een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd binnen de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas;
- Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd;
- Er worden nog afspraken gemaakt over de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwe woning;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over nadeelcompensatie, het kostenverhaal en de financiële bijdragen.

Naar aanleiding hiervan is voorliggende motivatie opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe aan deze voorwaarden voldaan wordt.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten westen van de kernen van Kessel en Kessel-Eik. De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk woonfuncties. Er zijn nog enkele agrarische en niet-agrarische functies in de directe omgeving van de locatie Peelweg 2 (hierna: plangebied) gelegen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie I, nummers 430, 507 en 508.

In de navolgende figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2.1 Ligging en omgeving van Peelweg 2 (bron: openstreetmap.org)

1.3. Vigerend omgevingsplan

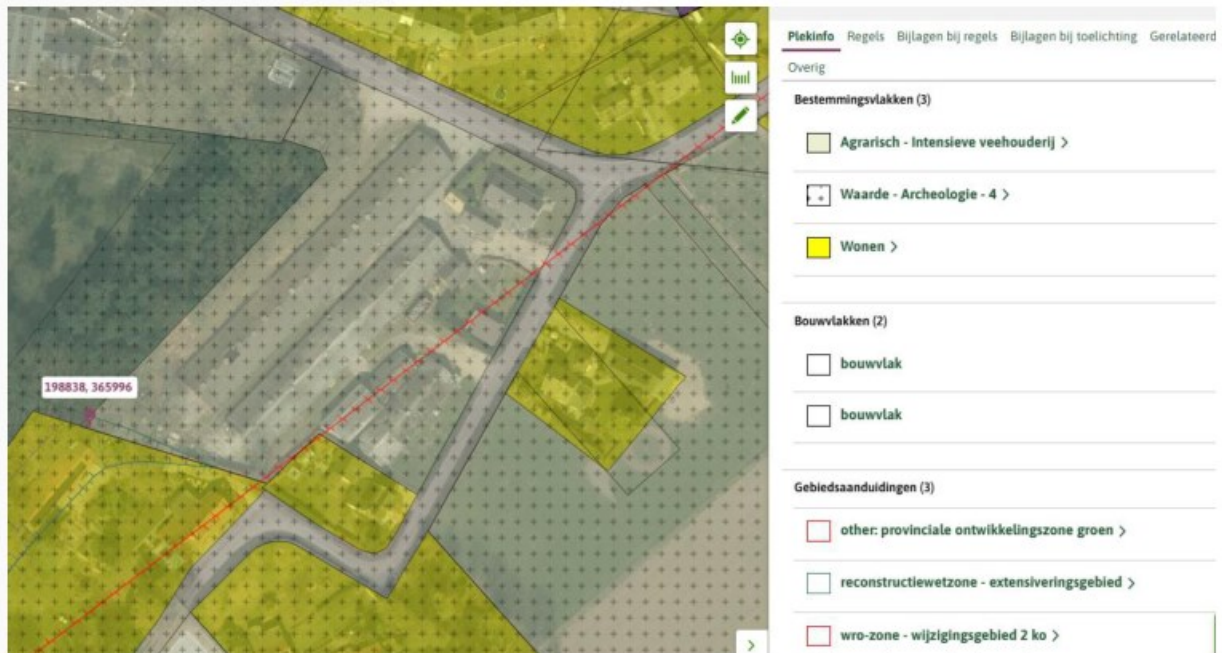
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014 en onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie de functie 'Agrarisch – intensieve veehouderij'. Binnen deze functie is de locatie voorzien van een bouwvlak van ca. 7.365 m². Daarnaast is de functie 'Waarde – Archeologie – 4' op deze locatie van toepassing, alsook een aantal gebiedsaanduidingen, te weten 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko', 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob', reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'provinciale ontwikkelingszone groen'.

De navolgende figuren bevatten uitsneden van de verbeelding behorende bij het tijdelijke omgevingsplan.



Figuur 1.3.1 Uitsnede verbeelding Peelweg 2 Kessel (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)



Figuur 1.3.2 Uitsnede verbeelding Peelweg 2 Kessel (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

2. Huidige situatie

2.1. Algemeen

Deze pluimveehouderij bestaat uit een tweetal pluimveestallen en een aantal overige bedrijfsgebouwen en verhardingen ten behoeve van de pluimveehouderij. Tevens hoort er een bedrijfswoning met bijgebouwen bij het bedrijf. Op de locatie is een vergunning aanwezig voor het houden van in totaal 20.000 ouderdieren van vleeskuikens in opfok. In relatie tot deelname aan de Lbv-regeling wordt deze vergunning (d.d. 20 april 2009) ingetrokken. Hiernavolgend is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1.1 Luchtfoto huidige situatie (bron: www.app.pdok.nl/viewer)

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op ca. 185 m van de kern van Kessel-Eik en ligt in een landelijke omgeving, gekenmerkt door een mengeling van bebouwing, groenstructuren en woningen. Het gebied maakt deel uit van een jong ontginningslandschap met een grootschalige verkaveling. De omgeving bestaat voornamelijk uit weilanden, met weinig bebouwing die hoofdzakelijk uit relatief grootschalige agrarische gebouwen bestaat. Langs de verharde en onverharde wegen staan boomrijen wat bijdraagt aan een groen landschap.

Hoewel het plangebied niet gelegen is binnen een formeel bebouwingslint of kern, is de aanwezigheid van meerdere woonfuncties langs de Peelweg en omliggende wegen kenmerkend voor deze omgeving. Daarmee is de woonfunctie, ondanks het overwegend landelijke karakter van het gebied, als een bestaand en herkenbaar element in de ruimtelijke structuur te beschouwen.



Figuur 2.2.1 Impressie Peelweg, Kessel (bron: streetsmart.cyclomedia.com)



Figuur 2.2.2 Impressie Peelweg, Kessel (bron: streetsmart.cyclomedia.com)

2.3. Functionele structuur

In het buitengebied van Kessel overheerst de agrarische functie, waaronder onder andere intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en andere soortige bedrijven. De onbebouwde percelen zijn vaak in agrarisch gebruik, waarin het landschap wordt afgewisseld met burgerwoningen. Deze woningen zijn veelal gevestigd op ruime kavels, soms voortkomend uit voormalige agrarische bedrijven, wat wijst op functieverandering in het gebied.

In de bredere omgeving zijn ook functies als natuur (bijvoorbeeld bospercelen en groenstroken) aanwezig, maar deze zijn ondergeschikt aan de landbouw- en woonfuncties. De functionele verweving tussen wonen en werken (agrarisch) is typerend voor dit gebied en draagt bij aan het gemengde gebruik van het landelijk gebied.

3. Beoogde situatie

3.1. Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

Sloop van bedrijfsgebouwen

In de beoogde situatie worden er binnen het plangebied bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden. Om aan de voorwaarden van de Lbv-regeling te kunnen voldoen, dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt, en wordt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie verwijderd. In totaal wordt er ca. 2.444 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Hiernavolgend is een overzicht weergegeven van de te slopen bebouwing (in het rood).



Figuur 3.1.1 Overzicht te slopen bebouwing Peelweg

Nieuwe invulling

Omzetten functie huidige bedrijfswoning

Initiatiefnemers wensen graag op deze locatie te blijven wonen, zonder daarbij een (agrarisch) bedrijf te exploiteren. De huidige bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken wordt daarom omgezet naar een burgerwoning.

De inhoud van een woning inclusief bijbehorende bouwwerken mag binnen de functie 'wonen' maximaal 1.000 m³ bedragen. De inhoud van de huidige bedrijfswoning met garage bedraagt ca. 530 m³. Het tuinhuis heeft een oppervlakte van 51 m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat de huidige inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken voldoet aan de geldende regels.

De zoon van initiatiefnemer wenst mogelijk deze woning op termijn over te nemen. Momenteel is hij werkzaam als vrachtwagenchauffeur, waarbij de mogelijkheid bestaat dat hij op termijn zijn eigen vrachtwagen gaat kopen.

Deze wenst hij dan aan huis te kunnen stallen. Daarvoor wensen initiatiefnemers binnen de beschikbare ruimte, de ruimte te reserveren om dit mogelijk te maken. In de loods zal ook nog plek zijn voor een werkplaats, en privéopslag. Het bouwvlak zal hierbij worden verkleind tot een bouwvlak op maat, met een oppervlakte van ca. 2.961 m².

De loods krijgt een oppervlakte van ca. 300 m² en een inhoud van ca. 1.500 m³. Dergelijke afmetingen zijn niet direct passend binnen een woonfunctie. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', dat van rechtswege onderdeel uit maakt van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Peel en Maas, is in artikel 55.2 een sloop-bonusregeling opgenomen. Met deze regeling mag maximaal 2/3 van de te slopen bebouwing worden teruggebracht, tot een maximale inhoud van 1.500 m³. Hiermee wordt een verbetering van de omgevingskwaliteit nagestreefd.

Deze regeling kan in principe alleen worden toegepast bij de functie 'wonen'. Het plangebied heeft op dit moment niet deze functie. Het verzoek is echter wel om de locatie om te zetten naar de functie 'wonen'. Aangezien deze regeling dan wel toegepast zou kunnen worden, kan dit meteen meegenomen worden in de wijziging van het omgevingsplan. Het doel van de regeling, namelijk het verbeteren van de omgevingskwaliteit, wordt hiermee namelijk wel bereikt. Er is een afname van bebouwing en de nieuwe bebouwing zal goed landschappelijk worden ingepast. In hoofdstuk 4 zal nader worden toegelicht dat het gebruik van de loods ondergeschikt is en blijft aan de woonfunctie en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Realiseren nieuwe woning

Met het saneren van de pluimveehouderij binnen het plangebied en de sloop van ca. 2.444 m² aan bebouwing, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de reductie van stikstof- en fijnstofemissie. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van de leefomgeving in het buitengebied van Peel en Maas, zowel ruimtelijke als milieutechnisch levert dit een kwaliteitsimpuls op. Het nieuwe bouwvlak krijgt een oppervlakte van ca. 1.000 m².

