



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q, Donk 9 Kessel

Motivering

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

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

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

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

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q, Donk 9 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Motivering

Plangebied: Donk 9, 5995 PL Kessel

Status: Vastgesteld

Datum: 10 maart 2026

Identificatienummer: NL.IMRO.1894.TAMOPH22q-VG01

Projectnummer: BO-2024-007929/ Z2024-00003938

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging van het plangebied	5
1.3.	Vigerend omgevingsplan	6
2.	Huidige situatie	7
2.1.	Algemeen.....	7
2.2.	Ruimtelijke structuur	7
2.3.	Functionele structuur	8
3.	Beoogde situatie	10
3.1.	Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan	10
3.2.	Ruimtelijke inpassing	12
4.	Beleidskader.....	13
4.1.	Rijksbeleid.....	13
4.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	13
4.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
4.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
4.2.	Provinciaal beleid	15
4.2.1.	Omgevingsvisie Limburg.....	15
4.2.2.	Omgevingsverordening Limburg	17
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	18
4.3.1.	Omgevingsvisie Peel en Maas	18
4.3.2.	Verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied	20
4.3.3.	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	20
4.3.4.	Kaderstelling 'Ruimte en Economie'	21
5.	Fysieke leefomgeving en milieu	23
5.1.	Milieueffectrapportage	23
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
5.2.1.	Bodem	23
5.2.2.	Grondwaterkwaliteit	24
5.3.	Bedrijven en milieuzoneringen.....	24
5.4.	Geluid	26
5.5.	Kwaliteit van de buitenlucht.....	28
5.6.	Geur	29
5.7.	Externe veiligheid	30
5.8.	Trillingen	31
5.9.	Water.....	31
5.9.1.	Waterbeleid.....	31
5.9.2.	Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie).....	32

5.9.3.	Waterhuishoudkundige situatie (nieuwe situatie).....	32
5.10.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	32
5.11.	Natuur.....	33
5.11.1.	Gebiedsbescherming	33
5.11.2.	Soortenbescherming.....	34
5.12.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	34
5.12.1.	Archeologie	35
5.12.2.	Cultuurhistorie	36
5.13.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren.....	36
5.13.1.	Verkeer	36
5.13.2.	Parkeren.....	37
5.14.	Duurzaamheid en gezondheid.....	37
5.14.1.	Duurzaamheid.....	37
5.14.2.	Beschermen van de gezondheid	38
5.14.3.	Spuitzones.....	38
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Financieel – economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2.	Juridische aspecten	41
6.2.1.	Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege.....	41
6.2.2.	Planregels	42
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	42
6.3.1.	Participatie	42
6.3.2.	Vooroverleg/intaketafel	42
6.3.3.	Zienswijze	42
7.	Procedure.....	43

Bijlagen:

- Bijlage 22q.1: Landschappelijk inpassingsplan Donk 9 Kessel
- Bijlage 22q.2: Toetspunten berekening woon- en leefklimaat
- Bijlage 22q.3: AERIUS-projectberekening verkeersbewegingen
- Bijlage 22q.3a: AERIUS-extra berekening verkeersbewegingen
- Bijlage 22q.4: QuickScan Flora en Fauna

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Donk 9 (5995 PL) te Kessel is een bedrijfswoning gesitueerd met daarbij behorend enkele gebouwen. Voorheen betroffen dit bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf ter plaatse, echter is initiatiefnemer al jaren gestopt met het exploiteren van het agrarische bedrijf. Hierdoor is in de huidige situatie sprake van een bedrijfswoning zonder bijbehorend bedrijf. Daar dit in strijd is met de geldende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Peel en Maas, wenst initiatiefnemer de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de juridisch-planologische situatie. Hiertoe is op 24 september 2024 een principeverzoek ingediend.

In de gewenste situatie wordt de huidige functie 'agrariësch – grondgebonden' omgezet naar een nieuwe functie, 'wonen'. Daarbij is verzocht om een gedeelte van de bestaande bebouwing te behouden voor het stallen van zogenoemde ABC-goederen (auto's, boten, caravans). Gezien de afmetingen van deze gebouwen zijn deze met name geschikt voor het stallen van auto's, meer specifiek oldtimers. De gebouwen die in goede staat verkeren, worden op deze manier hergebruikt waarbij initiatiefnemer aansluiting zoekt bij het VAB-beleid van de gemeente Peel en Maas. Gebouwen die niet geschikt zijn voor deze stallingsdoeleinden zullen worden gesloopt. Uiteindelijk zal de oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing in totaal 899 m² bedragen. Het huidige bouwvlak wordt hierop aangepast en verkleind. De gronden buiten het nieuwe bouwvlak, maar binnen het plangebied, krijgen de functie 'agrariësch'.

Bij brief van 9 december 2024 (kenmerk Z2024-00003938) heeft de gemeente Peel en Maas kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Aan dit standpunt zijn een aantal voorwaarden verbonden:

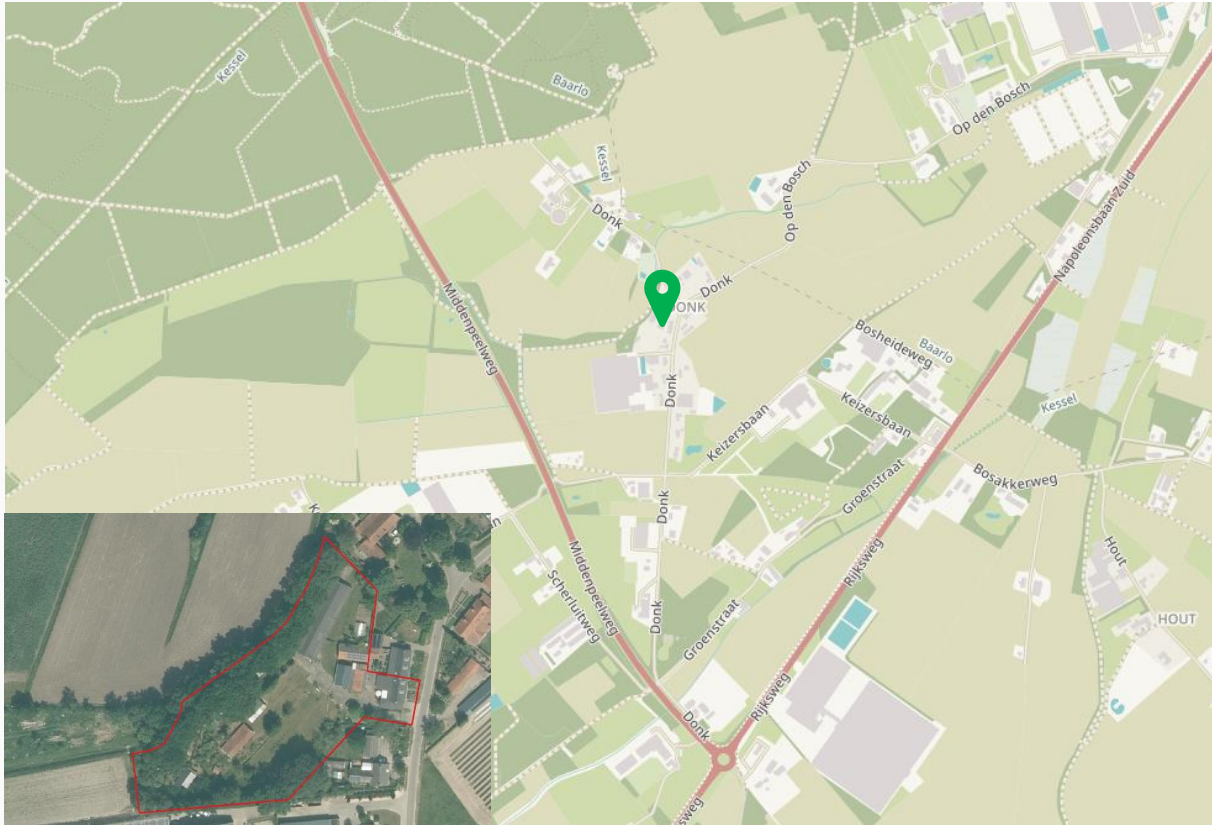
- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);
- Er wordt een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd binnen de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas;
- Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd;
- Er wordt aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en dat de functiewijziging geen belemmering oplevert voor het naastgelegen bedrijf en de omgeving;
- Het bouwvlak dient strak tegen de bijgebouwen 4, 5, en 7 te worden gelegd;
- Het stallen van oldtimers/ caravans dient expliciet geregeld te worden in het nog op te stellen planologisch kader en moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Om nader te motiveren dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan, is voorliggende toelichting opgesteld.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noorden van de kern van Kessel. De omgeving kenmerkt zich door enkele (agrarische) bedrijven, maar voornamelijk woonfuncties. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie G, nummer 440.

