



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22w, Scherluitweg 1 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 22w, Scherluitweg 1 Kessel

Gemeente Peel en Maas

Motivering

Plangebied:	Scherluitweg 1, 5995 RB Kessel
Status:	Vastgesteld
Datum:	28 oktober 2025
Identificatienummer:	NL.IMRO.1894.TAMOPH22w-VG01
Projectnummer:	BO-2022-005567 / Z2024-00002476

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging van het plangebied	5
1.3.	Vigerend omgevingsplan	6
2.	Huidige situatie	8
2.1.	Algemeen.....	8
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
2.3.	Functionele structuur	10
3.	Beoogde situatie	12
3.1.	Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan	12
3.2.	Ruimtelijke inpassing	14
3.2.1.	Kwaliteitskader.....	14
3.2.2.	Landschappelijke inpassing	15
4.	Beleidskader.....	17
4.1.	Rijksbeleid.....	17
4.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	17
4.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	18
4.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
4.2.	Provinciaal beleid	19
4.2.1.	Omgevingsvisie Limburg.....	19
4.2.2.	Omgevingsverordening Limburg	20
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	21
4.3.1.	Omgevingsvisie Peel en Maas	21
4.3.2.	Verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied	22
4.3.3.	Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader.....	24
4.3.4.	Kaderstelling 'Ruimte en Economie'	25
5.	Fysieke leefomgeving en milieu	26
5.1.	Milieueffectrapportage	26
5.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
5.2.1.	Bodem	26
5.2.2.	Grondwaterkwaliteit	27
5.3.	Activiteiten en milieuzoneringen.....	27
5.4.	Geluid	28
5.5.	Kwaliteit van de buitenlucht.....	29
5.6.	Geur	30
5.7.	Waarborgen van de veiligheid.....	30
5.8.	Trillingen.....	31
5.9.	Water.....	31

5.9.1.	Waterbeleid.....	32
5.9.2.	Waterhuishoudkundige situatie (huidige situatie).....	32
5.9.3.	Waterhuishoudkundige situatie (nieuwe situatie).....	32
5.10.	Kabels, leidingen en straalpaden.....	33
5.11.	Natuur.....	33
5.11.1.	Gebiedsbescherming	33
5.11.2.	Soortenbescherming.....	34
5.12.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....	35
5.12.1.	Archeologie	35
5.12.2.	Cultuurhistorie	36
5.13.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren.....	36
5.13.1.	Verkeer	37
5.14.	Duurzaamheid en gezondheid.....	38
5.14.1.	Duurzaamheid.....	38
5.14.2.	Beschermen van de gezondheid	39
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.1.	Financieel – economische uitvoerbaarheid.....	40
6.2.	Juridische aspecten	40
6.2.1.	Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege.....	41
6.2.2.	Planregels	41
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 22.w1: Landschappelijk inpassingsplan Scherluitweg 1 Kessel

Bijlage 22.w2: Quicksan flora en fauna

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Scherluitweg 1 (5995 RB) te Kessel is een agrarisch bedrijfsperceel gevestigd, wat tot enkele jaren geleden (eind 2022) gebruikt werd voor het houden van pluimvee. Na het staken van de intensieve veehouderij is de eigenaar van de locatie (hierna: initiatiefnemer) overgeschakeld naar een alternatieve bedrijfsvoering. Als belangrijkste uitgangspunt hierbij heeft altijd gegolden: het behoud van een deugdelijk inkomen voor initiatiefnemer en zijn vrouw.

Reeds voorafgaand aan het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering heeft initiatiefnemer contact gelegd met de gemeente. Een gewijzigd gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen leidt tot een strijdig gebruik in relatie tot de geldende regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. De gemeente is in een principeverzoek d.d. 4 mei 2022 gevraagd een standpunt in te nemen ten aanzien van de gewenste nieuwe situatie binnen de locatie. Daar de gemeente op dat moment nog doende was met het formuleren van een gemeentelijke beleidsregel met betrekking tot het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, heeft het nog tot medio 2024 geduurd, voordat duidelijk werd op welke wijze er medewerking verleend kan worden aan het herziene gebruik van de locatie. Een herzien principeverzoek is ingediend op 1 juli 2024. In dit principeverzoek is verzocht om medewerking voor het omvormen van de Agrarisch-Intensieve veehouderij naar een locatie met een woonfunctie en het gebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen voor statische opslag en een ontwerpstudio (ondergeschikt). Tevens is verzocht een deel van de bedrijfsgebouwen te mogen verbouwen ten behoeve van het gewenste gebruik.

Bij brief van 16 september 2024 (kenmerk Z2024-00002476) heeft de gemeente Peel en Maas kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de omvorming van de Agrarisch-Intensieve veehouderij. Daarbij wordt echter de omvorming naar een woonfunctie gezien de schaal van de ontwikkeling en de aard van het plan als niet realistisch beschouwd. Voorgesteld wordt de Agrarisch-Intensieve veehouderij om te zetten naar een Bedrijf – niet agrarisch verwant. 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 een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken worden gemaakt over nadeelcompensatie, het kostenverhaal en de financiële bijdragen;
- er wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in het VAB-beleid en artikel 12 van het tijdelijke omgevingsplan ‘buitengebied Peel en Maas’.