Als passende vorm van compensatie voor het vrijwillig beëindigen van de agrarische activiteiten wenst initiatiefnemer een woonkavel te realiseren. Dit past binnen de bredere ruimtelijke beleidsdoelstelling om functieverandering in het buitengebied mogelijk te maken, mits deze gepaard gaat met kwaliteitswinst.

De herindeling van deze locatie draagt bij aan:

- De beëindiging van intensieve veehouderij in het buitengebied;
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid;
- De vermindering van verkeersbewegingen, geur- en geluidsemisatie;
- Het stimuleren van woningbouw (mogelijk voor lokale behoefte, bijvoorbeeld jonge gezinnen of doorstroming);
- Het verminderen van stikstofdepositie in de regio.

Het voorstel is daarmee ook in lijn met bestaande beleidsprincipes rondom functieverandering, duurzaamheid, en leefomgevingskwaliteit. Hoe het aspect past binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders, wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4, paragrafen 2 en 3.

Hiernavolgend is een schematische weergave van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 3.1.2 Schematische weergave nieuwe invulling Peelweg

3.2. Ruimtelijke inpassing

De intensieve veehouderij ligt niet op een toekomstbestendige locatie. Rondom de locatie en in de kern van Kessel-Eik liggen overwegend woningen. Door het bedrijf te saneren verdwijnen de emissies van geur, fijnstof, en ammoniak afkomstig van dit bedrijf. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Daarnaast levert de sloop van bebouwing een kwaliteitswinst op voor de omgeving. De woningen geven de locatie een toekomstbestendige invulling. Daarnaast worden er op deze locatie nieuwe groenstructuren aangeplant, en bestaande structuren mogelijk versterkt.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijke-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwde aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Conclusie Nationale omgevingsvisie

Onderhavig initiatief raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert.

4.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet (Ow) kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 Ow worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk.

De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5, Fysieke leefomgeving en milieu, van deze toelichting en in de regels van dit omgevingsplan.

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de

ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Wat voldoende substantieel is, wordt niet exact vastgelegd in het Bkl. Wel heeft jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierin enkele lijnen uitgezet. Het gaat daarbij niet om harde ondergrenzen, maar 'in beginsel' grenzen.

In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dus vanaf 12 woningen. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens dus 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De laddertoets geldt enkel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij om stedelijke ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag leggen op de ruimte. Of, als er alleen wijziging van de gebruiksfunctie is, die op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Van belang is in hoeverre het initiatief:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Onderhavig initiatief betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet het maximale aantal van 12 woningen overschrijdt. Daarbij komt dat de nieuwe woning gerealiseerd wordt binnen het bestaande bouwvlak op deze locatie, waardoor er geen sprake is van een groter beslag op de planologische ruimte.

Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie worden gemotiveerd. Deze evenwichtige toedeling van functies aan de locatie volgt uit de beschrijving van de fysieke leefomgeving in relatie met milieu, welke nader worden toegelicht in hoofdstuk 5.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig initiatief betreft in beginsel geen stedelijke ontwikkeling. Echter, uit nadere motivatie blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Hierdoor vormt de Ladder geen belemmering van het initiatief.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorende m.e.r. vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische visie voor de lange termijn (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De visie gaat naast de fysieke leefomgeving ook in op aspecten zoals gezondheid, veiligheid, economie en sociale aspecten. En dat is onderlinge samenhang.

De Omgevingsvisie is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Als het nodig is voor de uitwerking van de onderdelen van het beleid om bindende regels te stellen, dan gebeurt dat via de Omgevingsverordening. De ontwerp Omgevingsverordening is vastgesteld op 17 december 2021 en tegelijkertijd met de Omgevingswet (01-01-2024) in werking getreden.

Hoewel de visie gaat over de periode van 2030-2050 is de Omgevingsvisie Limburg geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kan de provincie nog keuzes maken. Daarbij kiest de provincie voor maatwerk en wordt rekening gehouden met karakter en mogelijkheden van een gebied en de afwegingen van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt moeten worden, dan gebeurt dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.
2. Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal.

3. Meer stad, meer land.
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.

De omgevingsvisie benoemt binnen diverse thema's of gebieden de provinciale rol en belangen. De volgende thema's/gebieden worden in de omgevingsvisie van Limburg benoemd:

- Wonen en leefomgeving.
- Veiligheid en gezondheid.
- Cultuur, sport en erfgoed.
- Economie.
- Werklocaties.
- Mobiliteit.
- Energie.
- Landbouw.
- Water.
- Natuur.
- Landschap.
- Bodem en Ondergrond.

Per thema wordt de lange termijn ambitie gedeeld, alsmede de keuzes die de provincie hierin maakt. Twee derde van Limburg is landelijk gebied. Land- en tuinbouw en de vrijetijdseconomie zijn belangrijke economische factoren in het landelijk gebied. De hoger gelegen zandgronden in Noord- en Midden-Limburg en de plateaugebieden van Zuid-Limburg vormen samen het zogenaamde buitengebied. Hier liggen grote transitieopgaven in verband met de problemen rondom onder andere stikstof en fijnstof. Er zijn kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw, maar ook voor andere functies waaronder vrijetijdseconomie. In veel gevallen zal het mogelijk zijn om opgaven in samenhang op te pakken en zo win-winsituaties te creëren. Soms zullen opgaven echter met elkaar wedijveren om de beperkt beschikbare ruimte. Dat vraagt om keuzes waarbij de belangen van economie, energievoorziening, veiligheid en gezondheid, natuur en ruimtelijke kwaliteit tegen elkaar moeten worden afgewogen. Hiervoor is een gebiedsgerichte aanpak nodig waarbij ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden samenwerken. De Provincie wil die samenwerking stimuleren en waar nodig initiëren.

Wonen

Als het gaat om het thema 'wonen en leefomgeving' is de focus dat sprake is van een woning-/planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Men wil een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen en kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving. Er moet sprake zijn van een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, zo mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar. Onderdeel van deze ambitie is transformatie c.q. herbestemming ook in het buitengebied.

Landbouw

Als het gaat om het thema Landbouw is de focus met name op de ontwikkeling binnen de bestaande bedrijven, de vele veranderingen waaraan ondernemers worden blootgesteld en de grote opgaven die er liggen onder andere door het Klimaatakkoord, het Europees luchtkwaliteitsbeleid, de provinciale- en regionale energietransitie en de waterhuishouding. Als gevolg hiervan zullen een groot aantal agrariërs stoppen en komt er agrarisch bebouwing vrij (VAB). Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, wordt ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) gestimuleerd: 1) agrarisch hergebruik, 2) herbestemmen buiten sector, 3) sloop (met uitzondering van beeldbepalende/monumentale en karakteristieke bebouwing), waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie. Daar herbestemmen beperkte mogelijkheden zal hebben, wordt sloop de nieuwe opgave om verpaupering en ondermijnende activiteiten te voorkomen.

Conclusie Omgevingsvisie Limburg

Met onderhavig plan wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd, waarbij de bedrijfsbebouwing in zijn geheel wordt gesloopt. De locatie kan worden gezien als een zogenaamde VAB-locatie, die in zijn geheel nieuwe en passende functies toegekend krijgt.

Nieuwe woningbouw wordt bij voorkeur duidelijk verbonden aan bestaande woonkernen en in bebouwingslinten en -clusters. Daarvan is in deze situatie geen sprake en is er dus sprake van het toevoegen van één extra woning, in het buitengebied. Door de nieuwe woning ten zuiden van het plangebied te realiseren, wordt er als het ware een lege plek in een bestaand cluster van bebouwing gevuld. Op deze manier is er daarom géén sprake van de realisatie van een nieuwe, solitair gelegen woning in het buitengebied.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat bij eventuele nieuwbouw in het buitengebied, de bebouwde oppervlakte per saldo substantieel vermindert dient te worden. Door de bestaande bedrijfsgebouwen t.b.v. de intensieve veehouderij in zijn geheel te saneren, vindt er een aanzienlijke 'ontstening' van het buitengebied plaats. Maar liefst ca. 2.444 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt n.a.v. dit planvoornemen. Daar tegenover staat de realisatie van één nieuwe woning en een loods behorende bij de voormalige bestaande bedrijfswoning. Geconcludeerd kan worden dat er, met deze ontwikkeling, sprake is van een substantiële bijdrage aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit in het buitengebied van Peel en Maas. Het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe woning op deze locatie wordt daarmee acceptabel en inpasbaar geacht binnen het provinciale beleid.

4.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is ook deze Omgevingsverordening Limburg het vigerend provinciaal beleid geworden. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is per 1 januari 2024 ingetrokken.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijk omgevingsplan en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijk omgevingsplan, of in de waterschapsverordening, krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- Regels voor activiteiten die voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Het plangebied is gelegen binnen twee gebiedsaanwijzingen:

Buitengebied

In de Omgevingsverordening Limburg zijn, ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling, geen specifieke regels van toepassing vanwege de ligging in het buitengebied.

Overstromingskansgebied C

De (gemiddelde) overstromingskans binnen dit gebied is 1:25 per jaar. Deze omgevingswaarde geldt in het kader van de inpassingsverplichting voor het waterschap met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. De norm van 1:25 betekent dat de kans per jaar hoogstens 1:25 is dat er een overstroming optreedt.