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



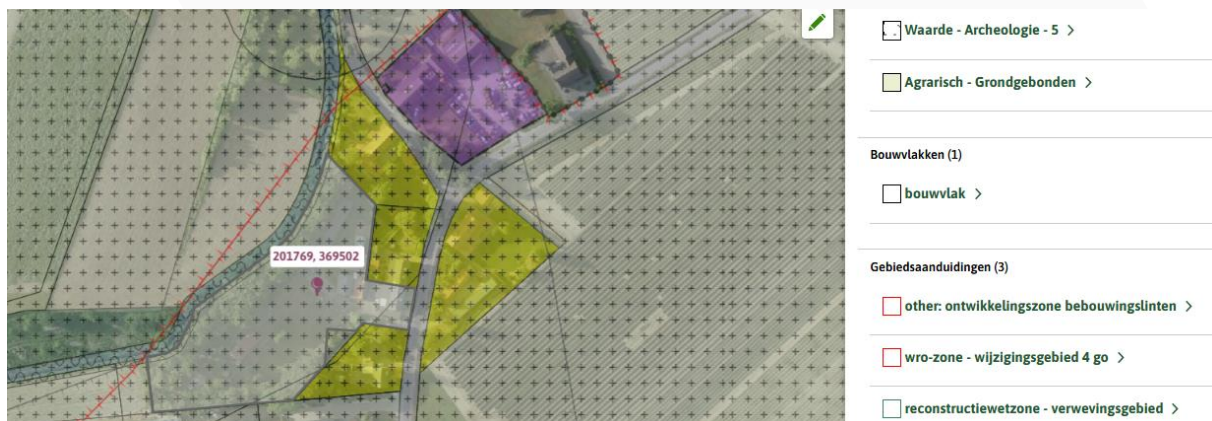
Figuur 1.2.1 Ligging en omgeving van Donk 9 (bron: openstreetmap.org)

1.3. Vigerend omgevingsplan

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

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de locatie de functie ‘Agrarisch - grondgebonden’. Binnen deze functie is de locatie voorzien van een bouwvlak van ca. 8.850 m². Daarnaast is de functie ‘Waarde – Archeologie – 5’ op deze locatie van toepassing, alsook een drietal gebiedsaanduidingen, te weten ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’, ‘wro-zone – wijzigingsgebied 4 go’ en ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’.

De navolgende figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het tijdelijke omgevingsplan.



Figuur 1.3.1 Uitsnede verbeelding Donk 9 Kessel (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

2. Huidige situatie

2.1. Algemeen

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning gesitueerd met daarbij behorend enkele gebouwen. Voorheen betroffen dit bedrijfsgebouwen ten behoeve van een pluimveebedrijf, waar initiatiefnemer al een geruime tijd mee is gestopt. Hierna is de functie omgezet naar 'agrarisch – grondgebonden', maar inmiddels is van deze functie ook geen sprake meer. De gebouwen worden nu gebruikt voor privéopslag.

Hiernavolgend is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



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

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op ca. 1,5 km van de kern van Kessel en ligt in een landelijke omgeving, gekarakteriseerd door een mengeling van bebouwing, groenstructuren en agrarische akkers. De directe omgeving van de Donk omschrijft zich als een bebouwingslint, wat zich in de loop van de tijd mogelijk ontwikkeld tot een woongebied met een kleinschalige, rustige opzet. Deze omgeving heeft nu al enige kenmerken van een buurtschap. Op een afstand van ca. 300 meter vanaf het plangebied ligt tevens een grootschalig bos c.q. natuur, in de regio bekend als de Heldense Bossen/ Boekenderbos.



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



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

2.3. Functionele structuur

In het buitengebied van Kessel overheerst de agrarische functie, waaronder onder andere intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en andere soortige bedrijven. De onbebouwde percelen zijn vaak in agrarisch gebruik, waarin het landschap wordt afgewisseld met burgerwoningen. De functionele structuur van de Donk kan worden beschreven als een mix van woon-, agrarische én recreatieve functies. Ook de woningen zijn variërend van traditionele boerderijen tot moderne woonhuizen.

Het bebouwingslint van de Donk kent van oorsprong een agrarische functie, waarbij in loop der jaren deze functie ruimte heeft gemaakt voor woningen (vaak voormalige bedrijfswoningen). Daarbij wordt opgemerkt dat de agrarische functie niet geheel verdwenen is, daar er nog agrarische akkers liggen, en ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied agrarische bedrijven gelegen.



Figuur 2.3.1 Agrarische bedrijfsbebouwing aan de Donk (bron: streetsmart.clycomedia.com)

Daarnaast is in de omgeving ook de natuur- c.q. bosfunctie aanwezig, met daarbij behorende recreatieve functies.

3. Beoogde situatie

3.1. Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

Zoals reeds eerder benoemd betreft de locatie Donk 9 een voormalige bedrijfslocatie. Het pluimveebedrijf en later grondgebonden bedrijf, wordt al jaren niet meer geëxploiteerd, waardoor sprake is van een juridisch-planologisch strijdige situatie. Het doel van dit plan is dan ook om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de juridisch-planologische situatie, waarbij de agrarische functie omgezet wordt naar een woonfunctie met behoud van enkele bijgebouwen.

In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning bewoond door initiatiefnemer. Daar initiatiefnemer zelf geen intenties meer heeft om nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën, is het zeer onwaarschijnlijk dat deze locatie in de toekomst nog een agrarische invulling krijgt. Met het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie wordt tevens uitgesloten dat op de locatie nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten worden ontplooid. Deze ontwikkeling kan, in relatie tot de korte afstand van het plangebied tot aan bos- c.q. natuurgebieden, als positief worden gezien daar de omgevingskwaliteit hiermee verbeterd wordt.

Bebouwing

In aanvulling op de hierboven beschreven functiewijziging, wenst initiatiefnemer een deel van de bestaande bebouwing te behouden voor het stallen van ABC-goederen (auto's, boten, caravans). Gezien de afmetingen van de gebouwen, zijn deze met name geschikt voor de stalling van auto's, meer specifiek oldtimers. In de praktijk blijkt dat er enorm veel vraag is naar dergelijke opslagplaatsen. Initiatiefnemer wenst aan deze vraag te beantwoorden, door de voormalige bedrijfsgebouwen hiervoor beschikbaar te stellen. De gebouwen die in goede staat verkeren worden op deze manier hergebruikt, waarbinnen plaats is voor maximaal 10 tot 15 oldtimers. Als tegenprestatie c.q. verbetering van de omgevingskwaliteit, zullen de bedrijfsgebouwen die niet voor dergelijke stallingsdoeleinden geschikt zijn, gesloopt worden.