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

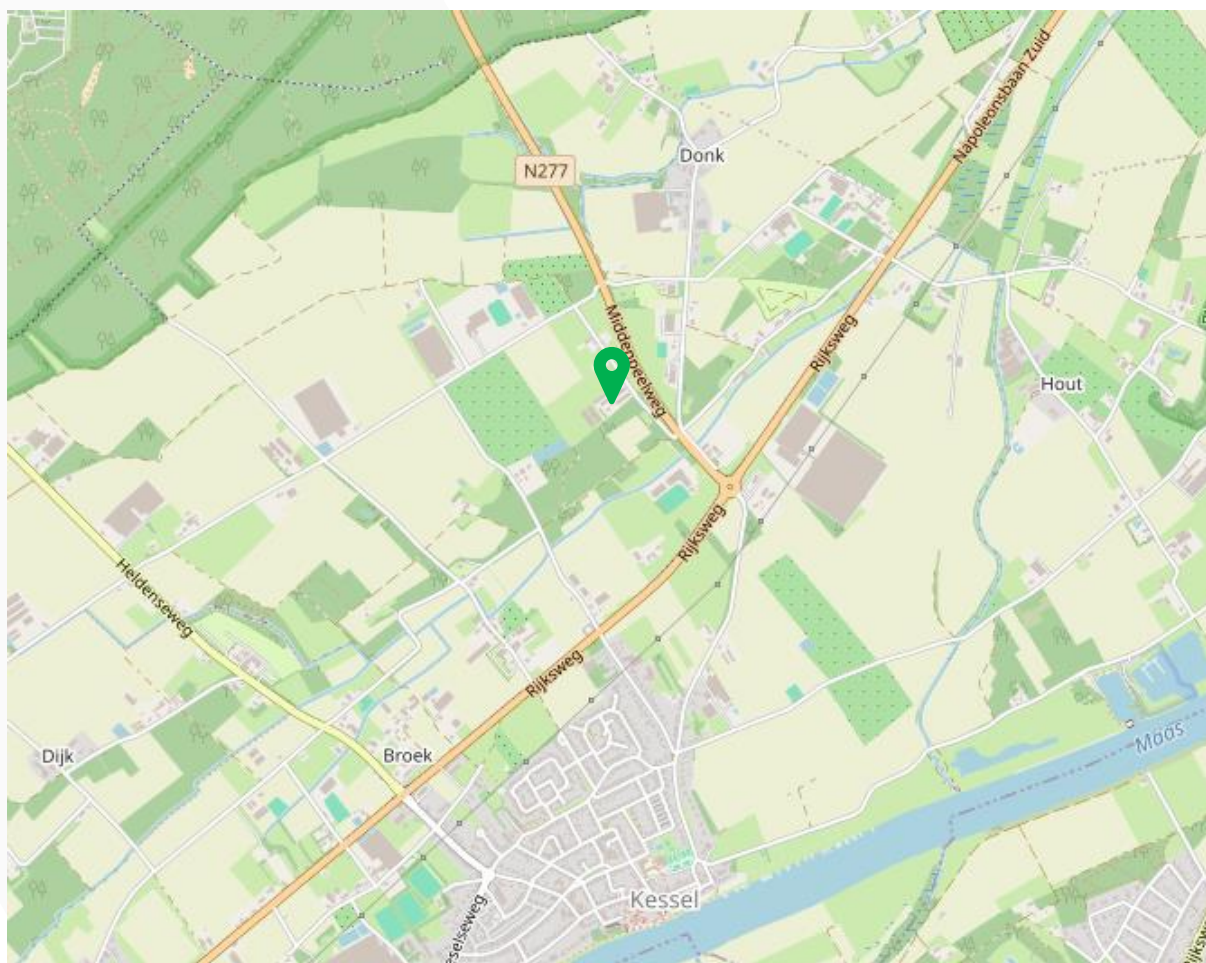
1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Scherluitweg 1 is gelegen in het buitengebied ten noorden van de woonkern Kessel. De omgeving kenmerkt zich door agrarische bedrijven, maar tevens enkele woonfuncties direct ten noorden van de locatie.

Het perceel ligt in de directe nabijheid van de provinciale wegen N277 (Midden Peelweg) en N273 (Rijksweg) en kan hierdoor als goed bereikbaar worden gekwalificeerd.

Het plangebied is kadastraal bekend onder nummers KSLOO-G-345 en KSLOO-G-296 en heeft een totale oppervlakte van circa 14.381 m² (ca. 1,4 ha).

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



Figuur 1.2.1 Ligging en omgeving van Scherluitweg 1 (bron: openstreetmap.org)

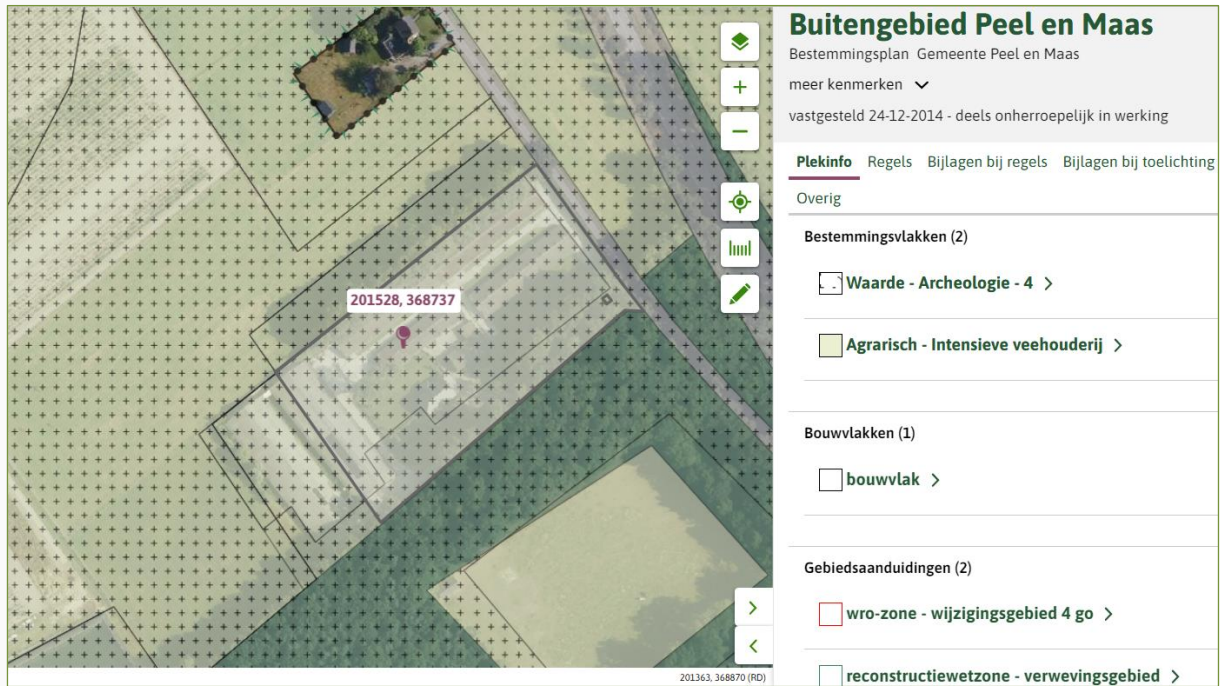
1.3. Vigerend omgevingsplan

Sinds de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 hebben gemeenten geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. Gemeente Peel en Maas heeft nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch-Intensieve veehouderij'. Daarnaast heeft de locatie de volgende functies, functieaanduiding en gebiedsaanduidingen:

- Bouwvlak;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 4 go

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



Figuur 1.3.1 Uitsnede verbeelding Scherluitweg 1 Kessel (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

De plannen passen op basis van de geldende regels niet binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming Agrarisch – Intensieve veehouderij.