Conclusie Omgevingsverordening Limburg

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsverordening Limburg.

4.3. Regionaal beleid

De gemeente Peel en Maas heeft samen met 7 andere gemeenten in Noord-Limburg en de provincie Limburg afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Deze regionale woonvisie betreft een zelfbindende visie. 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.

Voor het toevoegen van woningen dient in de basis te worden uitgegaan van de realisatie van kwalitatieve woningen op de juiste locatie en voor de juiste doelgroep, waarbij de volgende uitgangspunten centraal staan:

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

Aanvullend is in deze woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Conclusie Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Onderhavig plan betreft de sanering van een intensieve veehouderijlocatie, waarbij alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken wordt daarbij omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie van het vrijwillig saneren van de intensieve veehouderij wordt tevens de realisatie van een nieuwe burgerwoning mogelijk gemaakt.

Hoewel het plangebied niet direct gelegen is in de kernrandzone, ligt deze intensieve veehouderij niet op een toekomstbestendige locatie. Rondom de locatie liggen namelijk overwegend woningen en er is geen ruimte voor uitbreiding van de intensieve veehouderij. De locatie ligt centraal in een cluster van woningen gesitueerd. Door de locatie op deze manier opnieuw in te vullen vindt er een grote kwaliteitsverbetering plaats, met ruimtelijke passende functies. Ruimtelijk gezien wordt de nieuwe woning zo gesitueerd zodat er een open plek binnen een bestaande bebouwingscluster opgevuld wordt. De nieuwe woning kan daarmee voorzien in een plaatselijke behoefte, met name in de vorm van doorstroom. Tenslotte wordt de nieuwe woning zo veel als mogelijk duurzaam, energiezuinig c.q. energieneutraal, klimaat geadapteerd en levensloopbestendig uitgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de beleidsregel 'Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018' in werking getreden. Deze beleidsregel biedt richtlijnen voor het al dan niet toestaan van woningbouw op locaties waar dit planologisch niet is geregeld. Het doel is om de woningbouwprogrammering in Peel en Maas af te stemmen op de natuurlijke

behoefte. De beleidsregel bevat uitzonderingen, bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, woningbouw met maatschappelijke meerwaarde, tijdelijke huisvesting voor woonurgente groepen, en woningsplitsing ter behoud van versterking van cultuurhistorische waarden. Daarnaast kent de beleidsregel ook de zogenaamde 'win-win situaties', waarbij in geval van sanering en sloop van een intensieve veehouderij in de kernrandzone of directe nabijheid hiervan er een woning mag worden gebouwd als compensatie. Op basis van deze win-win regeling is het mogelijk om één woning extra te bouwen (per win-win locatie) op een daarvoor geschikte locatie. Het doel van deze regeling is een afwaartse beweging van intensieve veehouderijen in de buurt van kernen te realiseren, zodat het woon- en leefklimaat door een afname van o.a. geur en fijnstof op de kern verbetert.

Conclusie Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Onderhavig plan past op basis van de huidige formulering van deze artikelen niet rechtstreeks binnen de regels van de beleidsregel woningbouwverzoeken. Dit gelet op het feit dat de locatie niet is gelegen in of nabij de kernrandzone. De intensieve veehouderij ligt echter niet op een toekomstbestendige locatie. Rondom de locatie liggen namelijk overwegend woningen en er is geen ruimte voor uitbreiding van het IV-bedrijf. De locatie ligt centraal in een cluster van woningen gesitueerd. Door het bedrijf te saneren verdwijnen de emissies van geur, fijnstof en ammoniak afkomstig van dit bedrijf. De sanering heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en indirect op de kern van Kessel-Eik. Op basis van deze motivering en in het licht van de doelstelling van de win-win regeling is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde. Daarmee is realisatie van een woning op grond van de beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 mogelijk.

4.4.2. Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Met deze omgevingsvisie wil gemeente Peel en Maas bereiken dat de gemeente aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Dat wordt 'het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving genoemd'. Dat kan door de waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. Er wordt ruimte gegeven voor ontwikkelingen, als initiatiefnemer(s) bijdragen aan de waarden en opgaven. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie vastgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig is of wenselijk is.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn waarden zoals zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid, die de basis vormen.

Bij de omgevingsvisie hoort een waardenkaart. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Oude verdichte bouwlanden'. De gebiedskwaliteiten binnen dit deelgebied worden als volgt omschreven:

- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten;
- De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en oplagging;
- De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten;
- Er zijn uitwaaiende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai;
- Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.

De te versterken waarden binnen dit gebied kunnen als volgt worden omschreven:

- Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers) waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt; kansen voor agrotourisme en extensieve recreatie;
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden;
- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken;

- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen;
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan-)beplantingen;
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden;
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven;
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

In de omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers uitgezet, maar wordt de reeds ingezette koers uit beleidsdocumenten en kaderstellingen samengevoegd in één visie. Hieruit zijn een aantal opgaven gekomen, waarvan deze drie overkoepelend zijn:

- Zo worden we duurzamer, met als kern het realiseren van een toekomstbestendige, duurzame gemeente. Daarbij wordt duurzaamheid opgesplitst in drie deelonderwerpen: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere (ruimtelijke) ontwikkeling dient te worden gekeken naar mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
- Een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij de gemeente inzet op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat daarbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress en gezondheid maar ook het stimuleren van bewegen en ontmoeten.
- Het versterken van de biodiversiteit, waarbij het uitgangspunt is dat een groene en gezonde leefomgeving bijdraagt aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuur inclusief bouwen de norm is.

Een andere opgave binnen Peel en Maas is een 'nieuwe balans in het buitengebied: Leegstaand agrarisch vastgoed'. Daarnaast wordt, zoals hierboven reeds genoemd, ingezet op het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen. Er wordt ruimte geboden voor herontwikkeling en herbestemming, onder strikte voorwaarden. Een voorwaarde is dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Ook mogen omliggende agrarische bedrijven door het hergebruik niet worden benadeeld. Via de win-win regeling zijn er beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Sloop van overvloedige gebouwen is een belangrijk uitgangspunt bij hergebruik.

Op de locatie wordt een intensieve veehouderij op een niet toekomstbestendige locatie gesaneerd. In totaal wordt er ongeveer 2.444 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De locatie wordt omgezet naar wonen en er wordt een extra woning toegevoegd. Een gedeelte van de te slopen bebouwing wordt ingezet om een nieuwe loods op te richten bij de bestaande woning, middels de sloop-bonusregeling.

Door het bedrijf te saneren verdwijnen de emissies van geur, fijnstof en ammoniak als gevolg van dit bedrijf. Dit heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Daarnaast levert de sloop van de bebouwing een kwaliteitswinst op voor de omgeving. De woningen geven de locatie een toekomstbestendige invulling en passen binnen het reeds bestaande lint met woonfuncties. Het plan draagt daarmee bij aan de waarden en opgaven uit de Omgevingsvisie Peel en Maas.

Conclusie omgevingsvisie Peel en Maas

Gelet op vorenstaande past voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidslijnen van de omgevingsvisie Peel en Maas.

4.4.3. Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

In juni 2025 is de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld, als uitwerking van de Omgevingswet en de gemeentelijke ambitie om de ruimtelijke kwaliteit te versterken bij elke ontwikkeling. Binnen de gemeente wordt gewerkt aan grote ruimtelijke opgaven – zoals woningbouw, landbouwtransitie, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie – binnen een beperkte ruimte. De gids helpt om deze opgaven te verbinden en ervoor te zorgen dat ontwikkelingen bijdragen aan de identiteit en kwaliteit van het landschap, de dorpen en het buitengebied.

De gids vervangt de oude, losse adviesstructuren voor erfgoed, welstand en landschap. Nu is er één Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, die integraal kijkt naar plannen binnen de hele gemeente. De gids is bedoeld als leidraad en handboek voor initiatiefnemers: hoe draag je met jouw plan concreet bij aan de ruimtelijke kwaliteit, passend bij het gebiedstype waarin je ontwikkelt?

Het beleid stuurt op versterking van ruimtelijke kwaliteit bij alle initiatieven. Dat betekent:

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de waarden en kwaliteiten van het gebied (zoals cultuurhistorie, landschap, identiteit);
- Initiatiefnemers krijgen ruimte voor eigen invulling, maar binnen gebiedseigen kaders en principes;
- Kwaliteitsverbetering is altijd maatwerk – de gids helpt om dat gesprek goed te voeren.

De nieuwe gids hanteert drie belangrijke uitgangspunten:

1. Basiskwaliteit

Elke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de basiskwaliteit, bestaande uit:

- Gebiedseigen principes;
- Landschappelijke inpassing van minimaal 10% van de oppervlakte van nieuwe bebouwing/verharding of functiewijziging;
- Gebruik van streekeigen beplanting en behoud van bestaande landschapselementen;
- Wateropvang en maatregelen tegen hemelwaterproblemen.

2. Basiskwaliteit-Plus

Geldt voor locaties welke liggen binnen waardevolle gebiedstypen – rivier- en beekdal, bos- en mozaïeklandschap en bolle akkers. Hierbij geldt een extra verplichting op het gebied van landschappelijke inpassing:

- Landschappelijke inpassing van minimaal 15% van de oppervlakte van nieuwe bebouwing/verharding of functiewijziging;
- Extra zorg voor cultuurhistorie en natuurwaarden.