In de huidige situatie betreft de oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen 1.095,5 m². In de beoogde situatie wordt deze oppervlakte terug gebracht naar 899 m², wat neer komt op sloop van 218 m². Hiernavolgend is een overzicht van bebouwing weergegeven.

Tabel 3.1.1 Overzicht m² bebouwing Donk 9

Gebouw	Oppervlakte in m ²	Eventuele nieuwe functie
1	70	Werkplaats privé
2	70	Opslag privé
3	105	Werkplaats privé
4	492	Opslag ABC-goederen
5	102	Opslag ABC-goederen
6	38,5	Sloop
7	60	Opslag ABC-goederen
8	30	Sloop
9	75	Sloop
10	40	Sloop
11	9	Sloop
12	4	Sloop
Totaal	1.095,5	899 m² (te behouden)

In de navolgende figuur is tevens een visualisatie van de bebouwing in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 3.1.1 Visualisatie huidige bebouwing Donk 9 Kessel

Bouwvlak

Als gevolg van de sloop van een aantal gebouwen, is de grootte van het huidige bouwvlak (ca. 8.850 m²) niet langer passend in de nieuwe situatie. Het nieuwe bouwvlak wordt strak om de te behouden gebouwen (nummers 4, 5 en 7) gesitueerd. De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt 3.410 m², wat neer komt op een verkleining van het bouwvlak van 5.440 m². De gronden die niet langer binnen het bouwvlak liggen, krijgen de functie 'agrarisch'. De gronden gelegen binnen het bouwvlak krijgen de functie 'wonen' met aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding vrijkomende agrarische bebouwing'. In de navolgende figuur is een vergelijk weergegeven van het huidige bouwvlak en het beoogde bouwvlak. In figuur 3.2.1 is dit ook nader weergegeven, waarbij de blauwe lijn op deze figuur de begrenzing van het bouwvlak weergeeft. De rode lijn op deze figuur geeft het nieuwe bouwvlak weer.



Figuur 3.1.2 Huidige bouwvlak, 8.850 m²

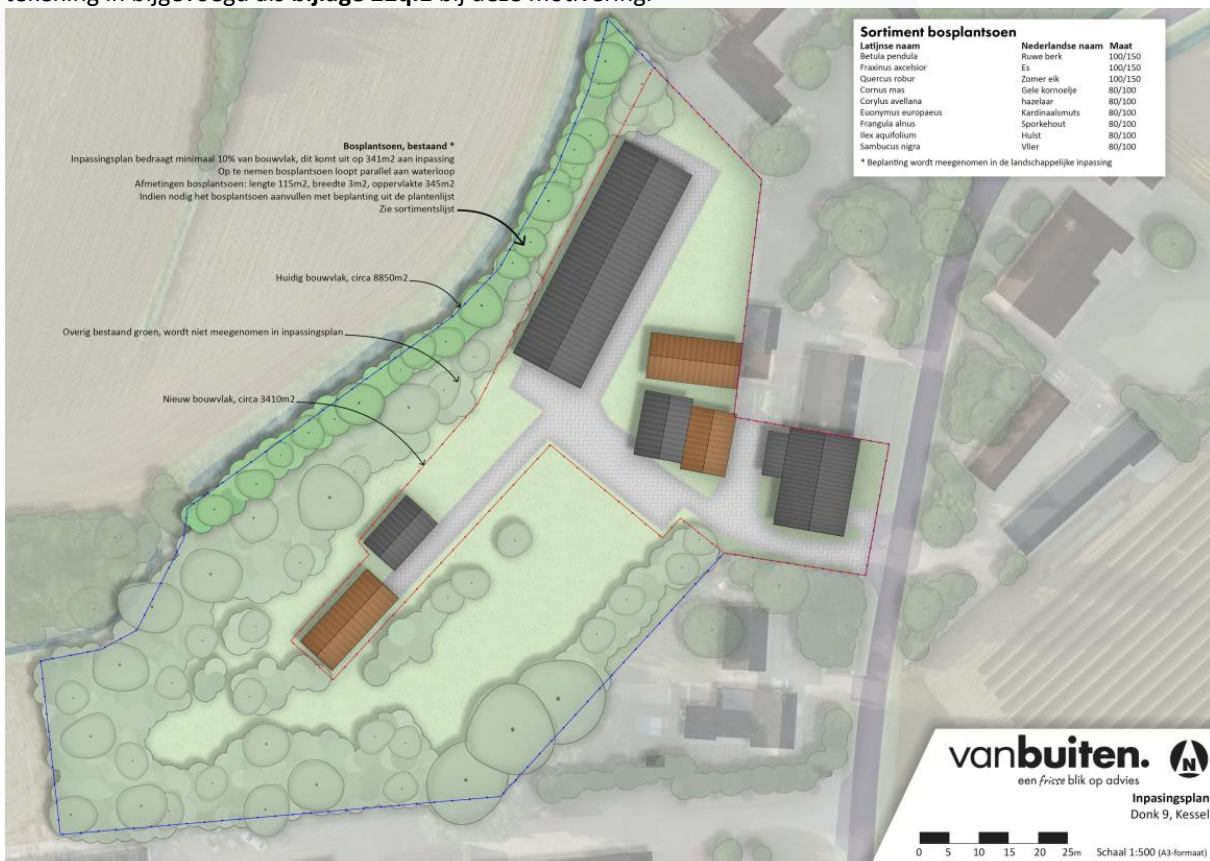


Figuur 3.1.3 Beoogd bouwvlak, 3.410 m²

3.2. Ruimtelijke inpassing

Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie relatief weinig. Binnen het plangebied wordt overtollige bebouwing gesloopt, maar het vooraanzicht vanaf de weg blijft ongewijzigd. Het betreft enkel een functionele wijziging, van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Gezien de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie, reeds omringd door burgerwoningen, is er weinig tot geen agrarisch perspectief voor deze locatie. Het omzetten van de functie 'agrarisch' naar 'wonen' is dan ook ruimtelijk een passende stap, daar een woonfunctie beter op zijn plek is in deze omgeving. Daarnaast is er sprake van een goede landschappelijke inpassing, waardoor deze op een goede manier aansluit bij het bestaande landschap. Ook wordt de huidige bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken. De volledige tekening in bijgevoegd als **bijlage 22q.1** bij deze motivering.



Figuur 3.2.1 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Donk 9

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie Nationale omgevingsvisie

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

4.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

Onderhavig initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning met behoud van een aantal bijgebouwen. Het betreft hier een functionele wijziging, waarbij geen sprake van een groter beslag op de planologische ruimte. Daarbij wordt opgemerkt dat onderhavig initiatief eveneens niet valt onder de definitie van een stedelijke ontwikkeling.

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

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig initiatief betreft in beginsel geen stedelijke ontwikkeling. De Ladder is voor onderhavig initiatief niet van toepassing. Uit nadere motivatie blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Limburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wonen

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

Landbouw

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

Conclusie Omgevingsvisie Limburg

De locatie Donk 9 betreft een zogenoemde VAB-locatie, die is vrijgekomen na de beëindiging van het agrarische bedrijf. Op de locatie wordt overtollige bebouwing gesloopt, zodat er geen sprake zal zijn van verpaupering. De bebouwing die behouden blijft krijgt een nieuwe functie en wordt hergebruikt, waarbij de kans op ondermijnende activiteiten wordt verkleind. Daarbij vindt er een functionele wijziging plaats, waarbij de bedrijfswoning omgezet wordt naar een burgerwoning, wat passend wordt geacht gezien de locatie ook gesitueerd is binnen een bebouwingslint. Hierdoor ontstaat geen solitaire woning in het buitengebied. Het initiatief past daarmee binnen de reikwijdte van de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2. Omgevingsverordening Limburg

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen vier gebiedsaanwijzingen:

Groenblauwe mantel en beekdal

In de omgevingsverordening zijn een aantal kernkwaliteiten voor de groenblauwe mantel opgenomen: het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Het is van belang dat in de Groenblauwe mantel inzichtelijk gemaakt wordt, wat de mogelijke invloed van een ontwikkeling is op de natuurwaarden in aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg. Daarbij wordt in de omgevingsverordening aangegeven dat het een motiveringsplicht betreft en géén gebodsbepaling. Daar het plangebied binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' ligt, is een motiveringsplicht aan de orde.