2. Huidige situatie

2.1. Algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich zes bedrijfsgebouwen, een kapschuur, de bedrijfswoning en twee bijbehorende bijgebouwen. Het perceel kenmerkt zich verder door een groene setting; niet alleen op het perceel zelf is groen aanwezig, ook in de directe omgeving zijn bosschages met de bestemming 'Natuur' aanwezig. Het perceel is hierdoor vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Hiernavolgend is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



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

2.2. Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op ruim 700 meter ten noorden van de kern van Kessel in het buitengebied van Peel en Maas. Het plangebied en haar omgeving wordt gekenmerkt door een mix van agrarische activiteiten en natuurlijke elementen. Direct ten noorden van het plangebied zijn enkele woonfuncties gesitueerd.

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een wat meer uitgestrekte natuurzone gericht op het behoud van de aanwezige waarden, instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en houtproductie. Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden bestemd voor instandhouding van grootschalige open ontginningslandschappen. Ten zuiden van het plangebied, ook ten zuiden van de daar aangewezen natuurfunctie, zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

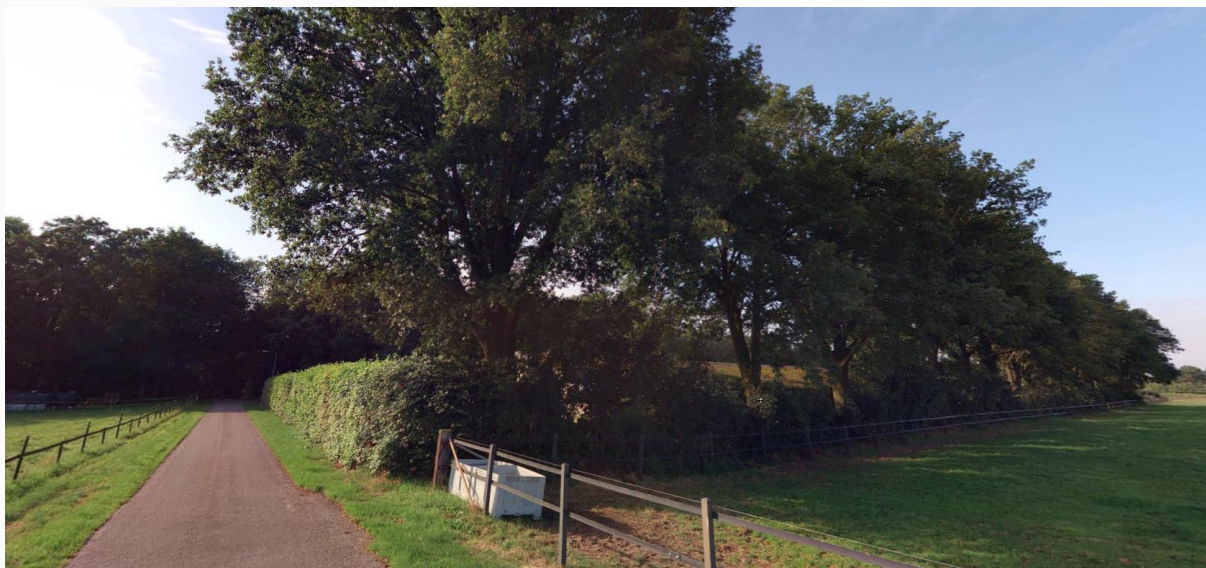


Figuur 2.2.1 Luchtfoto huidige situatie met ruimtelijke structuur (bron: <https://streetsmart.cyclomedia.com>)

Op bovenstaande luchtfoto is de ruimtelijke structuur beter te zien. Ten noord-westen van het plangebied is, tot aan de Keizersbaan, sprake van meer openheid in het gebied. De natuur en de verdichte bouwlanden bevinden zich meer ten zuiden van het plangebied.



Figuur 2.2.2 Straatbeeld Scherluitweg 1 vanuit zuidelijke richting (<https://streetsmart.cyclomedia.com>)



Figuur 2.2.3 Straatbeeld Scherluitweg 1 vanuit noordelijke richting (<https://streetsmart.cyclomedia.com>)

De locatie aan de Scherluitweg is vanwege de aanwezigheid van veel opgaand groen rondom de bedrijfslocatie en de natuurzone aan de zuidkant amper nog direct zichtbaar vanaf de weg.

2.3. Functionele structuur

In het buitengebied van Kessel overheerst de agrarische functie, waaronder onder andere intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en andersoortige bedrijven. De onbebouwde percelen zijn vaak in agrarisch gebruik, waarin het landschap wordt afgewisseld met burgerwoningen.

De functionele structuur van de Scherluitweg kan worden beschreven als een mix van woningen met onderhavig plangebied als enige (agrarische) bedrijfsfunctie nog in de straat. De omliggende gronden hebben een agrarisch karakter en zijn hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond of grasland.



Figuur 2.2.1 Cluster woningen ten noorden van het plangebied (bron: streetsmart.cyclomedia.com)



Figuur 2.2.2 Impressie woonfuncties aan Scherluitweg (bron: streetsmart.clycomedia.com)