3. Basiskwaliteit Plus-Plus

Geldt bij plannen die én in een waardevol gebied liggen én waarbij de referentiemaat (zoals 1.000 m³ woonbebouwing) overschrijden:

- Landschappelijke inpassing van minimaal 20% van de oppervlakte van nieuwe bebouwing/verharding of functiewijziging;

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Kessel, binnen het gebiedstype 'Beekdal' zoals benoemd in de Gids Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas (juni 2025). Dit gebiedstype wordt aangemerkt als een waardevol landschap met hoge cultuurhistorische en ecologische waarden. Voor dergelijke gebieden geldt conform de gids het kwaliteitsniveau Basiskwaliteit Plus, waarbij een landschappelijke inpassing van 15% van de nieuwe bebouwing/verharding wordt verlangd.

Daarnaast wordt een nieuwe garage met een inhoud van 1.500 m³ gerealiseerd. Deze omvang overschrijdt de in de referentiemaat voor woonbebouwing van 1.000 m³. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan Peel en Maas, artikel 55.2 (sloopbonusregeling) opgenomen mogelijkheid om maximaal 2/3 van de gesloopte agrarische bebouwing terug te bouwen, tot een maximum van 1.500 m³.

De sloopbonusregeling is specifiek bedoeld om verbetering van de omgevingskwaliteit te stimuleren bij functiewijziging van agrarische erven naar wonen. Door toepassing van deze regeling vindt een aanzienlijke reductie van bebouwd oppervlak en een kwalitatieve transformatie van het erfbeeld plaats: van intensieve veehouderij naar een landschappelijk ingepast woonerf.

Hoewel de inhoud van de nieuwe garage de referentiemaat overschrijdt, wordt deze ontwikkeling volledig binnen de doelstellingen van de sloopbonusregeling gerealiseerd en gaat deze gepaard met aanzienlijke sloop van verouderde agrarische bebouwing.

Daarmee wordt aantoonbaar bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit, waarbij volstaan kan worden met het realiseren van een landschappelijke inpassing conform Basiskwaliteit-Plus.

Om er voor te zorgen dat aan deze kwaliteitseis voldaan kan worden is er een landschappelijk inpassingsplan opgezet, waarop is aangegeven op welke manier de landschappelijke inpassing vorm heeft gekregen. Het volledige plan is bijgevoegd als **bijlage 22ac.1** bij deze motivering.



Figuur 4.4.3.1 Uitsnede landschappelijke inpassing

Conclusie Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Door de basiskwaliteit landschappelijke inpassing te leveren, in compensatie met de volledige sanering van de intensieve veehouderij (sloop van bebouwing), wordt voldoende kwaliteitsverbetering geleverd voor onderhavig initiatief. Daarmee past het binnen de structuurvisie en het kwaliteitskader buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

4.4.4. Kaderstelling 'Ruimte en Economie'

De kaderstelling 'Ruimte en Economie', welke is vastgesteld op 17 april 2024, heeft als doel een integrale visie te bieden op de ruimtelijk ordening en economische ontwikkeling binnen de gemeente. Deze beleidsdocumenten zijn opgesteld om evenwichtige en duurzame ontwikkelingen te waarborgen, waarbij aandacht is voor zowel economische groei als het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

In de kaderstelling 'Ruimte en Economie' heeft de gemeente doelen geformuleerd en de wijze waarop zij deze wil bereiken. Voor het thema 'Ruimte' zijn twee programma's geformuleerd. Voor ieder programma zijn meerdere programmadoelen opgesteld:

- **Programma 1.1: Vitale leefomgeving**
Dit programma richt zich op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van Peel en Maas, met de volgende programmadoelen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit: het behouden en versterken van de diversiteit aan landschappen en kernen, met aandacht voor biodiversiteit en het karakter van het gebied.
 - Ondersteuning van economische ontwikkelingen: het faciliteren van bedrijven die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme.
 - Stimulering van gezonde en veilige mobiliteit: het waarborgen van een kwalitatief goed en toegankelijk mobiliteitssysteem voor inwoners en bedrijven.
 - Zorg voor betaalbare en duurzame woningen: het realiseren van divers en toekomstbestendig woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen.
- **Programma 1.2: Beheer fysieke leefomgeving**
Dit programma focust op het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, met aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de kernen en het buitengebied. De programmadoelen zijn:
 - Kwalitatief goede openbare ruimte: het creëren en onderhouden van een openbare ruimte die rekening houdt met de identiteit en betekenis van de kernen en het buitengebied.
 - Toegankelijke en veilige openbare ruimte: het bevorderen van een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, en die veilig en toegankelijk is voor iedereen.
 - Klimaatbestendige openbare ruimte: het bevorderen van een openbare ruimte die voorbereid is op klimaatverandering, met aandacht voor biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.
 - Afval als grondstof: het inzetten op preventie van afval en het beschouwen van afval als grondstof, met focus op hergebruik en circulariteit.

De ontwikkeling betreft het saneren van een intensieve veehouderij. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, met ruimte voor het realiseren van een nieuwe loods t.b.v. een bedrijf of beroep aan huis. Daarnaast wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd. Als gevolg van schaalvergroting stoppen veel agrarische bedrijven. Door het omzetten van de planlocatie van 'Agrarisch – intensieve veehouderij' naar 'Wonen' krijgt de locatie een passende vervolfunctie. Gelet op geur en stikstof vormt deze wijziging tevens een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Gelet hierop is het plan een wenselijke ontwikkeling.

Eén van de richtinggevende uitspraken in de omgevingsvisie is dat de bergafwaartse beweging van de intensieve veehouderij gestimuleerd wordt. Ondanks dat de veehouderijlocatie niet direct gelegen is binnen een kernrandzone, zal sanering en volledige sloop van de intensieve veehouderijlocatie positief bijdragen aan het woon- en leefklimaat van de kern van Kessel-Eik.

Conclusie kaderstelling 'Ruimte en Economie'

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan past binnen de uitgangspunten en programmadoelen van de kaderstelling 'Ruimte en Economie'.

5. Fysieke leefomgeving en milieu

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

5.1. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Vanuit de tabel in bijlage V van het Omgevingsbesluit kan worden bepaald of een m.e.r. noodzakelijk is voor een project c.q. activiteit. In de 1^e kolom van bijlage V staat de omschrijving van het project, waarna in kolom 4 de besluiten staan genoemd waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Uit kolom 2 en 3 volgt wanneer voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt er een mer-beoordelingsplicht, tenzij in kolom 3 nog voorwaarden staan.

In categorie J11 staat een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' opgenomen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook stedelijke projecten in dorpen vallen eronder.

Opgemerkt wordt dat het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in deze context verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met onderhavige ontwikkeling worden een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, met de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe loods t.b.v. een beroep of bedrijf aan huis. Tevens wordt er een extra woning gevraagd ter compensatie voor het vrijwillig beëindigen van de intensieve veehouderij. Het plan betreft derhalve een kleine wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Samen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 Ow.

Conclusie milieueffectrapportage

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Met de sanering van een intensieve veehouderijlocatie wordt juist een kwaliteitswinst voor de directe omgeving van het plangebied behaald. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze ruimtelijke motivering met bijgevoegde uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen.

5.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.2.1. Bodem

Het aspect bodem (-kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten.

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. De regels met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Dit besluit bepaalt ook voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Ow). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan de daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid van het Bkl niet worden overschreden.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe loods t.b.v. een beroep of bedrijf aan huis.

Tevens wordt er een extra woning gevraagd ter compensatie voor het vrijwillig beëindigen van de intensieve veehouderij. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de bouw en bewoning van deze woning, is een bodemonderzoek noodzakelijk. Met een bodemonderzoek worden mogelijke bodemverontreinigingen en mogelijke risico's voor de volksgezondheid vroegtijdig in kaart gebracht. Voor onderhavig plan is een vooronderzoek bodem (conform NEN5725) uitgevoerd, welke is bijgevoegd als **bijlage 22ac.2** bij deze motivering.

Conclusie bodem

Binnen het plangebied is een vooronderzoek bodemkwaliteit (projectnummer B3733) uitgevoerd, conform NEN5725. Op basis van dit vooronderzoek zijn binnen het plangebied meerdere verdachte deellocaties vastgesteld. Het advies is dat deze verdachte deellocaties verkennend onderzocht dienen te worden overeenkomstig NEN 5740 en volgens de in het vooronderzoek vastgestelde onderzoeksstrategieën.

Om de milieuhygiënische uitvoerbaarheid van het plan te waarborgen, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting bepaalt dat het gebruik van de gronden en het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de nieuwe functie uitsluitend is toegestaan, indien bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) is uitgevoerd en uit dat onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel dat verontreiniging op aanvaardbare wijze is gesaneerd.

Daarnaast is voor verdachte deellocaties waar reeds gebouwen of bouwwerken zijn voorzien bepaald dat een verkennend bodemonderzoek overeenkomstig NEN 5740 dient te worden uitgevoerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Peelweg 2, Kessel.

Hiermee is verzekerd dat de bodemkwaliteit op alle relevante locaties wordt onderzocht, beoordeeld en – indien nodig – gesaneerd, zodat het plan uitvoerbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt en voldoet aan de eisen van de Wet bodembescherming en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Met deze aanpak wordt gewaarborgd dat het plan uitvoerbaar is vanuit milieuhygiënisch oogpunt en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling en uitvoering van het plan.

5.2.2. Grondwaterkwaliteit

Provincie Limburg monitort in heel Limburg het grondwater. Afhankelijk van het doel wordt de kwantiteit, kwaliteit of beide gemonitord. Metingen zijn van belang om te bezien wat er 'buiten' gebeurt, en om te zien of het opgestelde beleid effect heeft. Vervolgens kunnen de metingen worden gebruikt om het beleid te evalueren en, indien nodig, aan te passen. Maar er wordt ook gemonitord om aan de landelijke (wettelijke) verplichtingen te kunnen voldoen, mede in verband met de rapportages aan het Rijk en de Europese Commissie.

