

Motivering TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22M
Tongerlose Pad 7 Maasbree

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Achtergrond	4
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied	4
2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.2 Toekomstige situatie	8
3 TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	12
3.1 Huidige regeling omgevingsplan	12
3.2 Strijdigheid met het omgevingsplan	12
4 BELEIDSKADERS	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Regionaal beleid	21
4.4 Gemeentelijk beleid	22
5 UITVOERINGSASPECTEN	27
5.1 Bodem	27
5.2 Bedrijven en Milieuzonering	28
5.3 Lucht	30
5.4 Geur	33
5.5 Geluid	35
5.6 Veiligheid	37
5.7 Trillingen	39
5.8 Water	39
5.9 Natuur	42
5.10 Cultuurhistorie	44
5.11 Archeologie	44
5.12 Verkeer en parkeren	46
5.13 Spuitzones	46
5.14 Volksgezondheid	47
5.15 Kabels en leidingen	48
5.16 Milieueffectrapportage	48
5.17 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	48
6 JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Regels	49
6.3 Verbeelding	50
7 UITVOERBAARHEID	51
7.1 Economische uitvoerbaarheid	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

8 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

53

8.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

53

BIJLAGEN

- ▶ Bijlage 22.m1: Situatieschets
- ▶ Bijlage 22.m2: Landschappelijke inpassing
- ▶ Bijlage 22.m3: AERIUS-berekening
- ▶ Bijlage 22.m4: AERIUS-toelichting
- ▶ Bijlage 22.m5: Omgevingsdialoog

1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Het bedrijf dat gevestigd is op de Tongerlose Pad 7 te Maasbree richt zich op de teelt van aardbeien-, frambozen-, asperge- en bramenplanten. Momenteel zijn er bij de locatie drie bedrijfswoningen aanwezig. Eén van de bedrijfswoningen werd effectief al niet meer gebruikt voor de bedrijfsvoering. Initiatiefnemer is voornemens om de woning af te splitsen van de bedrijfsvoering, zodat deze woning een woonbestemming krijgt.

Op 1 juli 2024 heeft het college bekend gemaakt een positief principestandpunt in te nemen. In het principebesluit is uiteengezet dat is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het afsplitsen van de bedrijfswoning op de locatie. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging.

Figuur 1

Topografische kaart plangebied en omgeving



1.2 DOEL

Voorliggende omgevingsplanwijziging heeft tot doel de omschakeling naar de gewenste woonfunctie mogelijk te maken, waarbij het voor het glastuinbouwbedrijf niet langer mogelijk is om een derde bedrijfswoning aanwezig te hebben.

1.3 PLANGEBIED

Het plangebied zoals weergegeven in navolgend figuur, omvat het perceel aan de Tongerlose Pad 7 te Maasbree, kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie Y,

nummer 471. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas op circa 750 meter afstand van de kern Maasbree.

Figuur 2

Plangebied (rood omlijnd).



Daarnaast vindt er een wijziging plaats bij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Met de wijziging mag dit bedrijf niet langer drie bedrijfswoning hebben, maar twee. De woning aan de Tongerlose Pad 7 wordt afgesplitst van het bedrijf. Voor het overige blijft de functie van dit perceel ongewijzigd.



2

PLANBESCHRIJVING

2.1

RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.1.1

Landschap en historie plangebied

In de Middeleeuwen behoorde Maasbree tot het graafschap Kessel, dat weer deel uitmaakte van het Overkwartier van Gelre of Spaans Opper-Gelre. Zoals overal in die tijd was ook in Maasbree landbouw en veeteelt het hoofdmiddel van bestaan. Tijdens de Spaanse Successieoorlog rond 1702 werd het gebied door Pruisische troepen bezet, en zo bleef het als deel van Pruisisch Opper-Gelre ongeveer een eeuw lang Duits.

Het dorp Bree wordt voor de eerste keer genoemd in een akte uit het jaar 1240 waaruit blijkt, dat Bree in 1240 bestond als gemeenschap en dat er een kerk was. Bijna alle bewoners voorzagen in hun levensonderhoud door te werken in de landbouw en veeteelt. Er lagen enkele grotere boerderijen in Bree, onder andere de Kerkenhof, hof Tongerlo, hof aen gen Eijnde, Baelshof, de grote en de kleine Westeringsehof en Haenenhof. Deze hoeven waren eigendom van adellijke heren of welgestelde burgers uit andere plaatsen en soms van kerken of kloosters. Ook hadden sommige inwoners een klein boerderijtje in eigendom, terwijl anderen als dagloner de kost moesten zien te verdienen. Natuurlijk waren er ambachtslieden, maar die hadden toch meestal ook een boerenbedrijfje.

Op 16 september 1786 (Sint Cornelisdag) werd Bree getroffen door een felle brand. Uit een schatrekening van het jaar 1787 blijkt, dat 17 huizen door het vuur verloren gingen. De straatnaam Brand 1786 herinnert aan deze gebeurtenis.

Na 1794 bezette het Franse leger het gebied en een nieuwe bestuursorganisatie kwam tot stand. Gemeenten met minder dan 5000 inwoners werden bij elkaar gevoegd en zo vormden Blerick, Baarlo en Bree samen 'Mairie de Bree', later Maasbree genoemd.

Maasbree ligt op het middenteras van de Maas, op een hoogte van ongeveer 30 meter. De weg van Panningen naar Blerick (N275), die direct ten zuiden van de kom loopt, volgt het tracé van de ooit geprojecteerde Noordervaart. Ook de Everlose Beek doet dat hier.

Maasbree ligt op zandgrond en wordt omringd door landbouwgebied.

Tot de voormalige gemeente Maasbree behoorden Baarlo en tot 1940 ook Blerick. In dat jaar werd Blerick bij Venlo gevoegd. Per 1 januari 2010 maakt Maasbree deel uit van de gemeente Peel en Maas.

De omgeving van het plangebied is tot het eind van de 19e eeuw grotendeels onbebouwd geweest en kende voornamelijk een gebruik als agrarisch gebied met enkele bosgebieden. Het merendeel van de bebouwde percelen in de omgeving is tussen de jaren '30 en de jaren '60 van de vorige eeuw voor het eerst bebouwd. Het

plangebied zelf is vanaf circa 1967 bebouwd met een agrarisch bedrijf inclusief bedrijfswoning.

Op de planlocatie is sinds voor 1980 een tuindersbedrijf aanwezig. De bedrijfswoning aan de Tongerlose Pad 7 is aanwezig sinds 1973. Door de jaren groeit het bedrijf en wordt er steeds meer gebruik gemaakt van containervelden. De containervelden zijn nodig om de kwaliteit van producten te kunnen blijven garanderen.

Figuur 3

Situatie Tongerlose Pad 7 in 1979



2.1.2

Huidige situatie plangebied

Op de locatie is een tuinbouwbedrijf aanwezig met drie bedrijfswoningen, diverse bedrijfshallen, een tweetal kassen en een areaal teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van containervelden aanwezig.

Eén van de bedrijfswoningen werd effectief al niet meer gebruikt voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. De ruimte rond de woning is ingericht als tuin. De woning wordt ontsloten via een eigen oprit aan de westzijde van het perceel. Omliggende percelen zijn te kenschetsen als grasland of weiland.

De aanwezige beplanting bestaat uit sierheesters, vaste planten en navolgende elementen die van betekenis zijn voor de landschappelijke inpassing;

- Manshoge coniferenhagen aan de zuidwestkant en zuidoostkant van de huisweide,
- Een rij bolvormige esdoornen langs de oprit,
- Een varenbeuk, leilindes en een notenboom aan de zuidkant van de tuin.

Figuur 4

Aanwezige beplanting
plangebied



De aanwezige beplanting verkeert in goede conditie. De coniferen aan de rand van de huisweide sluiten qua soort en beeld echter niet aan bij de kenmerken van de context. De coniferen aan de wegkant zijn bovendien buitensporig hoog en blokkeren een potentieel doorzicht over het huisweide richting het akkerland. De bolesdoornen zijn gepositioneerd in de voortuin en kan in dit verband als een passend element worden gerangschikt. De bomen aan de zuidkant van de tuin sluiten goed aan bij de landschappelijke context en vormen een passend kader.

2.2

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voornemen is de bedrijfswoning aan de Tongerlose Pad 7 af te splitsen van het bedrijf. De woning is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf, daar het bedrijf de beschikking heeft over twee andere bedrijfswoningen. Na de afsplitsing van de woning, krijgt deze een woonfunctie. Hiermee kan de woning benut worden door personen welke geen binding hebben met de bedrijfsvoering. De woning beschikt over een eigen tuin. Er wordt zorg gedragen voor een juiste landschappelijke inpassing. Op de volgende afbeelding is de beoogde situatie weergegeven. Deze afbeelding is ook opgenomen in bijlage 22.m1 bij onderhavige motivering.

Figuur 5

Beoogde situatie plangebied



2.2.1

Landschappelijke inpassing

De aanwezige beplanting bestaat uit sierheesters, vaste planten en navolgende elementen die van betekenis zijn voor de landschappelijke inpassing;

- Manshoge coniferenhagen aan de zuidwestkant en zuidoostkant van de huisweide,
- Een rij bolvormige esdoornen langs de oprit,
- Een varenbeuk, leilindes en een notenboom aan de zuidkant van de tuin.