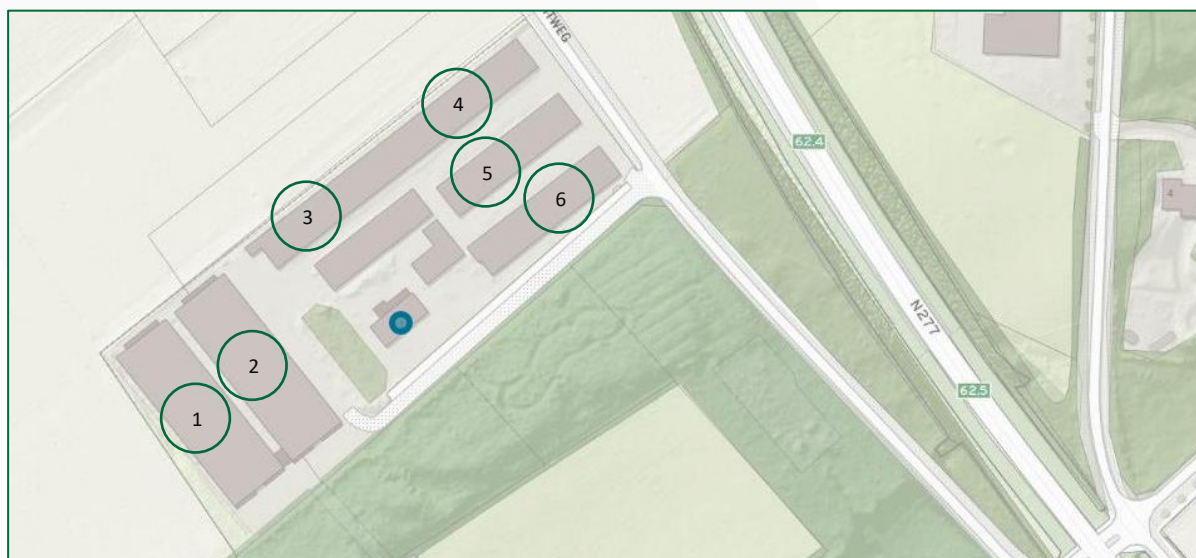
3. Beoogde situatie

3.1. Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

Het plan is gericht op de herontwikkeling van een voormalige pluimveehouderijlocatie naar een niet-agrarisch bedrijf voor statische opslag. Met dit omgevingsplan wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk beleid dat is gericht op de herontwikkeling van Vrijgekomen Agrarische Bedrijfslocaties (VAB-beleid). Concreet wordt de Agrarisch-Intensieve veehouderij omgezet naar een Bedrijf – niet agrarisch verwant.

De huidige bedrijfswoning blijft als zodanig behouden. Naast de bedrijfswoning bevinden zich binnen het plangebied zes bedrijfsgebouwen, een kapschuur en twee bijbehorende bijgebouwen. In het bijgebouw, direct achter de woning, wordt een bestaand bedrijf aan huis – een ontwerpstudio – gesitueerd. Binnen dit bedrijf worden logo's gecreëerd en aangebracht op textiel en diverse andere ondergronden. De omvang van dit bedrijf aan huis bedraagt ca. 70 m².

Op onderstaande afbeelding is de ligging van de bedrijfsgebouwen weergegeven.



Figuur 3.1.1 Overzicht aanwezige bedrijfsgebouwen (bron ondergrond: app.pdok.nl/viewer)

In de twee grotere stallen, aan de zuidwestelijke zijde van het perceel (in figuur 3.1.1 genummerd als 1 en 2) vindt statische opslag plaats. Het betreft opslag van caravans en campers en vergelijkbare goederen.

De vier oudere bedrijfsgebouwen (genummerd 3 tot en met 6 in figuur 3.1.1) zijn in de huidige staat waarin ze zich bevinden niet zonder meer geschikt als efficiënte stallingsruimte voor caravans en campers. Dit vanwege de lage goot- en nokhoogte (goot ca. 2.10 m, nok ca. 3.80 m) en het gegeven dat er nog asbesthoudende dakbedekking aanwezig is.

Om deze lagere bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor stalling van campers en caravans is een goot- en nokverhoging noodzakelijk om de gewenste opslag van caravans en campers naar maatvoering én benodigde capaciteit mogelijk te maken (vorm volgt functie).

Tegelijkertijd wordt de footprint van de gebouwen verkleind: de gebouwen worden gedeeltelijk gesaneerd, 3 m. smaller gemaakt met aan één zijde een open constructie onder een kleine schuine aflopende overstek.

De gebouwen krijgen alsdan een kapschuur/veldschuurvorm. Met deze aanpassing wordt tegelijkertijd de noodzakelijke manoeuvreerruimte tussen de gebouwen gecreëerd.



Figuur 3.1.2 Impressie nieuwe vorm stallen (kapschuur); maatvoering zal afwijkend zijn, zie tabel 2 op volgende pagina

De aanwezige dakspanten worden hergebruikt; de aanwezige dakhelling blijft hierdoor gelijk maar de ondersteunende buitenmuur wordt hoger. Initiatiefnemer zal tegelijkertijd de asbesthoudende dakbedekking op een verantwoorde wijze (laten) saneren.

De stallen genummerd 3 tot en met 5 worden over de volledige lengte met 3,00 m. versmald; de stallen zijn nu circa 12,00 m breed en worden teruggebracht naar 9,00 m breedte. Initiatiefnemer is voornemens stal nummer 6 volledig te saneren. Naast de te saneren (delen van de) stallen zullen nog enkele aanvullende bouwwerken verwijderd worden, te weten:

- Koelcel, met afmeting van 8 m² en gemiddelde hoogte 2,60 m. – inhoud 21 m³
- Ventilatie-tunnel-kap, met afmeting van 90 m², gemiddelde hoogte 1,90 m. – inhoud 171 m³
- Koeling, met afmeting van 32 m², gemiddelde hoogte van 2,50 m. – inhoud 80 m³

Herontwikkeling van het perceel leidt tot sanering van in totaal zo'n 3.593 m³ (ca. 1.306 m²) bebouwing en aanpak/herinrichting van de buitenruimte. Het nieuwe VAB-beleid heeft als voorwaarde bij toepassing ervan, dat er maximaal 50% van de te slopen bebouwing aan inhoud (m³) mag worden teruggebouwd dan wel worden toegevoegd aan de bestaande bebouwing.