Volgens het 'Informatiehuis Water' is het grondwater in de buurt van het plangebied van goede kwaliteit. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, is het niet aannemelijk dat het planvoornemen de kwaliteit van het grondwater negatief beïnvloed.

Conclusie grondwaterkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'grondwaterkwaliteit' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3. Bedrijven en milieuzoneringen

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan opgenomen in hoofdstuk 3 in het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7 Ow) en het algemene verbod (artikel 1.7a Ow) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen of andere gevoelige functies krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ondanks het beschikbaar zijn van de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering is om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de richtafstand. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk" of daarmee vergelijkbaar.

Wanneer sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied” kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afstand meten

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de functie die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de grens van de milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Toets omgevingstype en milieucategorie

Het plangebied is overeenkomstig de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” 2009 gelegen in gebiedstype “Rustige woonwijk en rustig buitengebied”.

Witlofkwekerij

Op de locatie Peelweg 4 is een bedrijf gevestigd welke zich richt op de teelt van groenten, meer specifiek de teelt van witlof. Een witlofkwekerij (algemeen) (SBI-code- 011) wordt voor milieu aangemerkt als categorie 2 bedrijf. De richtafstand van de milieuaspecten geur en geluid (deze milieuaspecten kennen beide eenzelfde richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype ‘rustige woonwijk/buitengebied’ bedraagt 30 meter.

De afstand van de grens van de functie ‘agrarisch – grondgebonden’ aan Peelweg 4 tot aan de grens van de functie ‘Wonen’ aan Peelweg 2 bedraagt ca. 24 meter. Er wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Om mogelijke geluid- of geurhinder te voorkomen, wordt de functieaanduiding ‘milieuzone – milieugevoelige objecten uitgesloten’ op een gedeelte van het plangebied gelegd. Hiermee wordt geborgd dat er géén milieugevoelige objecten mogen worden opgericht, binnen 30 meter van de grens van het bouwvlak van de locatie Peelweg 4. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

5.4.1. Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl) waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan, in het kader van de beoordeling of dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gebruik gemaakt worden van bijlage 5 uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” 2009. Deze omschrijft voor geluid het volgende stappenplan:

1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven;

- [1] Exclusief piekaeluiden door aan- afrijdend verkeer

<i>Stap en gebiedstype</i>	<i>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau</i>	<i>Maximaal (piekgeluiden)</i>	<i>Verkeersaantrekkende werking</i>
Stap 2 rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
Stap 2 gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A) ^[1]	65 dB(A)

De bestaande voormalige bedrijfswoning bevindt zich ruim buiten deze 30 meter-zone. Een deel van de nieuw te realiseren loods ligt wél binnen de aangeduide milieuzone. Deze loods wordt echter gebruikt voor stalling van een eigen vrachtwagen, privéopslag en een werkplaats. De functies stalling en opslag zijn niet milieugevoelig en leiden niet tot belemmeringen:



29

Voor de werkplaats geldt dat, indien hier regelmatig personen aanwezig zijn, bij het ontwerp van de loods rekening wordt gehouden met de situering van deze ruimte buiten de milieuzone, zodat ook in dat geval geen strijd met het omgevingsplan optreedt.

Conclusie geluid door activiteiten

Gelet op de planologische borging via de aanduiding, de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand tot omliggende gevoelige functies, wordt geconcludeerd dat het aspect geluid door bedrijfsactiviteiten voldoende is afgewogen en geen belemmering vormt voor het plan.

5.4.2. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een nieuwe burgerwoning. Dit betreffen beiden geluidgevoelige gebouwen. De Peelweg/Roland vormt een weg bestaande uit twee rijstroken waar een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt en waarvoor een geluidaandachtsgebied geldt van 200 meter. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied dient rekening gehouden te worden met het geluid door o.a. wegen en moet worden vastgesteld dat het geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van deze geluidsbron aanvaardbaar is. De standaardwaarde zoals opgenomen in de onderstaande tabel vormt daarbij het uitgangspunt: het geluid mag in eerste instantie niet hoger zijn dan deze standaardwaarde:

Geluidbronsort	Standaardwaarde (dB) (tabel 3.34 Bkl)	Grenswaarde (dB) (tabel 3.35 Bkl)
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen	55 Lden	70 Lden

Figuur 5.4.2.1 Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidsbron

Bestaande bedrijfswoning Peelweg 2

In geval van de bestaande voormalige bedrijfswoning aan Peelweg 2 is artikel 5.78r van belang: de toetsing aan de standaardwaarde is *'niet van toepassing op geluidgevoelige gebouwen voor zover die op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan op het tijdstip van wijziging van het omgevingsplan'*.

De voormalige bedrijfswoning is reeds aanwezig en middels deze ruimtelijke procedure wordt deze enkel omgezet naar een burgerwoning.

Nieuwe woning Peelweg/Roland

In eerste instantie is gebruikgemaakt van het beschikbare kaartmateriaal voor geluid van de Atlas Leefomgeving. Ter hoogte van de beoogde nieuwe woning aan de Roland bedraagt de indicatieve geluidsbelasting 51 dB. Dit ligt slechts 2 dB onder de standaardwaarde van 53 dB. Omdat niet duidelijk is welke rekenmethode ten grondslag ligt aan de Atlas Leefomgeving en op welk jaartal de gegevens zijn gebaseerd, kan hieruit niet worden afgeleid of er sprake is van geluidhinder door wegverkeerlawaaï. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï uitgevoerd.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï

De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van provinciale wegen en gemeentewegen. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden op grond van de Omgevingswet

instructieregels. Verder bevinden zich in de omgeving van de onderzoekslocatie geen andere geluidbronnen of activiteiten die in dit kader akoestisch relevant worden geacht.

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

Uit het onderzoek volgt:

- dat voor de om te zetten bedrijfswoning sprake is van een bestaande woonfunctie. Het geluid vanwege bronnen met geluidaandachtsgebied hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de waarden uit het Bkl;
- dat voor de nieuwe beoogde woning voor elke relevante geluidbronsoort voldaan wordt aan de standaardwaarde;
- dat geen sprake is van overschrijding van een standaardwaarde. Het gecumuleerde en gezamenlijke geluid hoeven daarom niet bepaald te worden. Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen nodig om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering/ binnenwaarde, en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- dat de plannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. Het volledige rapport is bijgevoegd als **bijlage 22ac.3** bij deze motivering.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het van belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarde;
- De activiteit leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De activiteit draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

In de onderstaande tabel worden de te hanteren grenswaarden weergegeven. Daarbij worden in de laatste kolom de grenswaarden van deze stoffen ter plaatse van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden zoals gesteld door de WHO binnen het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Tabel 5.5.1 Grenswaarden WHO en grenswaarden plangebied

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.h.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9,1 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14,1 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	7,8 µg/m ³

NIBM

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 Bkl legt vast wanneer een activiteit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een activiteit is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Daarnaast zijn er een aantal verschillende categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, gebouwen met een woonfunctie tot ten hoogste 1.500 woningen en het telen van gewassen in kassen, artikel 5.54 Bkl.

NIBM-tool Infomil

Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van het plan geen sprake.

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met ruimte voor de realisatie van een loods t.b.v. een beroep of bedrijf aan huis (mogelijk voor de stalling van een vrachtwagen). Deze vrachtwagen is in eigendom van de zoon van initiatiefnemer. In de praktijk is hij vaak de gehele week weg, waardoor er in de toekomst gemiddeld 2 verkeersbewegingen per week plaats zullen vinden.

Deze activiteit, in combinatie met twee woonfuncties, is dusdanig kleinschalig dat geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van 'luchtkwaliteit' voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

5.6. Geur

In de fysieke leefomgeving kunnen (bedrijfsmatige) activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving'). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels op voor geurbelasting (artikel 5.91 Bkl), maar de gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Een verdere invulling van de plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl op grond waarvan in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van geuractiviteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met ruimte voor de realisatie van een loods t.b.v. een beroep of bedrijf aan huis en het realiseren van een nieuwe burgerwoning. Het plan voorziet niet in het verrichten van geuractiviteiten in de buurt van gevoelige gebouwen.

Het plan voorziet wel in het toelaten van geurgevoelige gebouwen. In de directe omgeving van het plangebied zijn, op korte afstand, geen (agrarische) bedrijven gelegen welke een aanzienlijke geuremissie uitstoten. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij, gelegen aan Rijksweg 22a, ligt op een afstand van ca. 870 meter van het plangebied. Het aspect 'geur' is daarmee voor deze locatie niet relevant. Ook vormt deze ontwikkeling geen

belemmering voor het bovengenoemde bedrijf, aangezien er op een kortere afstand reeds geurgevoelige objecten gelegen zijn.

Opgemerkt wordt dat het eigen bedrijf niet is meegenomen. Dit is niet noodzakelijk, aangezien de milieuvergunning voor dit bedrijf reeds is ingetrokken. Zie daarvoor het Besluit (kenmerk Z2025-00001078), genomen door de gemeente Peel en Maas op 02-10-2025.

Conclusie geur

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van 'geur' voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

5.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid (ook wel omgevingsveiligheid genoemd) beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor de omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toestaan 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 ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden tot gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftgebieden.