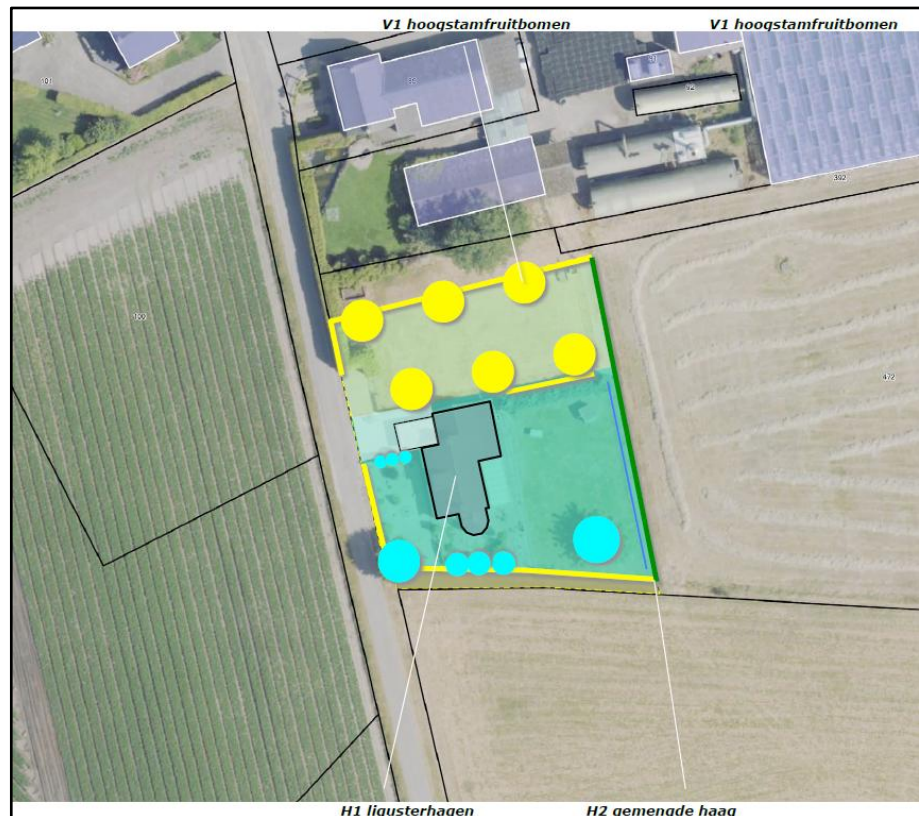
De aanwezige beplanting verkeert in goede conditie. Het concept voor de inpassing van het plangebied omvat het navolgende;

- Aanplant van een boomgaardje aan de noordkant van het plangebied; in de vijftiger jaren bevond zich een boomgaardje op het ten noorden gelegen buurterf.
- Aansluitend bij de typologie van de landschappelijke context, omzomen van het plangebied met geschoren hagen.
- In stand houden van de aanwezige beplantingen die van betekenis zijn voor de inpassing van het plangebied zijnde de varenbeuk, de leilindes en de notenboom aan de zuidkant van het plangebied.

Op navolgende afbeelding is het beplantingsplan weergegeven. Het landschappelijk inpassingsplan is ook opgenomen in bijlage 22.m2 bij onderhavige motivering.

Figuur 6

Bepantingsplan

2.2.2Stedenbouwkundige inpassing

De ontwikkeling betreft het afsplitsen van één van de drie bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf. Een derde bedrijfswoning is gelet op de aard van de bedrijfsvoering niet noodzakelijk in deze situatie. Door af te splitsen heeft de initiatiefnemer de vrijheid om zijn wijze van wonen in te richten op een manier die mogelijkerwijs beter past bij zijn toekomst en de toekomst van het bedrijf.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bestaande bouwvlakken en bouwhoogtes worden hierbij niet gewijzigd. Doordat de bestaande bebouwing niet wordt gewijzigd, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten.

Functioneel gezien past de functiewijziging bij de omliggende functies, aangezien hier naast agrarische bedrijfswoningen ook reeds meerdere burgerwoningen zijn gelegen. Uit een oogpunt van milieu bestaan er geen belemmeringen. Bovendien wordt de woning in de huidige situatie al niet meer als bedrijfswoning gebruikt, waardoor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voor de hand ligt.

Samengevat treden er geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op voor de omgeving als gevolg van de voorgenomen functiewijziging.

2.2.3Ontsluiting en parkeren

De locatie blijft ontsloten via de al aanwezig oprit. Volgens de “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van CROW, moet voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied maximaal 2,3 parkeerplaatsen worden aangelegd. Aan de voorzijde van de woning is voldoende verharding aanwezig om deze parkeerplaatsen te realiseren.

op eigen terrein, zie ook navolgende afbeelding. De volledige situatieschets is opgenomen in bijlage 22.m1 bij deze motivering.

Figuur 7

Uitsnede beoogde situatie met verharding





3

TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

3.1

HUDIGE REGELING OMGEVINGSPLAN

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan “buitengebied Klavertje 4” vastgesteld d.d. 25 juni 2013, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan gemeente Peel en Maas. De locatie heeft de bestemmingen/functies ‘Agrarisch-glastuinbouw’ met de functieaanduiding “Waarde archeologie 4”, gebiedsaanduidingen; “Bebouwingsconcentratie”, “Agrarisch Landschap” en “Maximum aantal wooneenheden: 3”. Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud van agrarische productiegebonden gronden en ontwikkeling van grondgebonden agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie en verbetering van landschapskwaliteiten. Binnen deze functie is het tuinbouwbedrijf met bedrijfswoningen toegestaan.

3.2

STRIJDIGHEID MET HET OMGEVINGSPLAN

Binnen het Omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om aan de bedrijfswoning de functie wonen toe te kennen. Het toewijzen van de functie “wonen” kan middels een omgevingsplanwijziging. Van belang bij deze functie is dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Met onderhavige wijziging wordt de activiteit/functie wonen toegestaan bij de woning aan de Tongerlose Pad 7 te Maasbree.



4

BELEIDSKADERS

4.1

RIJKSBELEID

4.1.1

Omgevingswet

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- **de omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- **het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- **decentrale regels:** decentrale overheden hebben ieder 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.

- **algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- **de omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.
- **het projectbesluit.** Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

In dit geval is er gekozen om de ontwikkeling mogelijk te maken middels een TAM-IMRO procedure. Daarmee maakt het onderdeel uit van het kerninstrument decentrale regels, specifiek het gemeentelijk omgevingsplan.

4.1.2

Omgevingsbesluit

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

- Bevoegdheden, handhaving en beheer
- Procedurele regels
- Projectprocedure
- Milieueffectrapportage
- Financiële bepalingen
- Digitale voorzieningen

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO plan. Er is sprake van een concreet initiatief.

4.1.3

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat de overheid Nederland zo inrichten dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat de overheid functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie heeft de overheid oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat er eerst gekeken wordt naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;

- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen de rijksoverheid op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning met tuin naar een burgerwoning. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en voorkomt leegstand van voormalige agrarische bebouwing. Dit sluit aan bij het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied. De woning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

4.1.4

Instructieregels (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

4.1.4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel ‘in beginsel’ grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Initiatief

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, wordt beoordeeld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.129g lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Aangezien het initiatief uitsluitend de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning behelst, waarbij geen sprake is van een toename van het aantal woningen ter plaatse, voorziet het plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

4.1.4.2 Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschrijft daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

4.1.4.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- algemene regels,
- meldingsplichten,
- vergunningplichten,
- maatwerkmogelijkheden,
- specifieke zorgplichten.

Het initiatief behelst uitsluitend de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij vinden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan het Bbl.

4.1.4.4 Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regeling uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

4.1.5 Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan is, gelet op het voorgaande in deze paragraaf, passend binnen de kaders die geschept worden in het rijksbeleid. De ontwikkeling draagt bij aan de transitie van het landelijk gebied. Het betreft geen stedelijke ontwikkeling.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

Limburgse principes en algemene zonering

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin mensen leven, wonen, werken, leren en hun vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt gekozen voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Dat gebeurt op basis van de volgende principes:

- a. Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- b. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- c. Meer stad, meer land

- d. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden; boven- én ondergronds

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De locatie is gelegen binnen het landelijk gebied en dan specifiek het buitengebied. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

Wonen en leefomgeving

Op het gebied van wonen en leefomgeving liggen regionaal bepaalde uitdagingen en kansen. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Ook de betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Invulling van de woningmarkt is onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kan een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen worden voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Woningbouwontwikkelingen worden benaderd vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij de te maken keuzes speelt mee dat leegstand moet worden tegengegaan en dat ontwikkelingen altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid plaatsvinden. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, wordt gevraagd om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en adaptieve woonomgeving.