De toelichting bij een ruimtelijk plan welke gelegen is in de groenblauwe mantel, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop deze kernkwaliteiten worden beschermd en waar mogelijk versterkt.

In de bij het Landschapskader behorende kaart wordt het landschap van het plangebied aangeduid als 'beekdal' en 'droge heideontginning'.

Droge heideontginning

De heideontginning zijn de eerste grootschalig georganiseerde ontginningen op zandgronden en vormen tegenwoordig het grootste oppervlak landbouwgrond. Deze gronden werden pas ontgonnen toen de bevolking dusdanig in omvang toenam dat de oude graslanden en bouwlanden niet meer konden voldoen aan de vraag naar voedsel. Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting en het relatief fragmentarische karakter van de aanwezige landschapselementen is de huidige natuurwaarde beperkt.

Een typische droge heideontginning kenmerkt zich door afwisselend open en bebouwingvrij tot halfopen door groen en verspreide gebouwen omgeven bouwlanden. Binnen deze jonge ontginningen zijn gebieden aan te wijzen waar nog zoveel (lineaire) landschapselementen te vinden zijn dat hierdoor een halfbesloten landschap

ontstaat. Het doel voor dit landschapstype is om het agrarisch karakter van deze gebieden verder te ontwikkelen en tegelijk een landschap te ontwikkelen met een meerwaarde voor recreatie en natuur.

De bestaande (lineaire) landschapselementen binnen het plangebied blijven behouden, en waar mogelijk versterkt. De bestaande bebouwing ligt verspreid binnen het plangebied, waardoor de halfopen structuur behouden blijft, en versterkt door sloop van overtollige bebouwing.

Beekdal

Het beekdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als beekdal. Binnen deze kenmerkende beekdalen liggen verschillende soorten beken (beken met nog een natuurlijke loop, rechtgetrokken beken, aangelegd in moeraszones, in Maasmeanders, etc.). Daarnaast kan per beek een bovenloop, middenloop en een benedenloop onderscheiden worden. De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap, met name op de zandgronden. Als gevolg van latere egaliserings, ontwateringen en ontginningen zijn de beekdalen echter in veel gevallen nog nauwelijks herkenbaar. Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing.

Door de sloop van overtollige bebouwing, bevindt zich in het beekdal geen bebouwing meer. De bestaande groenstructuren blijven behouden. Binnen het beekdal bevindt zich een waterloop welke behouden blijft, waardoor de structuur van het beekdal zo veel als mogelijk behouden blijft.

Overstromingskansgebied B

De (gemiddelde) overstromingskans binnen dit gebied is 1:10 per jaar. Deze omgevingswaarde geldt in het kader van de inpassingsverplichting voor het waterschap met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht. De norm van 1:10 betekent dat de kans per jaar hoogstens 1:10 is dat er een overstroming optreedt.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw

Een omgevingsplan laat een uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijf toe in het uitzonderingsgebied glastuinbouw onder de voorwaarden dat er sprake is van een toekomstbestendige locatie, waarbij er voor iedere uitbreiding 1 m² netto uitbreiding glastuinbouw 2 m² netto glastuinbouw gelegen buiten een ontwikkelingsgebied glastuinbouw wordt gesloopt.

Conclusie Omgevingsverordening Limburg

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

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. 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. Met deze omgevingsvisie wil gemeente Peel en Maas bereiken dat de gemeente aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Dat wordt 'het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving genoemd'. Dat kan door de waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. Er wordt ruimte gegeven voor ontwikkelingen, als initiatiefnemer(s) bijdragen aan de waarden en opgaven.

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

Bij de omgevingsvisie hoort een waardenkaart. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Grootschalige open ontginningslandschappen'. De gebiedskwaliteiten binnen dit deelgebied worden als volgt omschreven:

- Open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur, met verspreid een klein bosje of houtsingel;
- Het 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;
- Onbeplante wegen en wegen met enkele dubbele bomenrijen.

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

- Creëer 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;
- Behoud van het karakter van het agrarisch productielandschap, waarbij de landbouw een omslag maakt naar een meer natuur inclusieve en duurzame vorm van landbouw;
- Herstel van versnipperde beplantingen;
- Rationeel landschap: boerderijen mogen zichtbaar zijn. Geef omwille van de zichtbaarheid, veel aandacht aan de inpassing van erven;
- Behoud de grootse openheid.

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

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

Overige opgaven die in de omgevingsvisie benoemt worden zijn o.a. goed wonen voor iedereen, toekomstgericht ondernemen en balans in het buitengebied. Deze opgaven dienen in samenhang te worden gezien, waarbij met name de bovenste 3 overkoepelende opgaven als leidende principes gelden.

De gemeente Peel en Maas ziet toe op een balans tussen de vraag en aanbod van woningen, ook in het buitengebied. Het plan betreft een omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met behoud van een aantal bijgebouwen. Deze gebouwen worden gebruikt t.b.v. stalling van ABC-goederen (met name oldtimers), als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Daarmee wordt leegstand en/of strijdig gebruik van de gebouwen voorkomen.

Het plangebied is al gelegen in een lint met woonfuncties. Het omzetten van deze voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie, met behoud van bebouwing voor het stallen van oldtimers, is om die reden een wenselijke ontwikkeling die passend is binnen de omgevingsvisie. In samenhang met een gedegen inpassing i.c.m. veelal bestaande groenstructuren, wordt de ontwikkeling daarmee ingepast in de omgeving.

Conclusie omgevingsvisie Peel en Maas

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

4.3.2. Verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied

Op 8 juli 2024 heeft de gemeente Peel en Maas de beleidsnotitie 'Verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied' vastgesteld. Het VAB-beleid richt zich op het stimuleren van de vitaliteit en leefbaarheid van het buitengebied, door nieuwe functies toe te kennen aan vrijkomende agrarische bebouwing. Dit in onderlinge samenhang met behoud (en waar mogelijk) versterking van het landschap en cultuurhistorie. Op deze manier wordt leegstand en mogelijke ondermijnende activiteiten in het buitengebied tegen gegaan.

Het VAB-beleid is bedoeld voor de transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar een nieuwe bedrijfsmatige invulling. In dit geval gaat het om een omzetting naar de functie wonen met daaraan ondergeschikt het stallen van ABC-goederen (oldtimers). Het plan past daarmee niet binnen het VAB-beleid. Echter, sluit het plan wel aan bij de doelen zoals deze beoogd worden in het VAB-beleid. Los van het VAB-beleid kan dit dus worden gezien als een passende ontwikkeling.

Conclusie VAB-beleid

Het VAB-beleid vormt geen belemmering voor het omzetten van de functie naar wonen. Het plan sluit aan bij de doelen die de gemeente Peel en Maas wenst te bereiken door middel van het VAB-beleid.

4.3.3. Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Op 20 december 2011 is de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is deze in het jaar 2013 en 2015 herzien. De laatste herziening dateert van 15 december 2015.