Het totale overzicht van te slopen/saneren bebouwing ziet er als volgt uit:

Gebouw	Afmetingen huidige situatie	Goot en nok huidige situatie	Inhoud huidige situatie	Afmetingen gewenst	Sanering
Stal 3	ca. 52 m bij 12 m	2,15 m / 3,8 m	1.856 m ³	Ca. 52 m bij 9 m	413 m ³
Stal 4	ca. 60 m bij 12 m	2,15 m / 3,8 m	2.142 m ³	Ca. 60 m bij 9 m	477 m ³
Stal 5	ca. 52 m bij 12 m	2,10 m / 3,9 m	1.841 m ³	Ca. 52 m bij 9 m	413 m ³
Stal 6	ca. 57 m bij 12 m	2,10 m / 3,8 m	2.018 m ³	n.v.t.	2.018 m ³
Koelcel	ca. 8 m ²	gem. 2,60 m	21 m ³	n.v.t.	21 m ³
Ventilatie-tunnel-kap	ca. 90 m ²	gem. 1,90 m	171 m ³	n.v.t.	171 m ³
Koeling	ca. 32 m ²	gem. 2,50 m	80 m ³	n.v.t.	80 m ³
Totaal			9.416 m³		3.593 m³

Tabel 1: overzicht maatvoering en omvang sloop (inhoud)

Vanwege de sanering van 3.593 m³ aan bebouwing, mag er derhalve ca. 1.797 m³ worden teruggebouwd. Dit vertaalt zich in de aanpassing van de goot- en nokhoogte van de stallen 3, 4 en 5, alsmede de loods/werkplaats welke is gelegen direct achter de woning. Dit ziet er dan als volgt uit:

Gebouw	Breedte	Lengte	Verhoging nok	Verhoging muurplaat (goothoogte)	Nokhoogte (nieuw)	Goothoogte (nieuw)	Inhoud
Stal 3, 4 en 5	9,00	164,00	0,90 m	0,90 m	4,70 m	3,05 m	1.328 m ³
Loods/werkplaats	11,00	40,00	1,00 m	1,00 m	4,70 m	3,15 m	440 m ³
Totaal							1.768 m³

Tabel 2: overzicht terug te bouwen sloopmeters

Zoals op de impressietekening op vorige pagina te zien is, wordt de bebouwing die wordt aangepast, voorzien van een dakhelling, wat op grond van het VAB-beleid ook vereist is. Met het slopen van stal 6, de koelcel, de ventilatietunnelkap én de koeling wordt tevens voldaan aan de voorwaarde voor sloop van overtollige bebouwing.

De herontwikkeling van de locatie vindt geheel binnen het bestaand bouwvlak plaats. De omvang van het bouwvlak blijft behouden, het maximaal toegestane oppervlak aan bebouwing wordt in dit plan vastgelegd. Met dit omgevingsplan wordt op de locatie de ontwikkeling van nog een agrarisch (intensief) veehouderijbedrijf onmogelijk gemaakt.

3.2. Ruimtelijke inpassing

Zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig wijzigt er ten opzicht van de huidige situatie relatief weinig. Binnen het plangebied wordt overtollige bebouwing gesloopt, maar het vooraanzicht vanaf de weg blijft, mede vanwege het reeds bestaande en te behouden groen rondom, visueel ongewijzigd. Het betreft met name een functionele wijziging.

3.2.1. Kwaliteitskader

De gemeente Peel en Maas hanteert het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'. Dit kader bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van dat buitengebied. Het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' maakt onderscheid naar drie typen kwaliteitsverbetering:

- Basiskwaliteit (B) B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
- Basiskwaliteit Plus (B+) B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
- Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK)
AK dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Voor deze Aanvullende Kwaliteitsverbetering is een aparte Interne Memo opgesteld die een verduidelijking geeft van het beleid. Op basis hiervan geldt een bijdrage van 80% van het totale bebouwde en verharde oppervlak.

Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van de bestaande locatie naar een niet agrarisch verwant bedrijf in een VAB. Op grond van het Kwaliteitskader is de Basiskwaliteit Plus (B+) en de Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing.

Basiskwaliteit Plus betekend dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing of ander groen/natuur dat

overeenkomt met 10% van het oppervlak van het gehele bouwvlak. Het bouwvlak heeft een formaat van circa 11.100 m². Voor B+ komt het benodigd oppervlak uit op (11.100 x 0,10=) 1.110 m² aan landschappelijke inpassing.

Naast de 1.110 m² aan B+ is er nog een Aanvullende Kwaliteitsverbetering vereist. De omvang van de AK is gekoppeld aan B+. De omvang van de AK bedraagt 0,5 x B+. Dit betekent een aanvullende landschappelijke inpassing van (0,5 x 1.110=) 555 m², met dan dus een totaal van 1.665 m² aan landschappelijke inpassing ten behoeven van onderhavig planvoornemen.

3.2.2. Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt binnen het grootschalige open ontginningslandschap. Dit gebied kenmerkt zich door een grootschalige en open rationele structuur als gevolg van de door de overheid aangedreven herverkaveling rond 1920. Het landschap is in deze tijd optimaal ingericht op grootschalige voedselproductie. Incidenteel zijn er nog resten bos of heide over, zoals aan de zuidzijde van het plangebied. De openheid van dit landschap is gedurende de decennia langzaam afgenomen, door een toename in bebouwing, verandering van grondgebruik en in beperkte mate de aanplant van opgaand groen.

De uitgangspunten voor een inpassingsplan in dit landschap zijn:

- Behoud van openheid.
- Heldere beplantingstructuur.
- Rationeel landschap, boerderijen mogen zichtbaar zijn met een bijpassende inpassing.
- Herstel versnipperde beplanting.

Het plangebied is een langgerekt bouwvlak met een grote hoeveelheid bebouwing in de vorm van relatief lage stallen en loodsen. De noord- en zuidzijde van het plangebied zijn voorzien van grote groenstructuren in de vorm van een dubbele bomenrij aan de inrit en een smalle houtsingel parallel aan één van de stallen. Deze singel loopt over circa 2/3 van de lengte van het plangebied. Onder de dubbele bomenrij ligt een brede laurierhaag. Rondom de bedrijfswoning zijn beukenhagen aangeplant die het centrale deel van het gebied aankleden. Aan de straatzijde ligt een oude haag met veel uitgevallen planten of planten in zeer slechte staat met afbladderende bast (zie foto's hieronder).

Deze bestaande groenelementen kunnen meegenomen en waar nodig verstrekt worden in het inpassingsplan.