Land- en tuinbouw

Meer dan de helft van het Limburgse grondgebied is landbouwgrond. Daarmee is de land- en tuinbouwsector de belangrijkste functiedrager van Limburg en bepaalt de agrarische bedrijfsvoering in zeer belangrijke mate het beeld van Limburg. Agrariërs staan echter voor de uitdaging hun bedrijf en de internationale concurrentiekracht toekomstbestendig te houden. Het landelijk gebied is steeds minder een productieruimte en steeds meer een consumptieruimte waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Deze verwevenheid vraagt maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en ruimtelijke keuzes over vestiging, uitbreiding, herbestemming en sanering van leegstaand agrarisch vastgoed. Een groot gedeelte van de agrarisch ondernemers zal stoppen. Daardoor is sprake van een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing. Een passende herbestemming vinden voor de locaties is

wenselijk, anders ontstaat meer risico op criminele activiteiten en verval, waardoor de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied achteruitgaan. Als ambities worden daarnaast gegeven dat wordt gestreefd naar het terugdringen van emissies en het verbeteren van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid rondom intensieve veehouderijen. In sommige situaties kan geur tot overlast in de omgeving leiden en een aandachtspunt vormen en breder ook gezondheid van bewoners. Er wordt gestreefd naar het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling sluit goed aan op de genoemde principes en ambities binnen de thema's wonen en landelijk gebied van de omgevingsvisie. Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en tuin naar een burgerwoning. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en voorkomt leegstand van voormalige agrarische bebouwing. Er worden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het plan wordt hierdoor passend geacht binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2

Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Deze Omgevingsverordening geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Binnen de Omgevingsverordening is de locatie gelegen in het buitengebied en overstromingsgebied C, zoals in navolgende afbeelding is te zien.

Figuur 8

Uitsnede Omgevingsverordening Limburg



In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op de ontwikkeling.

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

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

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

Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

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

Doorwerking projectgebied

Hierna wordt aan de voorgaande regels getoetst.

Artikel 3.5

Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en tuin naar een burgerwoning. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en voorkomt leegstand van voormalige agrarische bebouwing. Er worden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. De locatie wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Dit draagt positief bij aan het voorkomen van hittestress. Daarnaast is van belang dat wateroverlast zo veel mogelijk wordt voorkomen. Gezien in de omgeving geen grote waterstromen zijn gelegen, is hier geen overlast te verwachten door hoogwater. Dit wordt bevestigd door de kaarten van Atlas Leefomgeving, welke op de kaarten met kans op overstromingen geen kans inschat voor de omgeving van de locatie.

Figuur 9

Kaart Atlas Leefomgeving
overstromingskans



Wel dient rekening te worden gehouden met hemelwater. In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het omgevingsplan maakt geen nieuwe bebouwing en/of verharding mogelijk die nu niet ook al is toegestaan. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Artikel 12.1

De ontwikkeling is in paragraaf 4.2.1 getoetst aan deze paragrafen uit de omgevingsvisie.

De ontwikkeling sluit goed aan op de genoemde principes en ambities binnen de thema's wonen en landelijk gebied van de omgevingsvisie. Dit omgevingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning met bijgebouw en tuin naar een burgerwoning. Het plan voorziet hiermee in een nieuwe invulling voor de bestaande woning en voorkomt leegstand van voormalige agrarische bebouwing. Er worden geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden uitgevoerd. Het plan wordt hierdoor passend geacht binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

4.3 REGIONAAL BELEID

4.3.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

Op 20 oktober 2020 is de Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Dit is een visie waarin verschillende gemeenten gezamenlijk sturing geven aan de regionale woningmarkt. In de visie worden trends en ontwikkelingen beschouwd en worden hier vervolgens opgaven en een uitvoeringsprogramma aan gekoppeld.

Uit een analyse van trends en ontwikkelingen komt een aantal opgaven naar voren die kan worden samengevat in:

- ▶ Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad
- ▶ Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking, verandert ook de kwalitatieve woonbehoefte. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen, wordt de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt bewerkstelligd. Enkele uitgangspunten worden gehanteerd voor de kwalitatieve richtlijn:

- ▶ Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- ▶ 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
- ▶ Er wordt gestreefd naar duurzame woonconcepten
- ▶ Er wordt aansluiting gezocht op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt er geen woning toegevoegd aan de bestaande voorraad. Door de woning af te splitsen van het bedrijf kan het worden verkocht aan mensen zonder binding met het bedrijf. De woning wordt dus toegevoegd aan de woningvoorraad. De kern van Maasbree is gelegen op circa 700 meter afstand. Bovendien vormt de omschakeling op de locatie naar woonfunctie geen belemmering voor andere ruimtevragers in het buitengebied en is dit juist passend, gezien de ligging tussen de andere woonfuncties. Verpaupering en leegstand van agrarische bedrijfswoningen wordt daarnaast voorkomen en de locatie wordt op een goede manier landschappelijk ingepast.

4.4

GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1

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. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig 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 de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Conform de waardenkaart is onderhavig plangebied gelegen in 'Grootschalige open ontginningslandschap'. Binnen dit gebied wordt gekenmerkt door open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur, met verspreid een klein bosje of een houtsingel. Dit deelgebied is van grote waarde voor de landbouw. De dynamiek van de landbouw is kenmerkend voor dit landschap. Bebouwing is spaarzaam aanwezig

en bestaat vooral uit boerderijen. Verder zijn er onbeplante wegen en wegen met enkele en dubbele bomenrijen.

Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden met hierin de dorpen en bebouwingslinten. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en intensieve veehouderij. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

1. Creëren van ontwikkelruimte voor landbouw door verschillende functies (bijv. landbouw, natuur en wonen) te verbinden waar het kan en te scheiden waar het moet. Met het landschap als drager.
2. Het behouden van het karakter van het agrarische productielandschap, waarbij de landbouw een omslag maakt naar een meer natuurinclusieve en duurzame vorm van landbouw
3. Mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, zoals agrotourisme, mits de waarde voor de landbouw hierdoor niet afneemt.
4. Mogelijkheden voor het bieden van ruimte voor energietransitie, passend binnen de ontginningsstructuur.
5. Maak een heldere beplantingstructuur: enkele of dubbele wegbeplanting zonder ondergroei voor transparantie.
6. Houd kleine wegen onbeplant.
7. Herstel versnipperde beplantingen.
8. Rationeel landschap: boerderijen mogen zichtbaar zijn. Geef omwille van de zichtbaarheid, veel aandacht aan de inpassing van de erven.
9. Behoud de grootste openheid.
10. Versterk en herstel de openbare zandpadenstructuur.

In de Omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. **Zo wordt de gemeente duurzamer;** Het realiseren van een toekomstbestendige gemeente waarbij duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de 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.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen.

De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.

5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelingen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overvloedige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

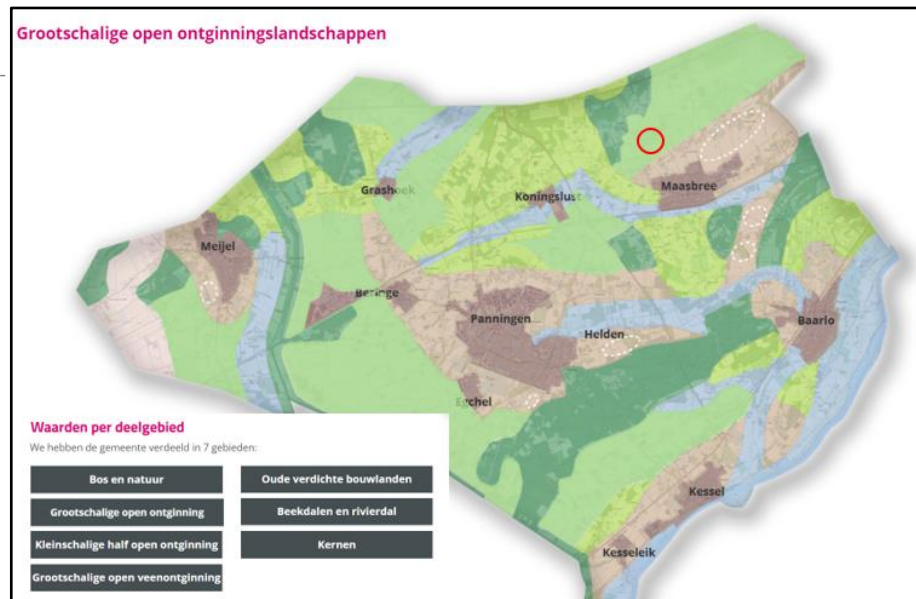
De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en valt daarmee onder opgave 6 “Balans in het buitengebied” in samenhang met de drie overkoepelende opgaven. De woning wordt momenteel al niet meer als bedrijfswoning gebruikt. De gemeente stimuleert herbestemming van leegstaand/leegkomend vastgoed. Hiermee wordt leegstand van panden in het buitengebied voorkomen.

Figuur 10

Ligging binnen Omgevingsvisie



4.4.1

Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas

In november 2011 heeft de gemeente Peel en Maas het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas' vastgesteld. Om het ruimtelijke beleid van de gemeente, die tot 1 januari 2010 bestond uit de vier gemeenten Helden, Maasbree, Kessel en Meijel, af te stemmen, is er een structuurplan opgesteld. Het structuurplan is gebaseerd op een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied. Dit beleid dient ondernemers ruimte te geven voor nieuwe ontwikkelingen en dient er tegelijk voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt worden. Om hier invulling aan te geven is de behoefte ontstaan aan een ruimtelijk kwaliteitskader voor het buitengebied.