In de structuurvisie van 2011 is het bestaand beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB-beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaande beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen:

1. Beleidskader voor het Buitengebied. De Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied;
2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'grootschalige open ontginningslandschappen'. Deze grootschalige inrichting gebeurde na 1920 toen de overheid zich actief met ontginning bemoeide. Dit heeft geleid tot open landschappen met rationele ontsluitingsstructuur en verspreide boerderij-nederzettingen. Beplantingen moesten grotendeels wijken. Deze beplanting was veelal bos dat decennia eerder was aangeplant. Incidenteel werden er bos of heiderestanten bewaard. Bij grootschalige ontginning werd aangesloten bij de wegen en paden die er al lagen vanuit eerdere ontginningsactiviteiten.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop de Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw is er sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omgeving van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Ook bestaand groen mag voor deze landschappelijke inpassing worden gebruikt.

Het nieuwe bouwvlak op de locatie Donk 9 heeft een oppervlakte van ca. 3.410 m². Dit betekent dat er ter plaatse van deze locatie ca. 341 m² aan groen moet worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied is in de bestaande situatie sprake van vele groenstructuren. Deze zijn meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan, en waar mogelijk versterkt. Waar nodig wordt nieuwe beplanting aangebracht, conform het in **bijlage 22q.1** opgestelde landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie.

Conclusie Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Gelet op vorenstaande wordt voldaan aan het gestelde in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

4.3.4. Kaderstelling 'Ruimte en Economie'

In november 2017 is de notitie 'Waardeoriëntatie en kaderstelling' voor het thema 'Ruimte en Economie' vastgesteld. In de gemeente Peel en Maas zijn drie kernwaarden benoemd: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Deze kernwaarden dragen bij aan het 'goede leven' in Peel en Maas en zijn leidend bij alles wat de gemeente Peel en Maas doet.

Via een waardenoriëntatie worden in de Nota zogenoemde programma's voor de thema's Ruimte en Economie uitgewerkt. Deze programma's worden, na het beschrijven van een missie, uitgewerkt in de programmadoelen met uitvoeringsafspraken. Deze programmadoelen dragen uiteindelijk bij aan het 'goede leven' in Peel en Maas en hebben richting gegeven aan de Omgevingsvisie Peel en Maas.

Middels gesprekken met experts zijn er een aantal richtinggevende waarden geconcretiseerd:

- Van individueel naar samen;
- Van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit;
- Van lineair naar circulair;
- Van gesloten naar open;
- Van consumeren naar beleven;
- Van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- Van overheidssturing naar omgevingssturing.

Aan elke waarde zijn omgevingsdoelen gehangen, om de waarde inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen hebben mede de richting bepaald voor de omgevingsvisie en geven inhoud aan de programmadoelen. Voor onderhavig plan zijn de volgende doelen binnen het thema ruimte relevant:

- Benutten van de bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging. Waar dit niet mogelijk is, wordt zorg gedragen voor hetgeen wat achterblijft;
- Zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden;
- Zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden;
- Bouwen op de juiste plek: duurzame locaties.

De gemeente stuurt op hergebruik van bebouwing, waarbij hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging staat. De gemeente ondersteunt initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand, omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen c.q. woongemeenschappen. Als de gebouwen niet worden hergebruikt, bestaat de kans dat de locatie op termijn verpaupert. Ook dienen ondermijnende activiteiten te worden voorkomen.

Onderhavig initiatief draagt bij aan de transitie van het buitengebied. Hierbij wordt de ruimte gegeven aan een (voormalig) agrarisch bedrijf, om de bestemming om te zetten welke een passende invulling betreft voor deze locatie op deze plek.

Conclusie Kaderstelling ruimte en economie

Gelet op vorenstaande past voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsnotitie 'Waardeoriëntatie en kaderstelling' van de gemeente Peel en Maas.

5. Fysieke leefomgeving en milieu

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

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

5.1. Milieueffectrapportage

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

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

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

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

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in een functionele wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, met daarbij stalling van ABC-goederen (oldtimers) als ondergeschikte activiteit. Deze activiteit komt niet voor in bijlage V Omgevingsbesluit. In dit geval is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

5.2.1. Bodem

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

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

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

Onderhavig planvoornemen betreft een functionele wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, met daarbij stalling van ABC-goederen (oldtimers) als ondergeschikte activiteit. Derhalve is reeds sprake van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Daarbij wordt opgemerkt dat in de gebouwen waarin de oldtimers gestald worden, geen personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Conclusie bodem

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

5.2.2. Grondwaterkwaliteit

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

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

Conclusie waterkwaliteit

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

5.3. Bedrijven en milieuzoneringen

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

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

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

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

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

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

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype “rustige woonwijk” of daarmee vergelijkbaar. Wanneer sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied” kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afstand meten

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

Toets omgevingstype en milieucategorie

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

Ondergeschikte opslaggebouwen (SBI-code-52109) worden voor milieu aangemerkt als categorie 2 bedrijf. De richtafstand van het milieuaspect ‘geluid’ (deze richtafstand kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype ‘rustige woonwijk/buitengebied’ bedraagt 30 meter.

De afstand van de grens van de functie ‘wonen – met specifieke aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing’ tot aan de grens van de functie ‘wonen’ aan Donk 7 bedraagt 0 meter. Er wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

De afstand van de grens van de functie ‘wonen – met specifieke aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing’ tot aan de grens van de functie ‘wonen’ aan Donk 11 bedraagt 0 meter. Er wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

Tuinbouwbedrijf

Een tuinbouwbedrijf (kassen) (SBI-code-011, 012 en 013) wordt voor milieu aangemerkt als categorie 2 bedrijf. De richtafstand van het milieuaspect ‘geluid’ (deze richtafstand kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype ‘rustige woonwijk/buitengebied’ bedraagt 30 meter.

De afstand van de grens van de functie ‘wonen – met specifieke aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing’ tot aan de grens van de functie ‘glastuinbouw’ aan Donk 5 bedraagt ca. 22 meter. Er wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan.

Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Het aspect geluid wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5.4. Op basis daarvan kan, ondanks dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden, geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4. Geluid

Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Vele 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 objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

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

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

1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven;
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek (vanaf deze stap noodzakelijk) aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 2 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk.
3. Stappen 3 en 4 alleen bij buitenplanse inpassing. Indien stap 2 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 3 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.
4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn.

Tabel 5.4.1: Geluidgrenswaarden VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009

[1] Exclusief piekgeluiden door aan- afrijdend verkeer

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

Beoordeling geluid door activiteiten

Uit de beoordeling in het kader van het omgevingsaspect 'Bedrijven en milieuzoneringen' (paragraaf 5.3) blijkt dat er niet voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid, zijnde 30 meter.

Geluid t.b.v. tuinbouwbedrijf

In paragraaf 5.3 wordt geconcludeerd dat er niet aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning is voor het glastuinbouwbedrijf voor geluid nu ook al een te toetsen object. In de nieuwe situatie verandert dit niet. Tevens worden in de bijgebouwen géén geluidgevoelige gebouwen/ruimten toegestaan. Hierdoor vormen de bijgebouwen geen belemmering voor het tuinbouwbedrijf.

Geluid vanuit ondergeschikte opslaggebouwen

In paragraaf 5.3 wordt geconcludeerd dat er niet aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan richting de woningen gelegen aan Donk 7 en 11. De ondergeschikte opslaggebouwen zijn bedoeld voor de stalling van

oldtimers. In de representatieve situatie zullen maximaal 6 oldtimers per dag (12 bewegingen) in de dagperiode in- en uitrijden, waarbij de worst-case aanname van 1 beweging per uur geldt. Hierbij bestaat de kans dat de portieren van de oldtimer bij de opslaggebouwen open en dicht zullen worden gedaan, waardoor een piekgeluid zou kunnen optreden. De afstand tussen de opslaggebouwen en de woningen bedraagt minimaal 45 meter.

Voor de afname van het geluidniveau door afstand is gebruik gemaakt van de halve bol-methode.