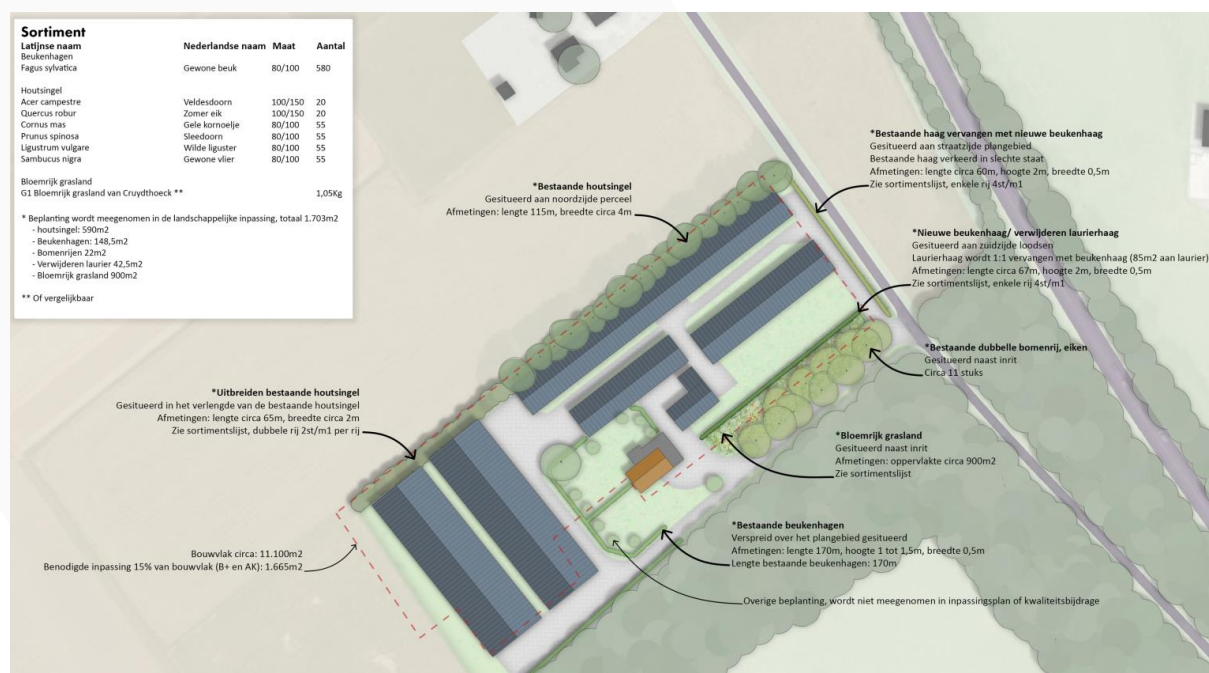
Figuur 3.2.2.1 Uitgevallen delen van de haag aan de straatzijde van Scherluitweg 1, Kessel

Het grootste groenelement binnen het plangebied is de houtsingel aan de noordzijde. In het inpassingsplan wordt deze doorgetrokken over de volledige lengte van het plangebied. Er is slechts beperkt ruimte om dit te doen. Achter de stallen aan de westzijde van het plangebied is slechts 2m ruimte over om de singel door te trekken. Om extra benodigde ruimte te creëren worden de verharding en de aanwezige overkappingen achter de stallen verwijderd. Het aanplanten van bomen is door de beperkte ruimte niet gewenst c.q. mogelijk, zodat dit deel van de singel uitsluitend uit heesters zal bestaan. De singel heeft een oppervlakte van circa 590 m².

Het gebied rondom de dubbele bomenrij sluit niet aan bij de gewenste uitstraling van het omliggende landschap. Om dit te verbeteren wordt de laurierhaag onder de dubbele bomenrij, net als de naastgelegen stal, verwijderd en vervangen door bloemrijkgrasland in combinatie met een nieuwe beukenhaag. Dit wordt gedaan om de bebouwing uit het zicht te onttrekken en de inrit een meer open uitstraling te geven. Het verwijderen van de laurierhaag is goed voor 42,5 m² aan oppervlak voor het inpassingsplan. Het bloemrijk grasland in combinatie met de dubbele bomenrij komt uit op 922 m².

Net als de laurierhaag wordt de haag aan de straatzijde verwijderd en vervangen met een nieuwe haag. Dit wordt gedaan omdat er een hoge uitval is in de haag en veel planten in slechte staat verkeren. Het is een meer duurzame oplossing om een geheel nieuwe haag aan te planten waarin de nieuwe beplanting de ruimte krijgt om uit te groeien. Alle beukenhagen tezamen binnen het plangebied resulteren in een oppervlakte van 148,5 m².

In het totaal wordt met het inpassingsplan 1.703 m² aan groen toegevoegd, wat ruim voldoende is gezien de minimale eis van 1.665 m².



Figuur 3.2.2.2 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Scherluitweg 1, Kessel

Het inpassingsplan is tevens toegevoegd als bijlage 1 bij dit omgevingsplan.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie Nationale omgevingsvisie

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

4.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

Onderhavig initiatief is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een functionele wijziging, waarbij geen sprake is van een groter beslag op de planologische ruimte. Er is sprake van sloop van overvloedige bebouwing. De Ladder is hierdoor niet van toepassing.

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. Uit nadere motivatie van het initiatief blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Hierdoor vormt de Ladder geen belemmering van het initiatief.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde POL2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en 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.

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 Scherluitweg 1 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. 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 twee gebiedsaanwijzingen:

Buitengebied

Het buitengebied omvat de landelijke delen van de provincie Limburg die niet tot de stedelijke kernen of centra behoren. In het buitengebied liggen functies als landbouw, natuur, landschap en recreatie voorop. De regels en zoneringen voor het buitengebied zijn gericht op het beschermen van deze functies en het waarborgen van een evenwichtige ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld natuur en agrarisch gebruik in balans worden gebracht met eventuele nieuwe ontwikkelingen.

Overstromingskansgebied C

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

In hoofdstuk 5 van deze motivering is nader beschreven en gemotiveerd hoe de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de ETFAL – Evenredige Toedeling Functies aan Locaties. Daarbij worden de relevante aspecten voortkomend in het Omgevingsverordening Limburg eveneens voldoende gewaarborgd.

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 ‘Oude verdichte bouwlanden’. De gebiedskwaliteiten binnen dit deelgebied worden als volgt omschreven:

- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten.

- De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging.
- De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten.
- Er zijn uitwaaiende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai.
- Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.

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

1. Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers).
2. Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden.
3. Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
4. Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen.
5. Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen.
6. Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,

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. Al deze opgaven dienen niet los van elkaar, maar in samenhang te worden gezien, waarbij met name de bovenste 3 overkoepelende opgaven als leidende principes gelden.