In het Kwaliteitskader worden uitspraken die in het structuurplan opgesteld zijn, geconcretiseerd en verder uitgewerkt. Het kwaliteitskader buitengebied biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid en kent vier uitgangspunten:

- ▶ Ontwikkelingen in het buitengebied worden als een kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. In het nieuwe bestemmingsplan zijn meer ontwikkeling mogelijk dan in het verleden mogelijk was. Vanuit de ondernemer wordt wel een kwaliteitsbijdrage verwacht. De omvang van die bijdrage hangt af van de maat van de gewenste bouw en van de vastgestelde mogelijkheden in het bestemmingsplan;
- ▶ Ondernemers worden beoordeeld op basis van hun initiatief en creativiteit, om zo een balans te vinden tussen hun gewenste ontwikkeling en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de kwaliteit van het omringende landschap en het milieu. Het toekomstige landschap zal het resultaat zijn van maatwerk. Elk initiatief verdient een goed plan dat bijdraagt aan duurzaamheid en diversiteit;
- ▶ De gemeente schetst de speelruimte: niet overal mogen evenveel ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente schetst ook de ondergrens van wat een kwaliteitsbijdrage is. Hiervoor zijn redelijke normen opgesteld. Deze maken een objectieve vergelijking tussen praktijkvoorbeelden mogelijk;

- De overheid denkt mee, stuurt waar nodig en stimuleert.

Om in Peel en Maas de ruimtelijke kwaliteit te bewaren en ruimtelijke dynamiek mogelijk te maken, wordt een combinatie van toelatings- en ontwikkelingsplanologie toegepast. Dit gaat in op principes van het kwaliteitsbeleid waar particuliere kwaliteitsbijdragen een belangrijk instrument spelen. Met kwaliteitsbijdragen, oftewel met nadrukkelijke zorg voor het erf en voor het landschap, wordt bereikt dat een deel van de ontwikkelingsaanvragen die in het verleden zouden zijn afgewezen, voortaan geaccepteerd wordt.

Onderhavig kwaliteitskader gaat in op de vraag of een bepaalde functie zich in het buitengebied mag en kan ontwikkelen. Het belangrijkste principe hierbij is of een functie 'gebiedseigen' is, functioneel aan het buitengebied gebonden, of niet. Aan 'groene' functies wordt in het algemeen ontwikkelingsruimte geboden, terwijl 'rode' functies, met veel bebouwing en niet of nauwelijks binding met agrarische grond, niet zijn toegestaan. Een tweede afweging wordt gemaakt op grond van verschijningsvorm, oftewel de vorm en schaal van de ontwikkeling in relatie tot het landschap.

Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt bij elke ontwikkeling en richt zich op het goed inpassen van nieuwe bebouwing en verharding), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen en richt zich op het goed inpassen van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding) en daar bovenop Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (bij nog grotere of meer van het bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen en richt zich op fysieke verbeteringen van het landschap als sloop, verfraaiing of aanleg van de natuur).

Doorwerking plangebied

Op onderhavige planlocatie vindt de omschakeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning plaats. Er vinden geen uitbreidingen van het pand plaats noch de aanleg van extra verharding. Onderhavige functiewijziging valt derhalve binnen de categorie 'Basiskwaliteit'. Dat wil zeggen dat de reeds aanwezige bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – waar de nieuwe bebouwing of functie komt.

Voor onderhavige planlocatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het bestemmingsvlak is 1.036 m² groot. De omvang van de als inpassing te realiseren beplanting is conform de richtlijnen van het landschapskader geraamd op 172 m²; zie de tabel hieronder. De aanwezige beplanting is daarbij nog buiten beschouwing gelaten. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 10% norm.

Figuur 11

Voorbeeld m² aanleg inpassingsplan

CD		EH		M2
V1	hoogstamfruit	st	6x2	12
H1	ligusterhaag	m1	120x1	120
H2	gemengde haag	m1	40x1	40
				172

5

UITVOERINGSASPECTEN

5.1 BODEM

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

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

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

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

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

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)

- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking projectgebied

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De woning is al aanwezig op de locatie. Er wordt geen nieuwe gevoelige functie opgericht, een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of milieubelastende activiteiten en anderzijds milieugevoelige functies als bijvoorbeeld (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen of een kinderopvang. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Het doel van de milieuzonering is daarmee tweedelig:

1. Door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
2. Door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2024), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Doorwerking projectgebied

Het vigerende bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Een woning is daarbij aan te merken als zijnde een milieugevoelige functie. Derhalve dient bekeken te worden welke milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied plaatsvinden die het woon- en leefklimaat in de woning kunnen beïnvloeden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat slechts sprake is van de functiewijziging van een reeds bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd en de woning wordt ook niet verplaatst.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Binnen de directe omgeving is immers een gemengde vorm van functies aanwezig. Zo zijn er woonfuncties, agrarische bedrijven en een loonwerkbedrijf in de omgeving van de planlocatie aanwezig. Op een afstand van 700 meter is daarnaast de kern van Maasbree gelegen, waar zich diverse burgerwoningen, bedrijfsfuncties en maatschappelijke functies bevinden. Hierdoor kunnen de indicatieve afstanden met één afstandsstap worden gecorrigeerd.

Ten noorden van de woning is het glastuinbouwbedrijf gelegen. Dit is tevens het bedrijf waar de woning van afgesplitst wordt. Activiteiten van een glastuinbouwbedrijf behoren tot de milieucategorie 2. Hiervoor worden richtafstanden geadviseerd van 30 meter voor geluid en 10 meter voor stof, geur en gevaar. Aangezien de locatie gelegen is in een gemengd gebied, en bovenstaande richtafstanden met een afstandsstap gecorrigeerd mogen worden, betekent dit dat voor het glastuinbouwbedrijf richtafstanden mogen worden gehanteerd van 10 meter voor geluid en 0 meter voor stof, geur en gevaar. Gelet op het feit dat het beoogde woonperceel en agrarische perceel van het glastuinbouwbedrijf direct aangrenzend zijn, wordt er momenteel niet voldaan aan de voorgescreven richtafstanden voor geluid, en dient dit verder gemotiveerd te worden.

Voor deze locatie kan worden gesteld dat, hoewel de percelen aan elkaar grenzen, de feitelijke afstand tussen de plaats waar mensen langdurig verblijven en de plek waar de geluid producerende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, groter is. Zo is het beoogde woonperceel in het noordelijke deel ingericht als huisweijtje. Het zuidelijke deel is ingericht als siertuin waar eveneens de woning gelegen is. Aangezien gesteld kan worden dat in een huisweijtje geen langdurig verblijf van personen plaatsvindt, wordt in dit geval de afstand gemeten tussen de woning en siertuin, en de plaats van de bedrijfsactiviteiten die geluid produceren.

De afstand van de woning en siertuin tot de agrarische perceelgrens bedraagt circa 22 meter. De afstand van de woning en siertuin tot het dichtstbijzijnde bedrijfsbouw-werk dat geluid produceert (de warmtekotel) bedraagt respectievelijk 31 en 23 meter. Daarnaast zijn er maatregelen getroffen om de geluidsoverlast voor de woning te beperken. Zo zijn er nieuwe ramen en een nieuwe deur in de woning geplaatst, wat bijdraagt aan een vermindering van geluidsoverlast. Gelet op deze maatregelen, alsmede de gemeten afstanden, kan worden gesteld dat voldoende aandacht is besteed aan het waarborgen van een veilige en gezonde omgeving voor wat betreft de aspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Aangezien de woning en siertuin op voldoende afstand liggen van de bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in de richtafstanden, maar de afstand tussen de woonperceelgrens en de agrarische perceelgrens dit niet volledig waarborgt, wordt een bepaling opgenomen die uitsluit dat nieuwe gevoelige objecten dicht bij de

glastuinbouwactiviteiten worden gerealiseerd dan nu het geval is. Op deze wijze blijven de geldende richtafstanden behouden.

Onderstaand is een uitsnede van het plangebied weergegeven, met een visualisatie van het huisweitje en de siertuin. Ter hoogte van het huisweitje (aangeduid in lichtgroen) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – gevoelige objecten uitgesloten' toegevoegd.

Figuur 12

Uitsnede plangebied met visualisatie huisweitje en siertuin.



Verder is op circa 60 meter ten noordwesten van de woning een dierenpension gelegen. Deze activiteit is qua milieubelasting vergelijkbaar met het fokken en houden van huisdieren. Dit betreft een activiteit van milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand van 50 meter wordt geadviseerd voor geluid, 30 meter voor geur en 10 meter voor gevaar. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Ten zuiden is een vleesveehouderij (rundvee) gelegen op een afstand van circa 300 meter van de woning. Voor de categorie "Fokken en houden van rundvee" wordt een afstand van 100 meter aangehouden voor geur, en 30 meter voor stof en geluid. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

Overige bedrijven zijn op een grotere afstand gelegen en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 **LUCHT**

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen,

dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) voor toetsing of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

NIBM projecten

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Bkl geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dierenaantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op omzetten van één bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de Regeling 'niet in betekende mate' bijdragen.