Maximaal geluidniveau

Uitgaande van een piekgeluid van dichtslaande autoportieren van 100 dB(A), neemt het geluid op een afstand van 45 meter met 42 dB(A) af. Hierdoor is op de dichtstbijzijnde woning (Donk 11) sprake van een geluidbelasting van 58 dB(A) op de gevel, waarmee wordt voldaan aan de norm van 65 dB(A) voor het maximale geluidsniveau. Daarnaast is er bij de woningen sprake van afscherming door bestaande bijgebouwen bij deze woningen.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

In de representatieve situatie is aan te nemen dat er maximaal één keer per dag in de dagperiode een oldtimer in- en uit zal rijden (worst-case). Gezien deze zeer gelimiteerde activiteit wordt middels een indicatieve berekening aangetoond dat deze activiteit passend wordt geacht. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de rekentool 'Indicatieve rekenmethode wegverkeersgeluid' van het RIVM. Hoewel deze rekentool formeel bedoeld is voor het berekenen van wegverkeerslawaai kan hiermee ook indicatief bepaald worden wat de geluidbelasting in de dagperiode is vanwege 'industrielawaai'. Deze methode rekent volgens de formules van standaard rekenmethode I uit bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De emissies en wegdekcorrecties zijn aangepast aan de waarden uit bijlage IVe van de Omgevingsregeling.

Omdat hier sprake is van een indicatieve berekening wordt gekozen om voor de variabele zoveel mogelijk (zeer) worst-case aannames te doen.

Zie onderstaande figuur voor de ingevulde variabelen bij deze rekentool. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Standaardberekening

Verkeersgegevens:

	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	0	0	0
Snelheid personenwagens [km/h]	15	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	1	0	0
Zware vrachtwagens per uur	0	0	0
Snelheid zwaar verkeer [km/h]	15	50	50
Wegdektype	Elementenverharding niet in keperverband		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg [m]	0
Horizontale afstand tot midden van weg [m]	2
Hoogte van waarnemer [m]	1
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0
Fractie reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde [m]	0
Hoogte van reflecterend oppervlak [m]	0
Afstand tot kruispunt [m] (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde [m] (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel [m] (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Bereken | Reset

Berekende geluidniveau in **Lden (dB)**: 33.973
 Berekende geluidniveau in **Lnight (dB)**: -99

Figuur 5.4.1 Indicatieve geluidsberekening (bron: <https://www.rivm.nl/geluid/rekenmodellen-en-tools/wegverkeersgeluid>)

Verkeersgegevens:

Voor het langsrijdende verkeer is gekozen lichte vrachtwagens vanwege de mogelijke hogere bronvermogens die oldtimers hebben in verhouding met recentere personenwagens. Er wordt gekozen voor 1 beweging per uur,

wat neer komt dat er 6 oldtimers per dag heen- en terug kunnen rijden. Daarnaast is het wegdek genomen op 'Elementverharding niet in keperverband'. Dit is een zéér ongunstig wegdek voor geluid. Voor de snelheid wordt 15 km/uur aangehouden. In de praktijk is te verwachten dat men rustiger langs deze locatie rijdt.

Omgevingskenmerken:

Voor de omgevingskenmerken zijn de waarde naar beneden afgerond, zodat voor de indicatieve berekening de bron dichterbij berekend wordt. Er wordt gekozen voor een afstand van 2 meter, met een waarneemhoogte van 1 meter én gerekend met een volledige zichthoek. Ook wordt een harde omgeving aangenomen. Aan de andere zijde zijn geen relevante reflecterende vlakken. Hier is dus niks voor ingevuld. Ook is hier geen sprake van kruispunten of minirotondes.

Resultaat:

Hieruit volgt een geluidniveau van 34 dB L_{den}. Dit is echter niet hetzelfde als het geluidniveau gedurende de dagperiode. Voor het berekenen van L_{den} geldt de formule:

$$L_{den} = 10 \cdot 10^{\log \left\{ \frac{12 \cdot 10^{L_{day}/10} + 4 \cdot 10^{(L_{even} + 5)/10} + 8 \cdot 10^{(L_{night} + 10)/10}}{24} \right\}}$$

Hieruit volgt dat L_{dag} gelijk is aan 37 dB, omdat L_{avond} en L_{nacht} verwaarloosbaar zijn. Hieruit volgt dat naar alle waarschijnlijkheid geen hogere geluidbelasting dan 37 dB(A) te verwachten is op de woning vanwege een langsrijdende oldtimer.

Conclusie geluid

Op basis van deze indicatieve worst-case berekening wordt er reëel geacht dat er wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden van stap 2 voor rustige woonwijk, zijnde 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5. Kwaliteit van de buitenlucht

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

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

Achtergrondwaarden

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

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

Tabel 5.5.1 Grenswaarden WHO en grenswaarden plangebied

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.h.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	11,8 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	15,8 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8,6 µg/m ³

NIBM

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

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

NIBM-tool Infomil

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

Het plan voorziet in het omzetten een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Verder zijn de bedrijfsactiviteiten ter plaatse dusdanig kleinschalig dat geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Conclusie luchtkwaliteit

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

5.6. Geur

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

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

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

Het plan betreft een omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning met behoud van een aantal bijgebouwen. Deze gebouwen worden gebruikt t.b.v. stalling van ABC-goederen (met name oldtimers), als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Het plan voorziet niet in het verrichten van geuractiviteiten in de buurt van gevoelige gebouwen.

Het plan voorziet wel in het toelaten van een geurgevoelig gebouw. Om te bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, is een berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de milieukwaliteit ter plaatse kan worden aangemerkt als 'zeer goed'. Hieruit kan geconcludeerd

worden dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning passend is t.o.v. de milieukwaliteit. De gebruikte toetspunten voor deze berekening zijn bijgevoegd in **bijlage 22q.2** 'Toetspunten berekening woon- en leefklimaat' bij deze motivering.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor. Hiervoor gelden minimale vaste afstanden van 25 meter vanaf de gevel van een stal tot aan de grens van een geurvoelige functie buiten de bebouwde kom.

Op de locatie Donk 23 is een agrarisch grondgebonden bedrijf gevestigd, meer specifiek een melkveehouderij. Voor deze diercategorie zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Hierdoor dient uitgegaan te worden van de vaste afstanden.

De afstand vanaf de gevel van stal op de locatie Donk 23 tot aan de grens van het nieuwe functievak 'wonen – met specifieke aanduiding vrijkomende agrarische bebouwing', bedraagt ca. 360 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden.

Conclusie geur

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

5.7. Externe veiligheid

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied zijn er regels en voorschriften wanneer sprake is van een activiteiten met gevaarlijke stoffen. Zo zijn in de regelgeving verschillende afstanden gebieden benoemd. Het gaat hierbij om het plaatsgebonden risico, de aandachtsgebieden en voorschriftgebieden.

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

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

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen invloedsgebieden van enige risicobron. De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ca. 590 meter afstand. Hierdoor is een nadere motivering van de externe veiligheidsrisico's niet noodzakelijk.

Conclusie externe veiligheid

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

5.8. Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op gronden van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de bruidsschat en artikel 5.87 Bkl.

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

Conclusie trillingen

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

5.9. Water

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

5.9.1. Waterbeleid

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

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

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

- Herstellen van de sponswerking, waarbij het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderingen in het klimaat centraal staan;
- Het herstellen van de natte natuur waarmee een ecologisch gezond watersysteem ontstaat en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water door het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.

- Duurzame watervoorziening waarbij het beschermen van water voor menselijke consumptie centraal staat, zodat er voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- Een veilige Maas, waarbij het streven is naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

5.9.2. Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie)

Op de bodemkaart van Nederland worden de gronden binnen het plangebied aangemerkt als 'lemig fijn zand'. Conform de algemene gegevens van Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45-0,75 m/dag.