De gemeente zet zich in om een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen te bewerkstelligen. Goed wonen moet voor iedereen mogelijk zijn. De ontwikkeling betreft het omzetten van de onderliggende functie 'Agrarisch – intensieve veehouderij' naar 'Bedrijf – niet-agrarisch verwant'. In de nieuwe situatie wordt geen intensieve veehouderij meer geëxploiteerd. Er komt een andere functie voor terug. Gelet op de aspecten geur en stikstof vormt deze wijziging een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Er zijn geen beleidsmatige overwegingen die zich tegen dit plan verzetten.

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 een niet-agrarische bedrijfsfunctie voor statische opslag (caravanstalling).

Onderhavig plan voldoet aan alle voorwaarden van het VAB-beleid:

1. Nieuwbouw is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een (bedrijfs)woning aanwezig is.
Antwoord: er is een bedrijfswoning aanwezig.
2. De woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven.
Antwoord: de eigenaar van het bedrijf is ook bewoner van de bedrijfswoning, dus de koppeling tussen het bedrijf en de woning (en de sociale controle) blijft bestaan.
3. In het geval dat de bedrijfswoning sterk verouderd is en nieuwbouw van de bedrijfswoning gewenst is, dient aangesloten te worden bij de regeling die geldt voor (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken in het buitengebied.
Antwoord: dit is niet van toepassing op onderhavig plan.
4. Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die onder meer bestaat uit het verminderen van versterking en het slopen van oude vervallen bebouwing.
Antwoord: in totaal wordt 3.593 m² aan bebouwing gesloopt.
5. Er mag maximaal 50% van de te slopen bebouwing aan inhoud (m³) worden teruggebouwd, dan wel worden toegevoegd aan bestaande bebouwing (m.u.v. glastuinbouw, dit betreft maatwerk).
Antwoord: er wordt 3.593 m³ gesloopt en 1.768 m³ toegevoegd, dit is nader uitgewerkt in paragraaf 3.1.
6. Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
Antwoord: zoals beschreven in paragraaf 3.1. zijn alle gebouwen voorzien van een dakhelling. Ook na de verbouw van de bestaande stallen zal sprake zijn van een dakhelling.
7. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden.
Antwoord: er vindt geen buitenopslag plaats.
8. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd. In een (anterieure) overeenkomst wordt dit vervolgens vastgelegd.
Antwoord: in totaal wordt 3.593 m³ aan bebouwing gesloopt.
9. Het nieuwe of vergrote gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van kwalitatief hoogwaardig materiaal.
Antwoord: zoals in paragraaf 3.1. beschreven wordt slechts een deel van de bebouwing verbouwd en aangepast ten behoeve van de functie. Deze gebouwen zullen in kapschuur-/veldschuurvorm verbouwd worden. Bestaand bouw materiaal wordt hierbij zoveel mogelijk hergebruikt. Asbesthoudende daken worden zorgvuldig gesaneerd.
10. Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.
Antwoord: er is enkel sprake van verbouw van bestaande gebouwen, waardoor de positie binnen het bouwvlak behouden blijft. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
11. Het onbenutte bouwvlak vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.
De wijzigingen vinden geheel plaats binnen het bouwvlak. De invulling van het bouwvlak met de bebouwing blijft ook grotendeels intact, ondanks dat sprake zal zijn van aanpassing van enkele bestaande gebouwen. Eén stal wordt gesloopt, maar het bouwvlak hoeft hierop niet te worden aangepast. De maximale toegestane oppervlakte aan bebouwing wordt in het omgevingsplan vastgelegd.
12. Er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast.
Antwoord: in hoofdstuk 5, Fysieke leefomgeving en milieu, van deze motivering is gemotiveerd dat bestaande waarden vanwege dit plan niet worden aangetast.
13. Er mogen bedrijven tot categorie 3.1 gevestigd worden of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn. Hierbij wordt aangesloten bij de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Antwoord: een bedrijf voor statische opslag / caravanstalling valt onder milieucategorie 2.

14. Er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking.

Antwoord: de verkeerssituatie binnen de planlocatie zal als gevolg van de gewijzigde functie verbeteren. Zie hiervoor ook paragraaf 5.13 van deze motivering.

15. Er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Antwoord: gezien de aard van de activiteiten – statische opslag – is detailhandel niet aan de orde. Dit wordt ook expliciet uitgesloten in de gebruiksregels.

16. Er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan.

Antwoord: er is enkel sprake van het verhuren van ruimte aan derden voor de stalling van hun camper, caravan of vergelijkbaar roerend goed. De ruimtes binnen de loodsen worden niet apart verhuurd aan andere bedrijven die zich aldaar zouden kunnen vestigen, zodat er geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaat. Het gebruik voor statische opslag is expliciet opgenomen in de regels bij het omgevingsplan.

17. Er mag geen logistiek bedrijf gevestigd worden.

Antwoord: het betreft een niet-agrarisch verwant bedrijf voor statische opslag. Een logistiek bedrijf is niet aan de orde.

18. Er mag geen handelsbedrijf gevestigd worden.

Antwoord: het betreft een niet-agrarisch verwant bedrijf voor statische opslag. Een handelsbedrijf is niet aan de orde.

19. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is van toepassing.

Antwoord: in paragraaf 3.2. is de landschappelijke inpassing van dit plan nader uitgewerkt.

20. Er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie.

Antwoord: het is voor deze locatie de eerste keer dat gebruikt wordt gemaakt van deze regeling.

21. Als bebouwing in het verleden afgebroken is, kan deze niet meer ingezet worden voor nieuw op te richten bebouwing zoals bedoeld onder punt 5.

Antwoord: er is geen sprake van in het verleden afgebroken bebouwing. Deze voorwaarde is niet aan de orde.

Conclusie VAB-beleid

Gelet op vorenstaande past voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidsnotitie 'Verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied'.

4.3.3. Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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 'oude bouwlanden'. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. Binnen de bouwlanden is er een verschil te maken tussen de oude bolle essen en de overige bouwlanden die voor een deel intensief zijn bebouwd. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook de wegen hebben een onregelmatig patroon.

Kwaliteitskader

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om

noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop de Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Voor een verdere toetsing aan het Kwaliteitskader wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze motivering.