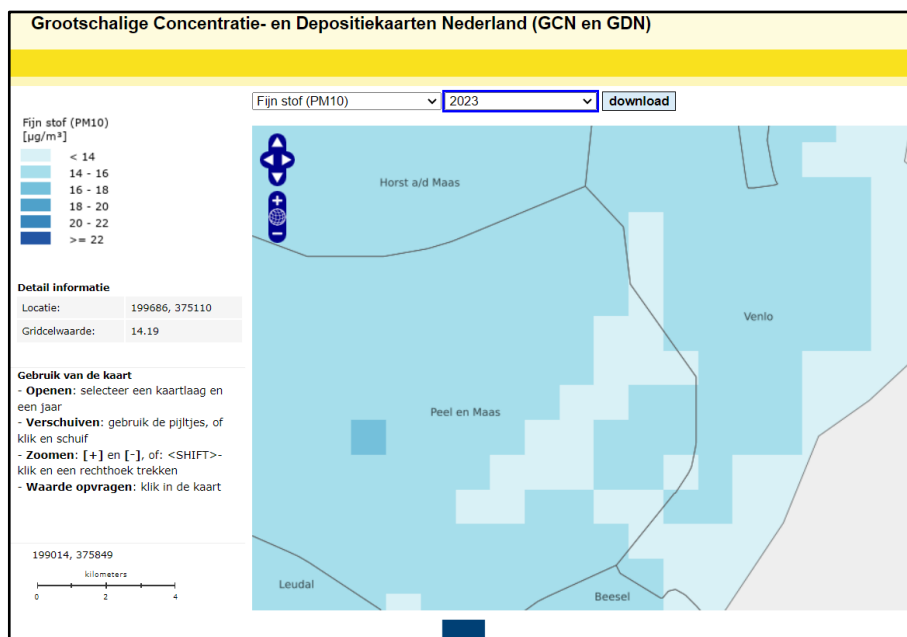
Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2023 de volgende waarden:

- ▶ Fijnstof PM₁₀ ca. 14,19 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijnstof PM_{2,5} ca. 7,907 µg/m³ (grenswaarde 20 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof ca. 9,027 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

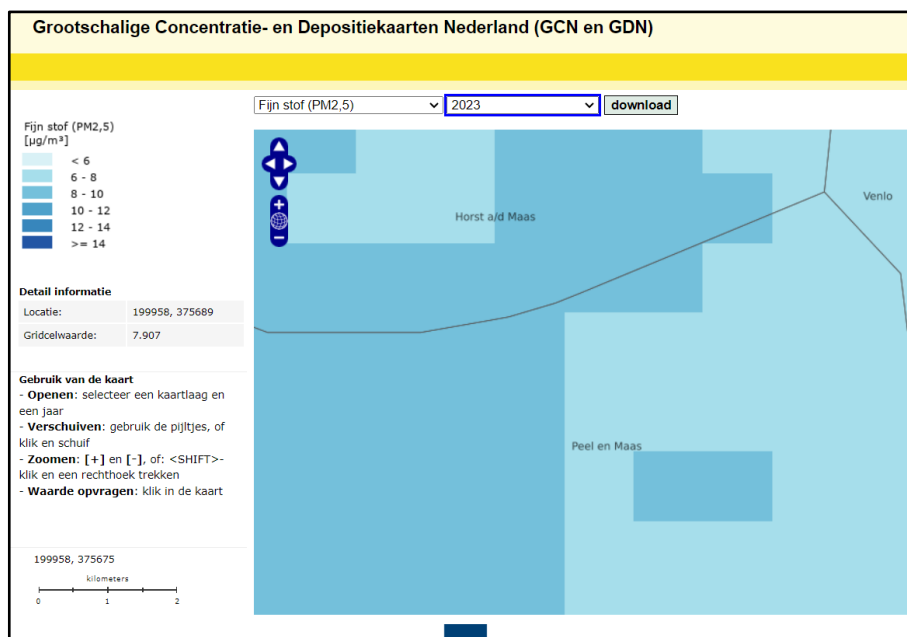
Figuur 13

Uitsnede Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (PM10)



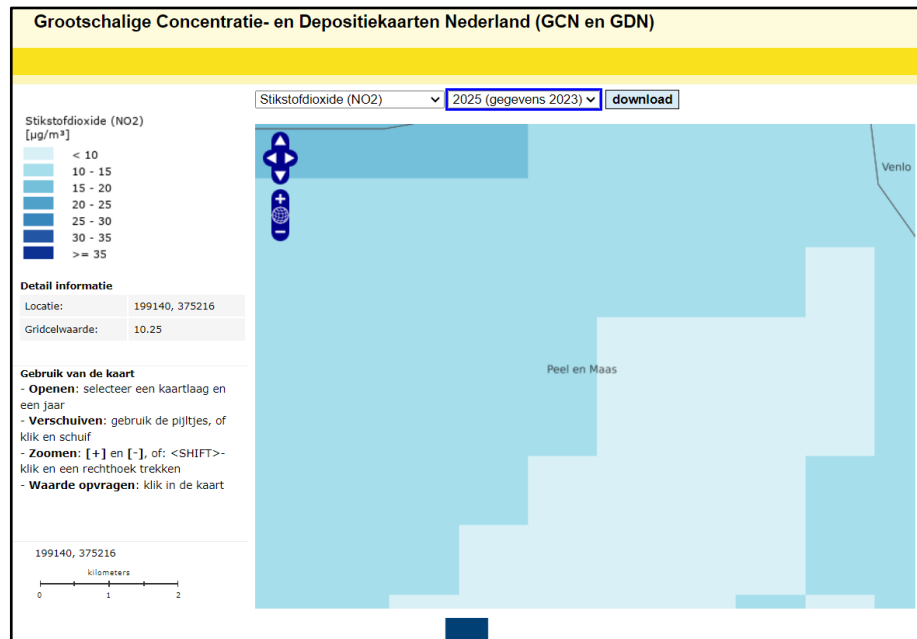
Figuur 14

Uitsnede Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (PM2,5)



Figuur 15

Uitsnede Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (NO₂)



Gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart voor het jaar 2023 is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Het thema 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen.

5.4

GEUR

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het BKL. Deze regels zijn, tezamen met het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat, het toetsings- en beoordelingskader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Geur door activiteiten

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- ▶ als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- ▶ als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- ▶ de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf

Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De bruidsschat maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

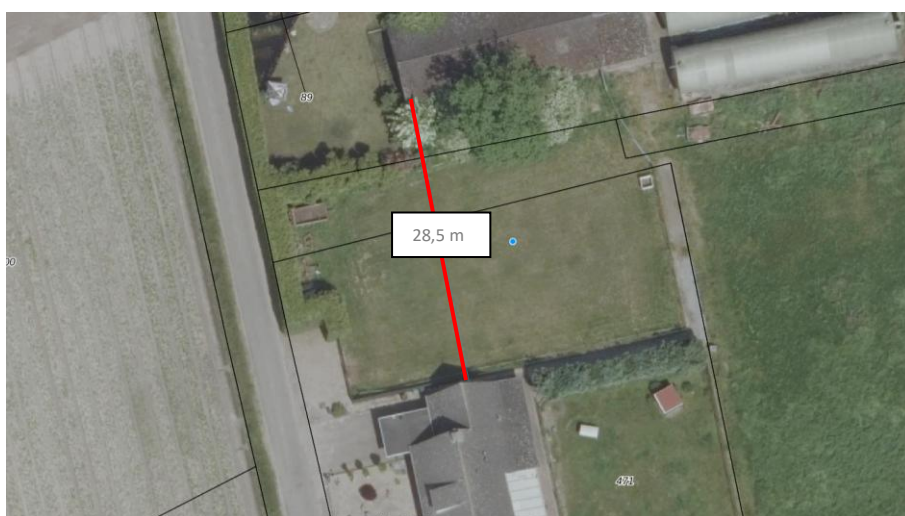
Vaste afstanden

De gemeente Peel en Maas heeft geen eigen geurbeleid. Dit betekent dat er wordt aangesloten bij de landelijke normen. De afstand tot een geurgevoelig object dient in dat geval 100 meter te bedragen wanneer deze ligt binnen de bebouwde kom en 50 meter wanneer het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De meest dichtbijgelegen veehouderij betreft een vleesveehouderij op een afstand van circa 300 meter van de locatie. Aan de minimale afstand wordt ruimschoots voldaan.

Bij het bedrijf waar de woning van wordt afgesplitst worden hobbymatig paarden gehouden. De afstand van de gevel waar hobbydieren gehouden worden tot woning moet ten minste 25 meter bedragen. Deze afstand bedraagt 28,5 meter. Daarmee wordt aan deze afstand voldaan. Zie ook de navolgende figuur.

Figuur 16

Afstand tot hobbymatig dierenverblijf.