- Het plaatsgebonden risico (PR-contouren) c.q. veiligheidsafstanden is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor individuele burgers. Het plaatsgebonden risico houdt kort gezegd in dat (beperkt) kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties niet binnen een bepaalde afstand mogen komen te liggen van aangewezen activiteiten met externe veiligheidsrisico's. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Bkl. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden.
- Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar zich, bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie verschillende soorten gevaren: warmtestraling bij brandaandachtsgebieden, overdruk bij explosieaandachtsgebieden en concentratie giftige stoffen in de lucht bij gifwolkaandachtsgebieden. De aard en omvang van aandachtsgebieden wordt bepaald door de effecten van een scenario en niet door de kans. De begrenzing van de aandachtsgebieden ligt daar waar mensen binnenshuis in een standaard gebouw beschermd zijn tegen de gevaren van brand, explosie en gifwolk. Binnen elk aandachtsgebied geldt van rechtswege de verplichting om in het omgevingsplan rekening te houden met het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient hierbij af te wegen welke maatregelen worden ingezet om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Een brandaandachtsgebied (BAG) of een explosieaandachtsgebied (EAG) (of een deel hiervan) kan worden aangewezen als voorschriftgebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van een bouwwerk. De aanvullende bouweisen hebben tot doel om mensen in een gebouw te beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie.

Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen invloedsgebieden van enige risicobron. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ca. 893 meter afstand. Hierdoor is een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8. Trillingen

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 trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op gronden van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Tevens veroorzaakt de stalling van oldtimers geen trillingen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren.

Conclusie trillingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'trillingen' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9. Water

Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen, dit volgt uit paragraaf 5.1.3 Bkl. De gemeente moet hierbij voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn in het Bkl instructieregels opgenomen. Artikel 5.37 Bkl stelt dat bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met het waterbelang en de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Daarnaast is paragraaf 5.1.3 van het Bkl specifiek gericht op onderdelen van het rijksbelang. Voor Peel en Maas is hierin paragraaf 5.1.3.4 'Grote Rivieren', specifiek van belang.

5.9.1. Waterbeleid

Relevante stukken op het gebied van water o.a. het 'Waterbeheerplan 2022-2027' van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het 'Nationaal Waterplan', 'WB21', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Al deze beleidsstukken hebben in de kern een belangrijk punt: water is een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekend drietrapsstrategieën zijn daarbij leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit);
- Hergebruik-bergen-infiltreren.

Daarnaast staat in de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. De hierboven genoemde drietrapsstrategieën gelden hierbij ook. Het waterbeleid in de Omgevingsvisie Limburg sluit aan op de Europese doelen en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstellen van de sponswerking, waarbij het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderingen in het klimaat centraal staan;
- Het herstellen van de natte natuur waarmee een ecologisch gezond watersysteem ontstaat en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water door het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.
- Duurzame watervoorziening waarbij het beschermen van water voor menselijke consumptie centraal staat, zodat er voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- Een veilige Maas, waarbij het streven is naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

5.9.2. Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie)

Op de bodemkaart van Nederland wordt een groot gedeelte van de gronden binnen het plangebied aangemerkt als 'Vorstvaaggronden; lemig fijn zand'. Een kleiner gedeelte is aangemerkt als 'Hoge bruine enkeerdgronden; lemig fijn zand'.

Conform de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied ook niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is de leggerkaart van Waterschap Limburg geraadpleegd om te bezien of dat er zich in de directe omgeving van het plangebied primaire of secundaire watergangen bevinden. Uit de raadpleging van deze kaart kan geconcludeerd worden dat er zich binnen het plangebied, noch in de directe omgeving van het plangebied geen primaire of secundaire watergangen gelegen zijn.

Voor wat betreft het afvalwater huishoudelijke aard, is de locatie Peelweg 2 reeds aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Dit zal ook voor de nieuwe woning het geval zijn.

Voor wat betreft het hemelwater in de bestaande situatie: dit is reeds aangesloten op het vuilwaterriool. In de nieuwe situatie zal dit worden losgekoppeld, en middels de voorziening hemelwaterberging, worden opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

5.9.3. Waterhuishoudkundige situatie (nieuwe situatie)

Vanuit het beleid van het waterschap dient sprake te zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dat wil zeggen dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Het hemelwater, afkomstig van de nieuwe bebouwing, dient in de gemeente Peel en Maas op eigen terrein te worden afgekoppeld. Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater eist het Waterschap dat minimaal een bui van $T = 100$ kan worden geborgen.

Binnen het plangebied wordt nieuwe bebouwing opgericht. De loods heeft een oppervlakte van ca. 300 m^2 en er wordt ca. 100 m^2 verhard. Dit komt neer op 400 m^2 aan nieuwe bebouwing en verharding, waarvoor 40 m^3 geborgen dient te worden. Hiervoor is ten westen van het plangebied ruimte gereserveerd voor een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening heeft een afmeting van 14 meter lang, gemiddeld 6,5 meter breed en 0,6 meter diep. Op deze manier kan er $40,3 \text{ m}^3$ aan water geborgen worden op eigen terrein.

Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'water' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10. Kabels, leidingen en straalpaden

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnuitsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen worden aangegeven in het omgevingsplan als ze voorkomen in het gebied.

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Op een afstand van ca. 440 meter bevindt zich de hoogspanningsverbinding '150 kV Buggenum – Aktak Koesdonk'. Gezien de grote afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmeringen voor het plan. Eveneens zorgt het plan niet voor belemmeringen voor deze hoogspanningsverbinding.

Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11. Natuur

In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling

voldoet aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleids-neutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

5.11.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 11 Besluit activiteiten leefomgeving. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij verschillende veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot effecten in de natuurgebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (Nederlandse) Natura2000-gebied betreft het Swalmdal, en ligt op een afstand van ca. 2,7 km ten zuiden van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura2000-gebieden ligt, kunnen de directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand worden uitgesloten. Verstorende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de (sloop)werkzaamheden zijn ook uitgesloten vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur.

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Echter, in dit geval betreft het een bestaande situatie, die functioneel wordt omgezet van bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij een beroep aan huis mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt er een nieuwe levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt.

Om de stikstofdepositie n.a.v. verkeersbewegingen in de beoogde situatie in beeld te brengen, is er een berekening gemaakt met AERIUS – Calculator 2023.1.2. De stikstofdepositie zal in de beoogde situatie op alle Natura2000-gebieden afnemen dan wel gelijk blijven ten opzichte van de referentiesituatie. Vanuit dit aspect zijn er daarom geen significant verstorende effecten te verwachten. De volledige berekening is bijgevoegd als **bijlage 22ac.4 en 4a** bij deze motivering.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Limburg uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg. Binnen het NNN streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

Het plangebied grenst aan een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Van een doorkruising van het NNN is geen sprake. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering, aantasting of verstoring van het aangrenzende natuurgebied. Integendeel, met het beëindigen van de pluimveehouderij verdwijnen de emissies van stikstof, geur, geluid en stof afkomstig van dit bedrijf volledig. Ook vermindert het aantal verkeersbewegingen substantieel. Hiermee wordt de omgevingskwaliteit in en rondom het NNN-gebied verbeterd.

De herontwikkeling naar een woonfunctie, met daarbij de toevoeging van een beroep aan huis, betreft een passende nieuwe invulling van de locatie. De activiteit ten behoeve van het beroep aan huis is beperkt tot het stallen van één vrachtwagen, die gemiddeld eenmaal per week het erf verlaat en terugkeert. Van structurele bedrijvigheid, geluidsoverlast of natuurverstoring is geen sprake.

De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, d.m.v. landschappelijke inpassing en het beëindigen van een milieubelastende activiteit. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het beleid ten aanzien van het NNN en vormt het plan geen belemmering voor de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied.

Daarnaast is van het belang dat alle sloopwerkzaamheden, i.v.m. met de nabije ligging van de strook bos, bij voorkeur uitgevoerd dienen te worden buiten het broedseizoen van vogels (15 maart t/m 15 juli) en buiten de meest kwetsbare periode van eekhoorns (december t/m februari en mei t/m juni). Hierdoor vindt zo min mogelijk verstoring plaats ten aanzien van deze soorten.

Bij het bouwen van de nieuwe woning zal de bouwplaats niet verlicht worden na zonsondergang, of er wordt gebruik gemaakt van naar beneden gerichte armaturen die het licht niet verspreiden, om verstoring van foeragerende vleermuizen langs de bosstrook te voorkomen.

5.11.2. Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet tevens duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd waardoor vrijwel voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan moet worden of er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat dan zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Algemene zorgplicht Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter-)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Omdat er een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing gesloopt gaat worden, is er ter plaatse van het plangebied een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Hiermee kan worden bepaald of het plan mogelijk negatieve gevolgen heeft voor eventuele aanwezige dier- en plantensoorten.

Resultaten QuickScan

De conclusie uit de uitgevoerde QuickScan klinkt als volgt: 'Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfsplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.'

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voorplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantensoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden.'

Het volledige rapport van de QuickScan is bijgevoegd bij deze motivering als **bijlage 22ac.5**.

Conclusie natuur

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'natuur' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- Monumenten zoals (bouw)werken.
- Tuinen en parken.
- Bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.
- Stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan. De gemeente Peel en Maas heeft de te beschermen monumenten vastgelegd door voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologiekaart op te stellen.

5.12.1. Archeologie

Op grond van deze gemeentelijke archeologische kaart ligt het plangebied in 'Waarde – Archeologie 4'. Dit betreffen gronden met een hoge verwachtingswaarde.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), c.q. functie(s), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Waarde – Archeologie 4

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Conclusie archeologie

Uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt dat het plangebied aan de Peelweg 2 is gelegen binnen een zone met een middelhoge archeologische verwachting (waarde 4). Op basis van dit verwachtingsniveau is het noodzakelijk om voorafgaand aan de uitvoering van het plan een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Om te waarborgen dat eventuele archeologische waarden tijdig worden onderkend en behouden, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast wordt het onderzoek uitgevoerd vóór de vaststelling van dit TAM-omgevingsplan, zodat de resultaten bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

De resultaten van het onderzoek worden vastgelegd in een rapportage die door het bevoegd gezag wordt beoordeeld. Indien uit het onderzoek blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen bij vergunningverlening nadere voorwaarden worden gesteld ter bescherming daarvan.