Conform de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied ook niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is op de leggerkaart van Waterschap Limburg te zien dat in de directe omgeving van het plangebied de 'Bosbeek' stroomt. Dit betreft een primaire watergang, wat betekent dat de Keur van het waterschap van toepassing is.

Op basis van de Keur mag er binnen een zone van 5 meter van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Dit is in het bestemmingsplan geborgd door middel van de aanduiding 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Onderhavig initiatief voorziet niet in dergelijke activiteiten, waardoor een vergunning van het Waterschap niet noodzakelijk is.

Voor wat betreft het afvalwater huishoudelijke aard, is de locatie Donk 9 reeds aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Dit blijft in de beoogde situatie ook het geval.

5.9.3. Waterhuishoudkundige situatie (nieuwe situatie)

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

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt ca. 218 m² aan bebouwing gesloopt. Er wordt ca. 357 m² aan verharding aangebracht. Het hemelwater wat hierop terecht komt, kan op een natuurlijke manier infiltreren in de bodem. Hiervoor is genoeg oppervlakte om buien op te vangen en te infiltreren op eigen terrein. Onderhavig plan voorziet daarmee niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast wordt er geen industrieel water op het openbaar vuilwaterriool geloosd.

Conclusie water

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

5.10. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Op een afstand van ca. 830 meter bevindt zich de hoogspanningsverbinding '150 kV Belfeld- Buggenum'. Gezien de grote afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmeringen voor het plan. Eveneens zorgt het plan niet voor belemmeringen voor deze hoogspanningsverbinding.

Conclusie kabels en leidingen

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

5.11. Natuur

In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleids-neutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

5.11.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

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

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Echter, in dit geval betreft het een bestaande situatie, die functioneel wordt omgezet van bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ondergeschikte activiteit is van dusdanig kleine aard dat een toename van stikstof als gevolg van verkeersbewegingen niet aannemelijk is¹.

Om de stikstofdepositie n.a.v. verkeersbewegingen in de beoogde situatie in beeld te brengen, is er een berekening gemaakt met AERIUS – Calculator 2023.1.2. De stikstofdepositie zal in de beoogde situatie op alle Natura2000-gebieden afnemen dan wel gelijk blijven ten opzichte van de referentiesituatie. Vanuit dit aspect zijn er daarom geen significant versturende effecten te verwachten. De volledige berekeningen zijn bijgevoegd als **bijlage 22q.3 en bijlage 22c.3a** bij deze motivering.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

De dichtstbijzijnde grens met een NNN-gebied is gelegen op een afstand van ca. 330 meter ten westen van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat dit niet leidt tot een aantasting c.q. doorkruising van het NNN.

¹ Opgemerkt wordt dat de sloop van overtollige bebouwing niet is meegenomen, daar dit voornamelijk handmatig gebeurt.

5.11.2. Soortenbescherming

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

Algemene zorgplicht

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

Binnen het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, in de vorm van een QuickScan Flora en Fauna. Uit de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfsplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Wel wordt geadviseerd om te slopen buiten het broedseizoen om aanwezige broedvogels niet te verstoren. Om verstoring van de eekhoorn zo veel mogelijk te beperken is aan te raden om de sloopwerkzaamheden te verrichten in de periode maart-april en juli t/m november. Dit is de minste kwetsbare periode. Het volledige rapport is bijgevoegd als **bijlage 22q.4** bij deze motivering.

Conclusie natuur

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

5.12. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

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

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

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

Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

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

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

5.12.1. Archeologie

Op grond van deze gemeentelijke archeologische kaart ligt het plangebied in zowel 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Dit betreffen gronden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde.

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

Waarde – Archeologie 4

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Waarde – Archeologie 5

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m²;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Conclusie archeologie

De ontwikkeling behelst met name een functionele wijziging. Ter plaatse van de hoge verwachtingswaarde ligt de bestaande bedrijfswoning. De nieuwe situatie wijzigt niet t.o.v. de huidige situatie. De grond wordt hier dan ook niet geroerd.

De grond in het overige gedeelte van het plangebied, waarop de middelhoge verwachtingswaarde is gelegen, wordt eveneens niet geroerd. Een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het te slopen gedeelte van de bebouwing wordt voornamelijk handmatig gesloopt. Daarbij wordt opgemerkt dat deze bebouwing niet dieper reikt dan 40 cm onder het maaiveld, waardoor het niet aannemelijk is dat eventuele archeologische resten in de bodem worden geschaad als gevolg van het plan. De nieuw aan te leggen verharding zal niet dieper reiken dan 15 cm onder het maaiveld.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet voorziet in grondwerkzaamheden die dieper reiken dan de genoemde ondergrenzen in het bestemmingsplan, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wel wordt de archeologische waarde in het TAM-omgevingsplan gehandhaafd.

5.12.2. Cultuurhistorie

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

Deze regels gaan over:

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

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

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

Conclusie cultuurhistorie

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

5.13. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

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

5.13.1. Verkeer

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

Middels het plan wordt een functie toegevoegd: het stallen van oldtimers voor derden, maximaal 15 stuks. Deze worden 3 á 4 keer per jaar opgehaald. Voor het bepalen voor de verkeersgeneratie voor de functie 'wonen' is aansluiting gezocht bij de kengetallen van het CROW. Als gevolg van de nieuwe situatie op de locatie, zijn de verkeersbewegingen als volgt:

- Licht verkeer t.b.v. wonen: 8,6 verkeersbewegingen per dag;
- Licht verkeer t.b.v. stalling: 0,66 verkeersbewegingen per dag;

Bovenstaande leidt tot 3.139 verkeersbewegingen per jaar t.b.v. de woonfunctie en 240 verkeersbewegingen per jaar voor het stallen van de oldtimers. De infrastructuur van de Donk is hiervoor voldoende geschikt om dit verkeer af te wikkelen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woonfunctie al reeds aanwezig was in de bestaande situatie.

5.13.2. Parkeren

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

Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Op de locatie Donk 9 is voor het woonhuis plaats voor twee parkeerplaatsen. Het woonhuis beschikt ook over een garage, waardoor de auto binnen gestald kan worden.

Voor een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. De bebouwing die blijft behouden voor stalling bedraagt 899 m². Conform de parkeernota dienen er dan 9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Echter wordt er in de bestaande bebouwing stallingsmogelijkheden gerealiseerd, waardoor er voor de oldtimers geen parkeerplaatsen op het buitenterrein gerealiseerd hoeven te worden. Wanneer de oldtimers worden gebracht of gehaald, is er voldoende plek voor bij het woonhuis. Mocht deze bezet zijn, is er voldoende plek om op het terrein tijdelijk te parkeren.

Conclusie verkeer en parkeren

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

5.14. Duurzaamheid en gezondheid

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

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

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

5.14.1. Duurzaamheid

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

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

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

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

Conclusie duurzaamheid

Voorliggend plan betreft het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning, met behoud (en hergebruik) van een gedeelte van de bestaande bebouwing voor het stallen van oldtimers. De bestaande woning is daarbij energiezuinig uitgevoerd, en op een gebouw zijn zonnepanelen gesitueerd. Deze zijn voldoende om te kunnen voorzien in eigen energiebehoefte. Met het aspect duurzaamheid wordt derhalve voldoende rekening gehouden in relatie tot onderhavig planvoornemen.

5.14.2. Beschermen van de gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en beidt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan dan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Ow). Gelet hierop dient, indien sprake is van wijziging van activiteiten in de fysieke leefomgeving, te worden aangegeven op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan. Regels met betrekking tot de 'gezondheid' is sterk afhankelijk van het gemeentelijke beleid.