Geurfactoren

Om te beoordelen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, dient gekeken te worden naar de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting is de gezamenlijke geurbelasting van alle rond een geurgevoelig object gelegen agrarische bedrijven. De berekende achtergrondbelasting is nodig om een oordeel te kunnen geven over het heersende woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Om de achtergrondbelasting te beoordelen is bijlage 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij als leidraad gebruikt en meer specifiek bijlagen 6 en 7. De Raad van State heeft het gebruik van de handreiking geaccepteerd bij onderzoeken naar de achtergrondgeurbelasting (zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:BZ7606). In bijlage 7 van de Handreiking is de navolgende tabel opgenomen waarin de kans op geurhinder is vertaald naar het woon- en leefklimaat.

Figuur 17

Geurgehinderden i.r.t. woon- en leefklimaat

Milieu kwaliteit	Geurgehinderden [%]
zeer goed	< 5
goed	5 – 10
redelijk goed	10 – 15
matig	15 – 20
tamelijk slecht	20 – 25
slecht	25 – 30
zeer slecht	30 – 35
extreem slecht	35 – 40

Doorwerking projectgebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten. Er is immers al sprake van een bestaande woning. Hiervan wijzigt uitsluitend de functie van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt geen woning toegevoegd en de woning komt niet dicht bij omliggende intensieve veehouderijen te liggen.

De omliggende veehouderijen, waarvan de dichtstbijzijnde op ruim 300 meter ten zuiden van het plangebied ligt, hebben hiermee geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Gezien de afstand tot de omliggende intensieve veehouderijen, het feit dat andere woningen dicht bij de veehouderijen liggen en het eerdere gebruik van het plangebied, leidt de functiewijziging bovendien niet tot beperkingen van de mogelijkheden van deze veehouderijen.

Industriële geur

In de omgeving zijn geen bedrijven gelegen welke industriële geur veroorzaken, waardoor dit geen probleem vormt voor de ontwikkeling.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

5.5

GELUID

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

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

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;

- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Doorwerking projectgebied

In het voorliggende geval vindt uitsluitend een functiewijziging plaats van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij geen uitbreiding van het pand plaatsvindt. Voor een dergelijke functiewijziging geldt geen onderzoeksverplichting en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. Bovendien kennen de omliggende wegen een lage verkeersintensiteit, waardoor geluidhinder als gevolg van wegverkeer geen belemmering oplevert. In de omgeving van het plangebied zijn daarnaast geen spoorwegen gelegen. Geluidhinder van railverkeer is dan ook niet aan de orde.

5.6 VEILIGHEID

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96

Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- ▶ Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

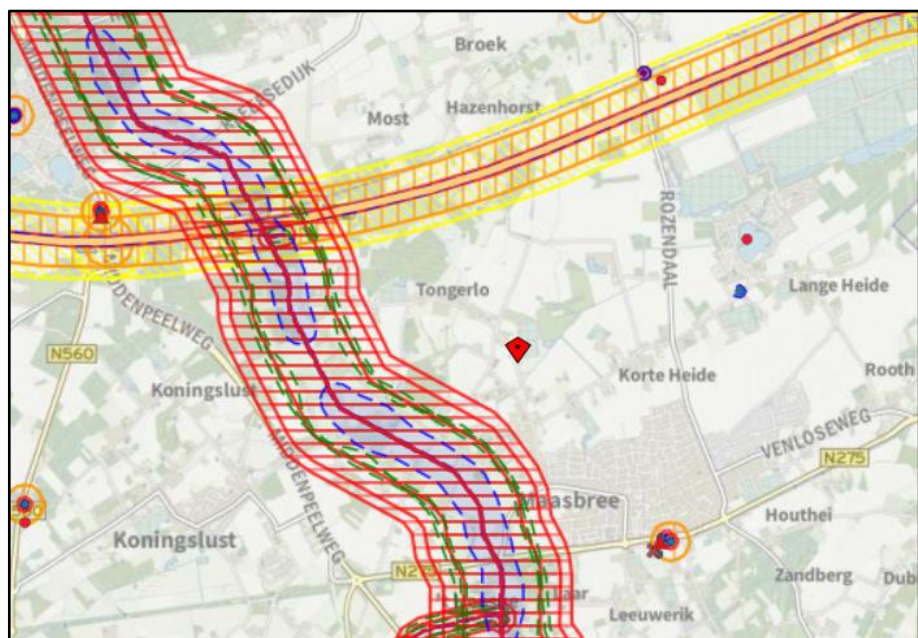
Doorwerking projectgebied

Inventarisatie risicobronnen

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventariseerd (zie navolgende figuur).

Figuur 18

Uitsnede risicokaart



Uit bovenstaande figuur blijkt, dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen.

Risicovoltransport

In de omgeving van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats over wegen, spoorwegen, vaarwegen. Wel vindt op circa 1 km ten zuidwesten van het plangebied risicovol transport van aardgas plaats door buisleidingen. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de drie aardgasleidingen bedraagt ter hoogte van het plangebied 160 meter, en reikt hiermee niet tot het plangebied. De gasleidingen hebben een 1% letaliteitscontour van 580 meter. Deze reikt ook niet tot het plangebied. De ligging ten opzichte van de aardgasleidingen vormt hierdoor geen belemmering.

Conclusie

De planlocatie ligt niet binnen de aandachtsgebieden voor transportroutes. Daarnaast is de locatie niet in de risicocontour voor risicovolle inrichtingen gelegen. Er zijn derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.7 TRILLINGEN

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

Doorwerking projectgebied

Bij onderhavige ontwikkeling vindt een functiewijziging plaats van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarbij geen uitbreiding van het pand plaatsvindt. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven of andere activiteiten aanwezig welke in grote mate trillingen veroorzaken. Hiermee vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.8 WATER

De gemeente Peel en Maas weegt het belang van het water- en bodemsysteem in ruimtelijke afwegingen. Dat is belangrijk om het gebied minder kwetsbaar te maken voor klimaatverandering, en voor een gezonde en veilige leefomgeving voor inwoners van de gemeente Bergen. De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van de waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Beleid Waterschap Limburg

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

De ambitie van het Waterschap is om het afkoppelen van regenwater te stimuleren. Regenwater van nieuwe daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein.

Daarnaast beschikt het Waterschap Limburg over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeentelijk beleid

Door de gevolgen van klimaatveranderingen wordt de gemeente Bergen kwetsbaarder voor verdroging, extreme hitte en extreme neerslag. In 2020 is het GRP Bergen (L) 2020-2025 vastgesteld waarin staat dat in de gemeente Bergen een natuurlijk en klimaatbestendig watersysteem willen creëren. Regenwater vasthouden en een impuls zijn belangrijke uitgangspunten hierbij. Dit beleid is ook verankerd in de gemeentelijke verordening 'Verordening Fysieke leefomgeving gemeente Bergen (L) 2022'.

Om wateroverlast door extreme neerslag te voorkomen en verdroging tegen te gaan is het van belang dat zowel op particulier terrein als in openbaar gebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. In de verordening zijn hiervoor concrete regels opgenomen.

Doorwerking projectgebied

Huidige situatie

In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing en/of verharding mogelijk die nu niet ook al is toegestaan. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ligging van beschermingszones, reserveringsgebieden.

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone. Vanuit grondwaterkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen.

Huidige verwerking hemelwater

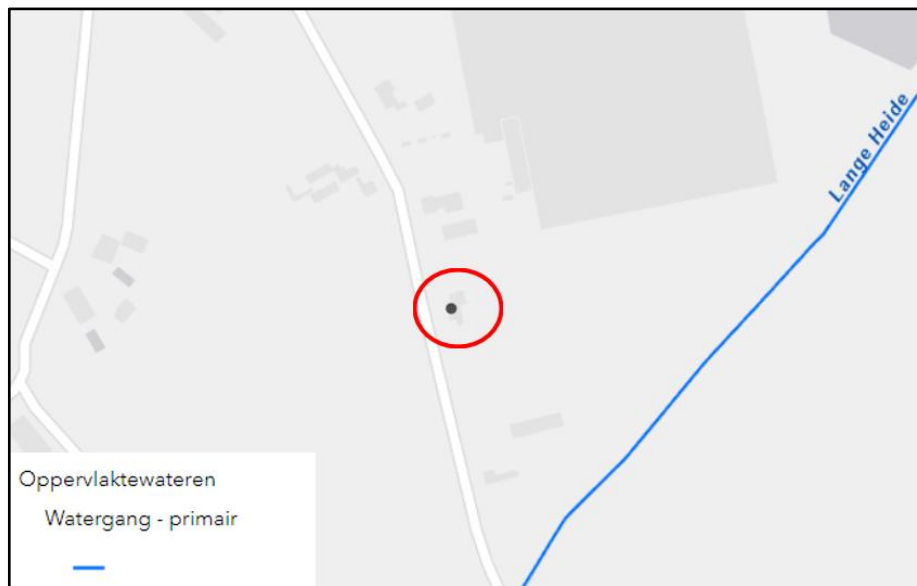
In de huidige situatie valt het hemelwater op de bebouwing en de verharding en wordt het afgevoerd op het riool.

Aanwezig oppervlaktewater en waterkeringen

Navolgend is een uitsnede van de leggerkaart van het Waterschap weergegeven.