Met deze aanpak wordt zorgvuldig omgegaan met mogelijke archeologische waarden en wordt voldaan aan het archeologiebeleid van de gemeente, alsmede aan de uitgangspunten van de Erfgoedwet en de Omgevingswet.

5.12.2. Cultuurhistorie

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan hiervoor instructieregels.

Deze regels gaan over:

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

Deze instructieregels gelden nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten cultuurhistorisch waardevolle monumenten (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie. Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed.

Binnen het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht, conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van het goed regelen van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeers aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

5.13.1. Verkeer

Verkeersveiligheid is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Bekende richtlijnen van het CROW blijven ook bestaan. In de Omgevingsvisie van Peel en Maas wordt onder de opgave 'een gezonde en veilige leefomgeving' ingegaan op de ambitie voor een verkeersveilige infrastructuur. De parkeernormen zijn in het (tijdelijk) omgevingsplan en de 'Parkeernota' geregeld.

Middels het plan wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar wonen, met de ruimte voor realisatie van een nieuwe loods t.b.v. het stallen van een vrachtwagen. Daarnaast wordt de realisatie van een nieuwe woonfunctie mogelijk gemaakt. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie voor de functie 'wonen' is aansluiting gezocht bij de kengetallen van het CROW. Als gevolg van de nieuwe situatie op de locatie, zijn de verkeersbewegingen als volgt:

- Licht verkeer t.b.v. wonen: 8,6 verkeersbewegingen per dag;
- Zwaar verkeer t.b.v. stalling vrachtwagen: 0,85 verkeersbewegingen per dag;

Er worden met onderhavig plan twee woonfuncties mogelijk gemaakt, wat leidt tot een totaal aantal verkeersbewegingen van 6.278 per jaar. Dit bedraagt 'worst-case' 17,2 verkeersbeweging per dag. Voor wat betreft het zwaar verkeer t.b.v. de stalling van een vrachtwagen is uitgegaan van een 'worst-case' aantal verkeersbewegingen van 312 per jaar. Daarmee is rekening gehouden met 6 verkeersbewegingen per week. In de praktijk zal dit zich veel vaker beperken tot gemiddeld 2 keer per week, daar de zoon van initiatiefnemer de hele week onderweg is. De infrastructuur van de Peelweg is hiervoor voldoende geschikt om dit verkeer af te wikkelen. Er komt geen andere bedrijfsvoering in de loods, enkel privégebruik en het stallen van de vrachtwagen. Daarbij wordt opgemerkt dat een woonfunctie al reeds aanwezig was in de bestaande situatie.

5.13.2. Parkeren

De gemeente Peel en Maas heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld op 18 juni 2018. Om de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie in kaart te brengen, is aansluiting gezocht bij dit beleid.

Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Op de locatie Peelweg is voor het woonhuis plaats voor twee parkeerplaatsen. Het woonhuis beschikt ook over een garage, waardoor de auto binnen gestald kan worden. De stalling van de vrachtwagen vindt plaats in de daarvoor bestemde loods.

Bij het nieuwe woonhuis zal voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gezorgd worden.

Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14. Duurzaamheid en gezondheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer, natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent dat in de praktijk gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel, levensloopbestendig bouwen. Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dergelijke thema's. De gemeente kan het beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan vastleggen in de vorm van omgevingswaarden. Indien deze omgevingswaarden van toepassing zijn, moet het initiatief getoetst worden aan deze omgevingswaarden.

De gemeente Peel en Maas beschikt over een duurzaamheidsagenda en een zonneladder. De gemeente heeft dit beleid nog niet vastgelegd in het omgevingsplan, zijnde als omgevingswaarden. De bruidsschat bevat wel een artikel over energiebesparende maatregelen (22.52).

5.14.1. Duurzaamheid

Het begrip 'duurzame ontwikkeling' is in de Omgevingswet (Ow) als volgt gedefinieerd: *'een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen.'*

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: *'deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter invulling van de maatschappelijke behoeften.'

Met deze bepaling wordt een duurzame ontwikkeling binnen de fysieke leefomgeving geborgd. Er wordt gezocht naar de samenhang van alle relevante belangen, waaronder ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Conclusie duurzaamheid

Voorliggend plan betreft het saneren van een intensieve veehouderij, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, en een nieuwe loods wordt gerealiseerd t.b.v. het stallen van een vrachtwagen. De nieuw te realiseren burgerwoning, alsook de nieuw te realiseren loods worden energiezuinig gerealiseerd.

Met het aspect duurzaamheid wordt derhalve voldoende rekening gehouden in relatie tot onderhavig planvoornemen.

5.14.2. Beschermen van de gezondheid – spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied van Peel en Maas ligt, is het in het kader van het aspect (volks)gezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Besluit activiteiten leefomgeving

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Beoordeling

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen c.q. functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium 'evenredige toedeling van functies aan locaties' door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en de te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Dit betreft meer een aandachtszone, daar er tot op heden geen wetenschappelijke grondslag bestaat voor het vastleggen van de 50 meter. De directe noodzaak tot het opnemen van een vaste spuitzone ontbreekt nog in de wetenschap. Afwijken van deze afstand is mogelijk mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet op de locatie toegesneden zijn.

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, en maakt de realisatie van een nieuwe burgerwoning mogelijk. De gronden die buiten het bouwvlak vallen, krijgen de functie 'agrarisch' en zijn tevens in eigendom van initiatiefnemer. Op deze gronden zal geen gebruik gemaakt worden van

gewasbeschermingsmiddelen. Om dit uit te sluiten, is op deze gronden de functieaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Het is ter plaatse van deze verboden om zonder omgevingsvergunning gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

De volgende percelen met agrarische functie liggen op een afstand van minder dan 50 meter van het plangebied. Per perceel is de afstand aangegeven tot aan het plangebied en welke gewassen er geteeld worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de website van Boer en Bunder.

- **Perceel I305:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 11 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de bestaande woning bedraagt ca. 16 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de nieuwe woning bedraagt ca. 18 meter. Momenteel groeit er op dit perceel gras. In het algemeen geldt dat grasland slechts beperkt bespoten wordt, afhankelijk van het specifieke doel van het gras (bijvoorbeeld weidegras, natuurbeheer of voederwinning) en de mate van onkruiddruk. In de praktijk wordt grasland vaak niet of slechts incidenteel bespoten en wanneer dit wel gebeurt, is dat meestal gericht op de beheersing van breedbladige onkruiden. Het aantal toepassingen is dan beperkt, en er wordt gespoten volgens de geldende voorschriften en weersomstandigheden, waaronder het alleen uitvoeren van bespuitingen bij lage windsnelheden.

Het perceel ligt ten oosten van het plangebied. Gezien de in Nederland doorgaans heersende west- tot zuidwestelijke windrichting, betekent dit dat de wind in de meeste gevallen van het plangebied af waait. Hierdoor is de kans op eventuele drift naar de gevoelige functie zeer gering. Op basis van de beperkte spuitfrequentie in grasland, de ligging ten opzichte van de heersende windrichting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onder geschikte weersomstandigheden, kan worden geconcludeerd dat het risico op spuitdrift gering tot verwaarloosbaar is en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

- **Perceel I485:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 18 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de bestaande woning bedraagt ca. 28 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de nieuwe woning bedraagt ca. 82 meter. Momenteel groeit er op dit perceel gras. In het algemeen geldt dat grasland slechts beperkt bespoten wordt, afhankelijk van het specifieke doel van het gras (bijvoorbeeld weidegras, natuurbeheer of voederwinning) en de mate van onkruiddruk. In de praktijk wordt grasland vaak niet of slechts incidenteel bespoten en wanneer dit wel gebeurt, is dat meestal gericht op de beheersing van breedbladige onkruiden. Het aantal toepassingen is dan beperkt, en er wordt gespoten volgens de geldende voorschriften en weersomstandigheden, waaronder het alleen uitvoeren van bespuitingen bij lage windsnelheden.

Het perceel ligt ten oosten van het plangebied. Gezien de in Nederland doorgaans heersende west- tot zuidwestelijke windrichting, betekent dit dat de wind in de meeste gevallen van het plangebied af waait. Hierdoor is de kans op eventuele drift naar de gevoelige functie zeer gering. Op basis van de beperkte spuitfrequentie in grasland, de ligging ten opzichte van de heersende windrichting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onder geschikte weersomstandigheden, kan worden geconcludeerd dat het risico op spuitdrift gering tot verwaarloosbaar is en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar. Tevens wordt de afstand van 50 meter tot aan de nieuwe woning gehaald.

- **Perceel I486:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 24 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de bestaande woning bedraagt ca. 35 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de nieuwe woning bedraagt ca. 88 meter. Zoals reeds eerder benoemd is voor dergelijke informatie omtrent gewassen per perceel gebruik gemaakt van Boer en Bunder. Dit platform geeft op perceelsniveau inzicht in het actuele gebruik van landbouwgronden, op basis van de gecombineerde opgaven zoals deze door agrariërs worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor dit specifieke perceel is geen actuele teeltinformatie beschikbaar, wat erop duidt dat deze percelen door de betreffende eigenaren niet zijn opgenomen in de gecombineerde opgave. Dit leidt tot de conclusie dat deze gronden niet agrarisch worden gebruikt voor teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet, maar vermoedelijk in gebruik zijn als grasland of tuin. Een agrarisch gebruik dat spuiten of teeltondersteunende voorzieningen vereist, ligt daarmee niet voor de hand. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat de situering van de (nieuwe) woning(en) leidt tot knelpunten in de zin van spuitzones.