Conclusie gezondheid

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid door bijvoorbeeld instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds beoordeeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan voldoet aan alle omgevingswaarden en er ter plekke sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14.3. Spuitzones

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

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

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle activiteiten die in de openlucht plaats vinden en die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van

gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Het plan voorziet in het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning, met behoud van een deel van de bestaande bebouwing. Dit deel van de bebouwing wordt in gebruik genomen t.b.v. de opslag van oldtimers c.q. ABC-goederen, welke geen nieuwe gevoelige functie betreft. Daarbij wordt opgemerkt dat het hier een bestaande (voormalige) bedrijfswoning betreft. Door de functiewijziging naar reguliere woonfunctie neemt het aantal blootgestelde personen niet toe ten opzichte van de eerdere situatie. Daarmee blijft de blootstellingssituatie in feite ongewijzigd.

Het nieuwe bouwvlak krijgt de functie 'wonen' met aanduiding 'vrijkomende agrarische bebouwing'. De gronden die buiten het bouwvlak vallen, krijgen de functie agrarisch en zijn tevens in eigendom van initiatiefnemer. Dit gedeelte van het perceel is dusdanig begroeit met bomen, met daaronder grasland. Daarbij komt dat initiatiefnemer geen agrarische activiteiten meer uitoefent. Op dit gedeelte van het perceel vindt daarom enkel nog onderhoud plaats aan de bestaande groenstructuren.

De afstand vanaf het beoogde nieuwe woonvlak tot aan de akkerbouwgronden ten westen en oosten van het plangebied, bedraagt ca. 30 meter. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik voor de teelt van maïs en gras. Daarbij wordt opgemerkt dat ten westen van het plangebied, tussen de akkerbouwgronden en het plangebied een bestaande groenstructuur ligt welke zorgt voor een functionele scheiding van dergelijke gronden.

Conclusie spuitzones

Gelet op bovengenoemde omstandigheden, waaronder de functiewijziging naar een reguliere woonfunctie (zonder toename van blootgestelde personen), de reeds aanwezige groenstructuur die een functionele scheiding biedt, in combinatie met de geldende regels ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelten in het Bal, kan worden geconcludeerd dat het verantwoord is om een afstand van minder dan 50 meter aan te houden. Met bovenstaande motivering is het planvoornemen ten aanzien van het aspect 'spuitzones' voldoende afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financieel – economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

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

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

Kostenverhaal

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

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

Kostenverhaal-plichtige activiteiten zijn:

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

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

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

Nadeelcompensatie

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

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

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

6.2. Juridische aspecten

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

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden, waarbij voorliggende wijziging zich beperkt tot de locatie Donk 9. Het initiatief heeft geen betrekking op een algemene wijziging.

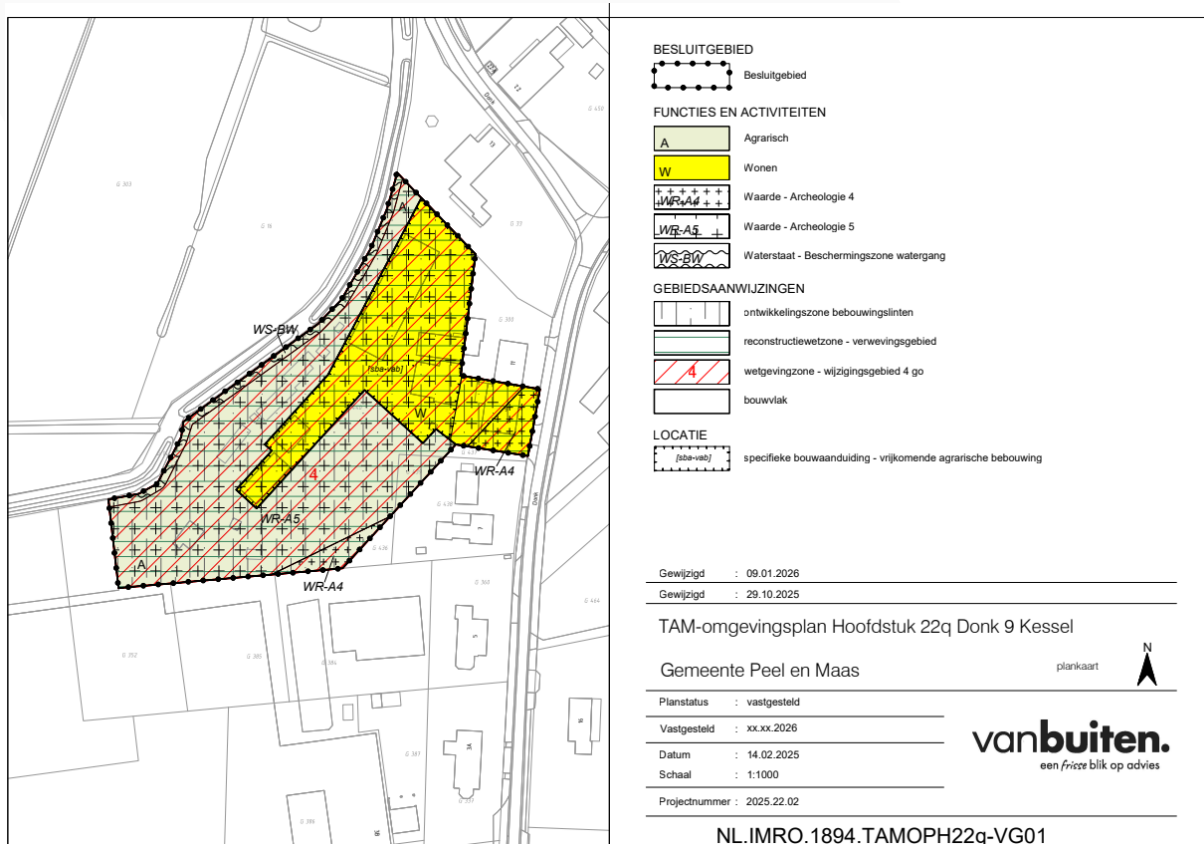
6.2.1. Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege

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

- Motivatie;
- Regels;
- Verbeelding.

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

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



Figuur 6.2.1.1 Uitsnede verbeelding Donk 9

6.2.2. Planregels

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

De gronden ter plaatse van het plangebied worden gewijzigd van 'Agrarisch – grondgebonden' naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. Binnen de regels 'Wonen' is gebruik gemaakt van een specifieke bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing' waarbinnen een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan, anders dan op grond van het moederplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan, welke is opgesteld voor het plangebied. Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden is geen bouwvlak gesitueerd.

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

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1. Participatie

Initiatiefnemer heeft in de periode van half februari 2025 gesproken met omwonenden over het wijzigen van de functie op de locatie Donk 9 van agrarisch – grondgebonden naar wonen met behoud van een aantal bijgebouwen t.b.v. stalling van oldtimers van derden.

De volgende adressen zijn benaderd:

- Donk 7;
- Donk 11;
- Donk 18.

Tijdens het overleg is het plan toegelicht en is er ruimte geboden voor eventuele opmerkingen. Er zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen het initiatief.

6.3.2. Vooroverleg/intaketafel

Om te komen tot voorliggend plan is voorafgaand aan het opstellen van dit TAM-omgevingsplan contact geweest met de gemeente Peel en Maas. Op 20 augustus 2024 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden waarin met de gemeente afstemming is gezocht over de (on)mogelijkheden van dit initiatief. Hiertoe is op 24 september 2024 een principeverzoek ingediend, waarop op 9 december een positief principebesluit is genomen. Dit heeft geleid tot het opstellen van voorliggend plan.

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

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

De provincie Limburg heeft aangegeven geen bezwaren te zien op voorliggend plan.

6.3.3. Zienswijze

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 28-11-2025 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijze ingediend. Het TAM-plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 10 maart 2026.

7. Procedure

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

1. Ontwerp-omgevingsplan

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

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

2. Vaststellen omgevingsplan

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