Figuur 19

Uitsnede legger



Uit de legger blijkt dat ten zuidoosten van het plangebied een primaire watergang is gelegen. Deze watergang maakt geen onderdeel uit van voorliggende omgevingsplanwijziging. Fysiek vinden ook binnen de beschermingszone geen ontwikkelingen plaats. Ook wordt geen water op deze watergang afgevoerd.

Grondwaterstanden en maaiveldhoogte

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 28 m + NAP (AHN3). De bodem kan worden geclassificeerd als Gooreerdgronden; lemigfijn zand.

Toekomstige situatie

Afval- en hemelwater

In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing en/of verharding mogelijk die nu niet ook al is toegestaan. Daarmee is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Grondwater

De bodemopbouw in de omgeving van het plangebied bestaat uit gooreerdgronden van lemig fijn zand (bron: bodemkaart op www.pdokviewer.pdok.nl). Wat betreft geohydrologie is uit de kaart 'Milieubeschermingsgebieden', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014, af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

Waterkwaliteit & beheer

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing en/of verharding mogelijk maakt in het plangebied die in de huidige situatie niet ook al is toegestaan, is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hierdoor, en doordat het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen gemeentelijke en waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

5.9 **NATUUR**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voorheen werd in Nederland de gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming. Deze is opgegaan in de omgevingswet. Hierin zijn alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Doorwerking projectgebied

Gezien de afstand tot de omliggende natuurgebieden, welke ten minste 7 kilometer is (Deurnsche Peel en Mariapeel), zijn effecten op gebieden al grotendeels uit te sluiten (door bijvoorbeeld, geluid, licht of trillingen), behalve door stikstofemissie. Om te kijken of er met het plan nadelige effecten zijn op de Natura 2000-gebieden door

stikstofemissie, zijn met behulp van het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt van de stikstofdepositie in de referentie- en beoogde situatie. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in bijlage 22.m3 bij onderhavige motivering. De bijbehorende toelichting is opgenomen in bijlage 22.m4 bij dit plan. De stikstofdepositie van de referentiesituatie is als maximale depositie vastgelegd in de regels behorende bij dit plan.

Concluderend kan gesteld worden dat de toekomstige ontwikkeling niet zal leiden tot significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Natuurnetwerk Nederland

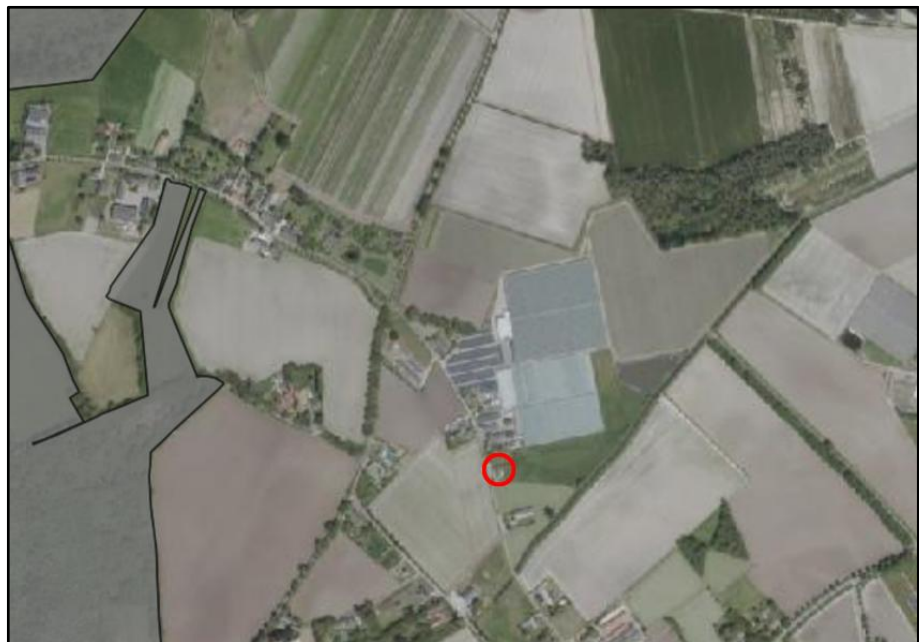
In de omgeving van het plangebied zijn diverse gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

Doorwerking projectgebied

Op navolgende luchtfoto is het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in of nabij delen van de NNN. Het plan vormt derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van de NNN.

Figuur 20

NNN in de omgeving



Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Doorwerking projectgebied

In het plangebied is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Er zal dan ook geen sprake zijn van verstoring van flora en fauna als gevolg van de functiewijziging. Een nader onderzoek naar flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering in het kader van het voorliggend bestemmingsplan.

5.10

CULTUURHISTORIE

Ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenissen.

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn binnen en nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De weg Tongerlose Pad en een naamloos zandpad direct ten noorden van het plangebied zijn aangeduid als 'andere weg ouder dan 1806'. De voorgenomen functiewijziging heeft geen invloed op het verloop en profiel van deze wegen.

5.11

ARCHEOLOGIE

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk worden ontzien. Archeologisch erfgoed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve verwachting dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft een gemeentelijk archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juni 2015.

Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden. Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt.

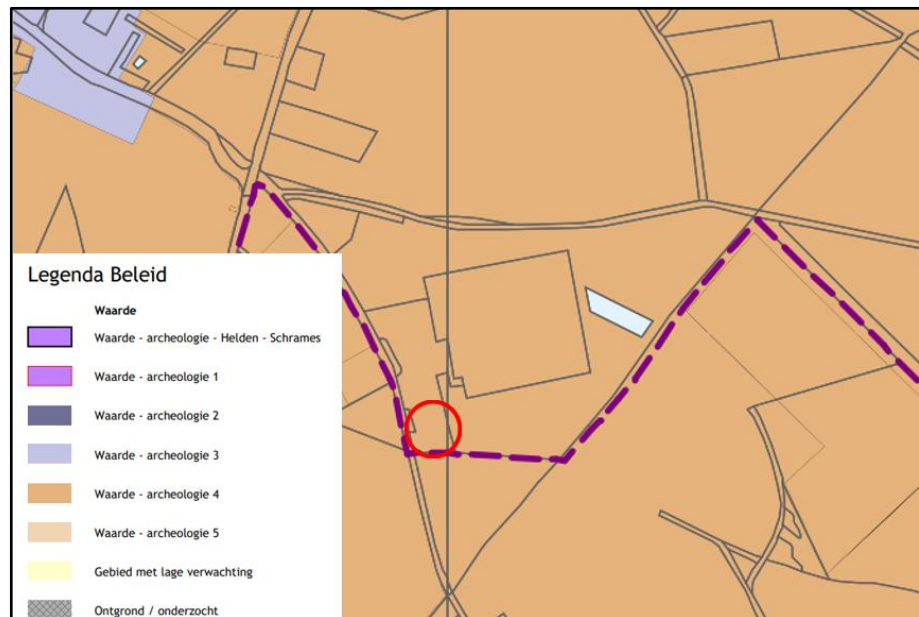
De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologie-vriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving).

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Figuur 21

Uitsnede archeologische beleidskaart Bergen



Het plangebied en zijn omgeving is aangewezen als archeologisch aandachtsgebied. De provinciale archeologische aandachtsgebieden betreffen representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. De provincie zet zich in voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden in deze aandachtsgebieden. Dit gebeurt door toe te zien dat de aandachtsgebieden geborgd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciale aandachtsgebied is als zodanig opgenomen op de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 4). Het is op deze locatie niet toegestaan om gebouwen en/of bouwwerken te bouwen, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van 250 m² of meer en waarbij dieper wordt gegraven dan 40 cm onder het maaiveld of waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden. In het plangebied is uitsluitend sprake van de functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden of andere bodemverstoringen plaats. Omdat middels het voorliggende bestemmingsplan geen bodemverstoringen mogelijk worden gemaakt die niet ook al mogelijk zijn in de bestaande situatie, hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart en de vigerende beheersverordening. Hiermee is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden gewaarborgd.

Concluderend vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 VERKEER EN PARKEREN

Het plangebied is en blijft ontsloten via een in- en uitrit op het Tongerlose Pad. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het aantal verkeersbewegingen blijft hierbij gelijk ten opzichte van de huidige situatie. De omliggende wegen rond het plangebied kunnen dit beperkte aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken.

Er is geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Parkeren vindt reeds op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

5.13 SPUITZONES

Bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming, in de nabijheid van bestemmingen die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, dient het aspect 'spuitzone' besproken te worden. De introductie van dergelijke spuitvrije zones is ingegeven door de noodzaak van het minimaliseren van drift: het verwaaien van spuitvloeistof tijdens de toediening van gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving. Dit fenomeen kan immers significante negatieve effecten hebben op de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de verontreiniging van nabijgelegen oppervlaktewaterlichamen, en de gezondheid van omwonende bewoners.

De spuitzones zorgen derhalve voor een bufferzone. Dit is een zone waar geen gewasbeschermingsmiddelen gespoten mogen worden om een afstand te creëren tussen enerzijds het agrarische perceel en anderzijds gevoelige objecten. Tot gevoelige objecten worden onder andere woningen, kantoren, winkels, kinderdagverblijven en ziekenhuizen gerekend.