- **Perceel I677:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 33 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de bestaande woning bedraagt ca. 48 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de nieuwe woning bedraagt meer dan 100 meter. Zoals reeds eerder benoemd is voor dergelijke informatie omtrent gewassen per perceel gebruik gemaakt van Boer en Bunder. Dit platform geeft op perceelsniveau inzicht in het actuele gebruik van landbouwgronden, op basis van de gecombineerde opgaven zoals deze door agrariërs worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor dit specifieke perceel is geen actuele teeltinformatie beschikbaar, wat erop duidt dat deze percelen door de betreffende eigenaren niet zijn opgenomen in de gecombineerde opgave. Dit leidt tot de conclusie dat deze gronden niet agrarisch worden gebruikt voor teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet, maar vermoedelijk in gebruik zijn als grasland of tuin. Een agrarisch gebruik dat spuiten of teeltondersteunende voorzieningen vereist, ligt daarmee niet voor de hand. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat de situering van de (nieuwe) woning(en) leidt tot knelpunten in de zin van spuitzones.
- **Perceel I678:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 43 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de bestaande woning bedraagt ca. 54 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de situering van de nieuwe woning bedraagt meer dan 100 meter. Zoals reeds eerder benoemd is voor dergelijke informatie omtrent gewassen per perceel gebruik gemaakt van Boer en Bunder. Dit platform geeft op perceelsniveau inzicht in het actuele gebruik van landbouwgronden, op basis van de gecombineerde opgaven zoals deze door agrariërs worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor dit specifieke perceel is geen actuele teeltinformatie beschikbaar, wat erop duidt dat deze percelen door de betreffende eigenaren niet zijn opgenomen in de gecombineerde opgave. Dit leidt tot de conclusie dat deze gronden niet agrarisch worden gebruikt voor teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet, maar vermoedelijk in gebruik zijn als grasland of tuin. Een agrarisch gebruik dat spuiten of teeltondersteunende voorzieningen vereist, ligt daarmee niet voor de hand. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat de situering van de (nieuwe) woning(en) leidt tot knelpunten in de zin van spuitzones.

Conclusie spuitzones

Met bovenstaande motivering is het planvoornemen ten aanzien van het aspect 'spuitzones' voldoende afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financieel – economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Uit voorliggende motivering blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt, en dat de beoogde functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aanvullend worden aangenomen dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de beoogde functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Daaruit kan geconcludeerd worden dat met deze motivatie is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden.

Kostenverhaal

In hoofdstuk 13 Omgevingswet zijn de financiële bepalingen opgenomen. Afdeling 13.6 gaat over “kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen”.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet, zijn bestuursorganen verplicht om de kosten vanwege, bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwactiviteiten of activiteiten vanwege gebruikswijzigingen, naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemer die hiervan profijt ondervindt. Als het niet mogelijk is een overeenkomst via privaatrechtelijke weg af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een projectbesluit.

Kostenverhaal-plichtige activiteiten zijn:

- Aangewezen bouwactiviteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit);
- Aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen (bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen).

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Artikel 8.13 Omgevingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten een kostenverhaal verplicht is. Artikel 8.14 Omgevingsbesluit bepaalt de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal.

Ten behoeve van voorliggend plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer waarin het verhaal van kosten verzekerd is.

Nadeelcompensatie

Hoofdstuk 15 Omgevingswet behandelt ‘schade’. Afdeling 15.1 gaat over “nadeelcompensatie” (voorheen planschadevergoeding).

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijk eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Peel en Maas is dit uitgewerkt in de Verordening Nadeelcompensatie Peel en Maas 2024.

Ten behoeve van voorliggend plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer waarin initiatiefnemer het risico van het ontstaan van schade aanvaardt.

6.2. Juridische aspecten

Met de komst van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast bestaat het omgevingsplan nog uit de Bruidsschat en, indien van toepassing, een aantal gemeentelijke verordeningen. In de Bruidsschat bevinden zich een aantal regels die vanuit het Rijk overgegaan naar de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden, waarbij voorliggende wijziging zich beperkt tot de locatie Peelweg 2.

6.2.1. Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit een aantal delen:

- Motivatie;
- Regels;
- Verbeelding.

Het eerste deel van het besluit betreft voorliggend motivering. In deze motivering wordt de aanleiding tot wijzigen omgevingsplan genoemd en of het inpasbaar is in de fysieke leefomgeving.

In de regels die deel uit gaan maken van het omgevingsplan, wordt aangegeven welke regels mogelijk worden gewijzigd, toegevoegd of verwijderd als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Verder wordt duidelijk aangegeven voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit middels een verbeelding. Voor deze ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de geldende regels voor wonen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

6.2.2. Planregels

Door het wijzigen van de functies op de betreffende locatie, worden ook de planregels voor onderhavige locatie gewijzigd.

De gronden ter plaatse van het plangebied worden gewijzigd van 'Agrarisch – intensieve veehouderij' naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen de regels 'Wonen' is gebruik gemaakt van een specifieke bouwaanduiding waarbij voor bijgebouwen welke ten dienste staan van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, een maximale inhoud geldt van 1.500 m³, anders dan op grond van het moederplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan, welke is opgesteld voor het plangebied. Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden binnen het plangebied is geen bouwvlak gesitueerd en wordt een spuitvrije zone opgenomen, in de vorm van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Deze aanduiding bepaald dat, ter voorkoming van gezondheidsrisico's ten gevolge van drift door gewasbeschermingsmiddelen en het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden niet is toegestaan, met uitzondering van incidentele handmatige pleksgewijze toepassing van gewasbeschermingsmiddelen met een afgeschermd spuitdop uitsluitend ten behoeve van onkruidbestrijding.

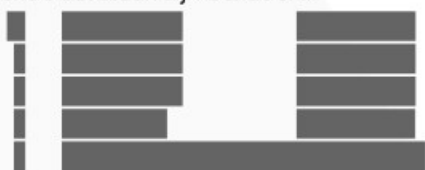
De overige regels zoals deze reeds in het moederplan voor deze functies gelden, zijn daarbij niet gewijzigd.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1. Participatie

Initiatiefnemer heeft in de periode van half november 2025 gesproken met omwonenden over het wijzigen van de functie op de locatie van Agrarisch – intensieve veehouderij naar wonen met een mogelijkheid tot het realiseren van een loods van ca. 1.500 m³.

De volgende adressen zijn benaderd:



De burens zijn allen langs gekomen bij initiatiefnemers thuis. Tijdens het overleg is het plan toegelicht en is er ruimte geboden voor eventuele opmerkingen. Met een handtekening heeft de buurt aangegeven geïnformeerd te zijn over het plan. Deze stukken zijn, al dan niet geanonimiseerd, bijgevoegd als **bijlage 22ac.6** bij deze motivering. Opgemerkt wordt dat de bewoners van Roland 5 verhinderd waren, maar wel op de hoogte zijn gebracht van de plannen. De reacties hierop waren positief.

6.3.2. Vooroverleg/intaketafel

Om te komen tot voorliggend plan is voorafgaand aan het opstellen van dit TAM-omgevingsplan contact geweest met de gemeente Peel en Maas. Op 11 juli 2024 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden waarin met de gemeente afstemming is gezocht over de (on)mogelijkheden van dit initiatief. Hiertoe is op 2 september 2024 een principeverzoek ingediend, waarop op 7 oktober 2024 een positief principebesluit is genomen. Dit heeft geleid tot het opstellen van voorliggend plan.

Daarnaast is in artikel 2.2 van de Omgevingswet een algemene verplichting opgenomen dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen.

Om die reden is voorliggend TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

Bij brief van 8 juli 2025 heeft de provincie kenbaar gemaakt dat de beoordeling van het plan geen aanleiding heeft tot het maken van opmerkingen. Er is geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. Ondanks het vorenstaande is de volgende opmerking kenbaar gemaakt:

'Tussen de stukken die u aan ons heeft doen toekomen, zat een toets aan het soortenbeschermingsregime. Wij hebben deze natuurtoets bekeken en onderschrijven de conclusies daarvan. Wij vinden het wel van belang dat de volgende aanbevelingen door initiatiefnemer worden overgenomen in verband met de nabije ligging van de strook bos:

'Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (15 maart t/m 15 juli) en buiten de meest kwetsbare periode van eekhoorns en vogels (december t/m februari en mei t/m juni). Hierdoor vindt zo min mogelijk verstoring plaats ten aanzien van deze soorten.

Bij het bouwen van de nieuwe woning is aan te raden de bouwplaats niet te verlichten na zonsondergang, of naar beneden gerichte armaturen te gebruiken die het licht niet verspreiden, om verstoring van foeragerende vleermuizen langs de bosstrook te voorkomen.'

De opmerkingen omtrent het aspect Natuur, zijn nogmaals aangehaald in paragraaf 5.11. M.b.t. de sloopactiviteiten en bouwactiviteiten zal gehoor worden gegeven aan de aanbevelingen van de provincie Limburg.

Het Waterschap heeft aangegeven **wel/geen** bezwaren te zien op voorliggend plan. **(PM)**

6.3.3. Zienswijze

Het TAM-omgevingsplan heeft van **xx-xx-xxxx** tot en met **xx-xx-xxxx** voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan **wel/geen** zienswijze ingediend. **(PM)**

7. Procedure

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

1. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor 6 weken ter inzage. Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan eenieder een zienswijze inbrengen.

Indien er binnen de termijn van 6 weken geen zienswijze zijn ingediend, doet de gemeente hiervan een melding in het gemeenteblad en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijze is verstreken.

2. Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.