In Nederland zijn er echter geen wettelijke bepalingen die de minimale afstanden tussen landbouwpercelen en gevoelige functies voorschrijven. In de afwezigheid van dergelijke wetgeving hebben de hoogste bestuursrechters (Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State) kaders ontwikkeld die richtlijnen bieden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot bestemmingsregels die gevoelige functies toelaten. Deze jurisprudentie stelt dat voor driftgevoelige bestemmingen een spuitvrije zone van 50 meter wordt aangehouden, gemeten vanaf de grens van de bestemming. Deze afstand wordt in verschillende uitspraken als "niet onredelijk" beoordeeld. De vaste richtafstand van 50 meter is in de open teelt met name van belang voor boomkwekerijen en boomgaarden, omdat gewasbeschermingsmiddelen daarbij niet alleen neerwaarts worden gespoten (onkruidbestrijding), maar ook zij- en opwaarts (voorkomen en bestrijden schimmels en plaagdieren). Omdat bij opwaarts spuiten de vloeistof op een grotere hoogte vrijkomt en er daardoor meer kans is op verspreiding, veroorzaakt het opwaarts spuiten de meeste drift en is om die reden maatgevend voor gezondheidsrisico's.

Het is echter mogelijk, gezien het ontbreken van specifieke wettelijke richtlijnen voor de omvang van een spuitzone, een kortere afstand aan te houden tussen gevoelige functies en gronden waar sprake is van gewasbeschermingsmiddelen. Er dient dan wel een planologisch besluit volgens genoemde rechtspraak te voorzien in een deugdelijke motivering.

Allereerst dient vermeld te worden dat enkel ‘reguliere aanwezigheid in de buitenlucht’ als een bepalend blootstellingsscenario dient te worden beschouwd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake in een tuin. Blootstelling in een gebouw is immers niet bepalend, alleen al omdat in pandig geen sprake zal zijn van blootstelling van de huid (druppels) en/of orale blootstelling (hand-mond bewegingen – primair relevant voor kinderen).

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt verder gereguleerd door Verordening 1107/2009/EU en 528/2012/EU. In deze verordeningen is bepaald dat alleen gewasbeschermingsmiddelen op de Europese markt mogen worden toegelaten waarvan voldoende is vastgesteld dat deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid. Dit betreft gewasbeschermingsmiddelen die geen gevaar vormen voor de volksgezondheid, zonder dat hiervoor aanvullende maatregelen zouden moeten worden getroffen in de vorm van afscherming o.i.d., aangezien in de toelatingsprocedure een reëel, worst case gebruikspatroon dient te worden aangehouden (zie artikel 19, lid 2a van de Verordening 528/2012/EU).

In artikel 4.723c van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is verder aangegeven dat ten minste een driftreducerende techniek dient te worden toegepast van 75%. Bij neerwaarts spuiten mogen de spuitdoppen zich verder ten hoogste 50 cm boven het te bespuiten oppervlak bevinden. In het artikel is voor verschillende teelten een referentietechniek opgenomen ten opzichte waarvan deze driftreductie dient te worden bepaald.

Doorwerking plangebied

Op onderhavige planlocatie vindt een functiewijziging plaats van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Er zullen geen sloop- of bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, en de woning komt niet dichtbij de omliggende percelen te liggen. De bestaande woning betreft reeds een driftgevoelige bestemming, wat inhoudt dat er reeds driftreducerende maatregelen getroffen dienen te worden.

De omliggende percelen worden verder niet gebruikt voor boom- of fruitteelt, waardoor zijwaartse spuittechnieken niet van toepassing zijn. Er wordt uitsluitend neerwaartse spuittechniek toegepast, wat de drift aanzienlijk vermindert. Bovendien bevindt de woning zich op een afstand van 53,94 meter van de kassen. Deze afstand is volgens de geldende jurisprudentie voldoende om mogelijke negatieve gezondheidseffecten te minimaliseren.

De woning zal ten slotte zorgvuldig worden ingepast in het landschap, met aandacht voor de spuitzone. Gelet op de geldende regelgeving en de vereisten vanuit de Europese Unie, zijn er geen belemmeringen voor de voortgang van dit plan.

5.14

VOLKSGEZONDHEID

Voor toetsing van het aspect volksgezondheid bij initiatieven in relatie tot veehouderijen, wordt de ‘Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0’ gehanteerd. Door middel van dit toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het toetsingskader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

De locatie ligt op meer dan 250 meter van veehouderijen. Het endotoxinetoetsingskader vormt daarmee geen belemmering.

In het kader van het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' is het tevens van belang of in de nabije omgeving van de locatie zich een geitenhouderij bevindt. Uit het rapport komt naar voren dat een verhoogde kans op longontsteking bestaat voor omwonenden in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen.

Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen een straal van 2 km rondom de locatie. Het endotoxinetoetsingskader vormt daarmee geen belemmering.

Verder betreft het uitsluitend het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij wordt de woning niet verbouwd of vergroot. Het aantal gevoelige objecten neemt niet toe als gevolg van voorliggend plan.

5.15 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen. Er vinden met de ontwikkeling geen graafwerkzaamheden plaats op de locatie.

5.16 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelingsbesluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning valt niet onder een categorie van bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit. Het Omgevingsbesluit is daarom niet van toepassing en een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

5.17 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

In de omgevingsvisie legt de gemeente Peel en Maas geen nieuwe koers vast. De al ingezette koers wordt uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten gehaald, en samen in één document gevoegd: de omgevingsvisie. Hierin komen 6 opgaves naar voren, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

- Zo worden we duurzamer
- Een gezonde en veilige leefomgeving
- Het versterken van natuur en biodiversiteit
- Goed wonen voor iedereen
- Toekomstgericht ondernemen
- Balans in het buitengebied

In het plangebied vindt uitsluitend de functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning plaats. Hierbij wordt geen bebouwing gesloopt of opgericht. Maatregelen in relatie tot duurzaamheid zijn hierbij niet aan de orde.



6

JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN

6.1

ALGEMEEN

In de beoogde situatie wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en afgesplitst van het bedrijf. Om de functie/bestemming te wijzigen is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De onderliggende aanduiding voor een maximum aantal van 3 wooneenheden verwijst naar het aantal toegestane bedrijfswoningen op de locatie. Met het afsplitsen van de bedrijfswoning aan de Tongerlose Pad 7 wordt ook deze aanduiding gewijzigd naar een maximum aantal van 2 wooneenheden. Dit om te voorkomen dat de planologische mogelijkheid geboden wordt voor het bouwen van een derde bedrijfswoning na afsplitsing.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22m van het omgevingsplan.

6.2

REGELS

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen. Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Tongerlose Pad 7 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorraangbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten. Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Peel en Maas (bestemmingsplan 'Buitengebied Klavertje

4'). Deze zijn wel dusdanig gevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4: Overangsrecht. In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overangsrecht. Echter, in onderhavig voorbeeld TAM-omgevingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt.

6.3 **VERBEELDING**

De verbeelding is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd.



7

UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1.1 *Financieel economische haalbaarheid*

De omgevingsplanwijziging voorziet in nieuwe bouw mogelijkheden. Artikel 12.1 Ow 'Verhaal van kosten, verbonden aan grondexploitatie' is dan ook van toepassing. Dat betekent dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen dienen te worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Het verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via exploitatieregels / exploitatievoorschriften.

Dit plan is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7.1.2 *Kostenverhaal*

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van de omgevingsplanwijziging leges in rekening gebracht.

7.1.3 *Nadeelcompensatie*

Voor iedere omgevingsplanwijziging wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb, in dit geval zijn de eventuele planschadekosten in de anterieure overeenkomst opgenomen.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 *Participatie & omgevingsdialoog*

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan). In dit hoofdstuk wordt dit traject en de uitkomst ervan te worden beschreven.

Initiatiefnemer heeft vroegtijdig bij uitwerking van het plan de direct omwonenden benaderd om te horen of er op- of aanmerkingen zijn. Er kon dan worden gekeken

of deze verwerkt konden worden in het plan. Uit de gesprekken zijn geen bezwaren op het plan naar voren gekomen. In bijlage 22.m5 behorend bij dit plan, zijn de ingevulde formulieren toegevoegd ter bevestiging dat het gesprek heeft plaatsgevonden.

7.2.2 Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners

De gemeente Peel en Maas betreft het bevoegd gezag voor wijziging van het omgevingsplan.

Ter vooroverleg is het ontwerp-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en het waterschap Limburg.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerp omgevingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er zijn geen zienswijze naar voren gebracht.



8

BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

8.1

IS SPRAKE VAN EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES?

De ontwikkeling voorziet in het afsplitsen van een bedrijfswoning en deze om te zetten naar een burger woning. Op deze manier kan het huis ook worden bewoond door mensen die geen binding hebben met het bedrijf. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing waardoor er een meerwaarde ontstaat. De ontwikkeling is passend binnen het landschappelijke- en stedenbouwkundig karakter van de omgeving. Met inachtneming van hetgeen omschreven in hoofdstuk 5 en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.