Conclusie Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

Gelet op vorenstaande wordt voldaan aan het gestelde in de Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader.

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 betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Als gevolg van schaalvergroting stoppen veel (kleinere) agrarische bedrijven. De agrarische bedrijfsvoering aan de Scherluitweg 1 is reeds in de loop der jaren afgebouwd. De omzetting van 'Agrarisch – Intensieve Veehouderij' naar 'Bedrijf- niet agrarisch verwant' zorgt voor een passende vervolgfunctie op de locatie. Gelet op geur en stikstof vormt deze wijziging tevens een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het plan is daarmee een wenselijke ontwikkeling.

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.

5.1. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer) 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 mer 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 mer 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. Deze categorie heeft betrekking op bouwprojecten en/of ruimtelijke inpassen van woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

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.

Toets plan

Onderhavig plan voorziet in een functionele wijziging van een intensieve veehouderijlocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie voor statische opslag. Deze activiteit komt niet voor in bijlage V Omgevingsbesluit en valt ook niet onder categorie J11. De statische opslag die plaatsvindt is geen milieubelastende activiteit op grond van het Bal. In dit geval is er geen sprake van een mer-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 gezien 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.

Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl bevat instructieregels om bodemrisico's bij ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen beheersen. De paragraaf is van toepassing op bodemgevoelige gebouwen, zijnde een gebouw of een gedeelte ervan voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Binnen het plangebied is geen sprake van bekende verontreiniging van de bodem (bron: Bodemloket). Het toekomstig gebruik van de voormalige stallen is gericht op statische opslag. In geval van statische opslag is het niet aannemelijk dat personen meer dan twee uur per dag in de gebouwen aanwezig zullen zijn. Het bedrijf aan huis wordt gesitueerd in een loods die reeds als zodanig in gebruik was ten tijde van het exploiteren van de intensieve veehouderij. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

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 'Waterkwaliteitsportaal' 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. Activiteiten 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.

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 “gemengd gebied”, mede vanwege de menging van functies wonen en (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.

Opslaggebouwen, verhuur opslagruimte, (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. Binnen het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mag deze richtafstand met één afstandsstap verkleind worden. De richtafstand komt daarmee op 10 meter.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie, specifiek een woonfunctie aan Scherluitweg 2, is ten opzichte van de grens van onderhavig plangebied gelegen op een afstand van meer dan 60 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand.

Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat aan de richtafstand wordt voldaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De regels over geluid zijn terug te vinden in het Bkl alsook in de bruidsschat.

Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit. Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl) waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied kan in het kader van de beoordeling of dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gebruik gemaakt worden van de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’. In paragraaf 5.3 is geconcludeerd dat aan de richtafstanden, waaronder de richtafstand voor geluid, wordt voldaan. Een geluidsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

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

Het plan voorziet in het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf. De reeds bestaande bedrijfswoning blijft deze functie behouden. Er is geen sprake van toevoeging van een geluidgevoelig gebouw. Een nader onderzoek naar geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het 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). Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer activiteiten worden toegestaan die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Locaties waar geen toetsing nodig is

De instructieregels van de artikelen 5.50 en 5.51 gelden niet voor locaties waar de bescherming van de gezondheid niet of nauwelijks relevant is. Op locaties die aan één van de volgende criteria voldoen, is geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit nodig:

- mensen er relatief kort verblijven (blootstellingscriterium);

- het gaat om arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl);
- mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit:
 - locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is
 - de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm

Toets plan

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

Het plan voorziet in het omzetten een agrarisch functie, zijnde intensieve veehouderij, naar een niet-agrarische functie inhoudende statische opslag. Vanwege de beëindiging van de agrarische functie is per saldo sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen in het kader van de functie van statische opslag is dermate beperkt ten opzichte van de intensieve veehouderij dat ook op dit punt sprake is van een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Binnen de opslagruimten is bovendien geen sprake van langdurige blootstelling.

Conclusie luchtkwaliteit

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

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 functie naar een niet-agrarische functie, zijnde statische opslag. Het plan voorziet niet in het verrichten van geuractiviteiten in de buurt van gevoelige gebouwen en zorgt daarmee niet voor geurhinder aan de omgeving. Ook wordt binnen het plan geen geurgevoelig gebouw toegelaten. Het aspect geur is vormt geen belemmerende factor voor de uitvoering van dit plan.

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. Waarborgen van de 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 kaart 'Externe veiligheid' raadpleegbaar via www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat de dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op iets minder dan 500 m. ten zuid-oosten van de planlocatie, betreffende het LPG-tankstation aan de Baarloseweg. Het plangebied is niet gelegen binnen invloedsgebieden van enige risicobron. 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 statische opslag 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 driertrapsstrategieën 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 driertrapsstrategieën 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 grotendeels aangemerkt als 'leemarm en zwak lemig fijn zand', voor een klein deel 'lemig fijn zand' (bron: atlasleefomgeving, kaart bodem).

Conform de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor wat betreft het afvalwater huishoudelijke aard, is de locatie Scherluitweg 1 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. 1.300 m² aan bebouwing gesloopt. Onderhavig plan voorziet daarmee niet in een (negatieve) 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 hoofdnutsvoorzieningen. 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 of in de directe nabijheid van het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Op een afstand van ca. 600 meter bevindt zich de hoogspanningsverbinding '150 kV Buggenum – knooppunt Koesdonk (2)' (bron: atlasleefomgeving, kaart bovengrondse hoogspanningslijnen met rekenafstand).

Gezien de grote afstand vormt deze hoogspanningsverbinding geen belemmeringen voor het plan. Eveneens zorgt het plan niet voor belemmeringen voor deze hoogspanningsverbinding.

Conclusie kabels en leidingen

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

5.11. Natuur

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

5.11.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 11 Besluit activiteiten leefomgeving. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij 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. 6 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 agrarisch intensieve veehouderij naar niet-agrarisch statische opslag. De beëindiging van de intensieve veehouderij heeft reeds een substantiële bijdrage geleverd aan de vermindering van de stikstofdepositie als gevolg van het beëindigen van de ammoniakemissie. Een toename van stikstof als gevolg van verkeersbewegingen voor de statische opslag, alsmede de sloop en renovatie van de bebouwing wordt, mede gezien de grote afstand tot Natura2000 gebieden, niet aannemelijk geacht.

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. 550 meter ten noorden 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.

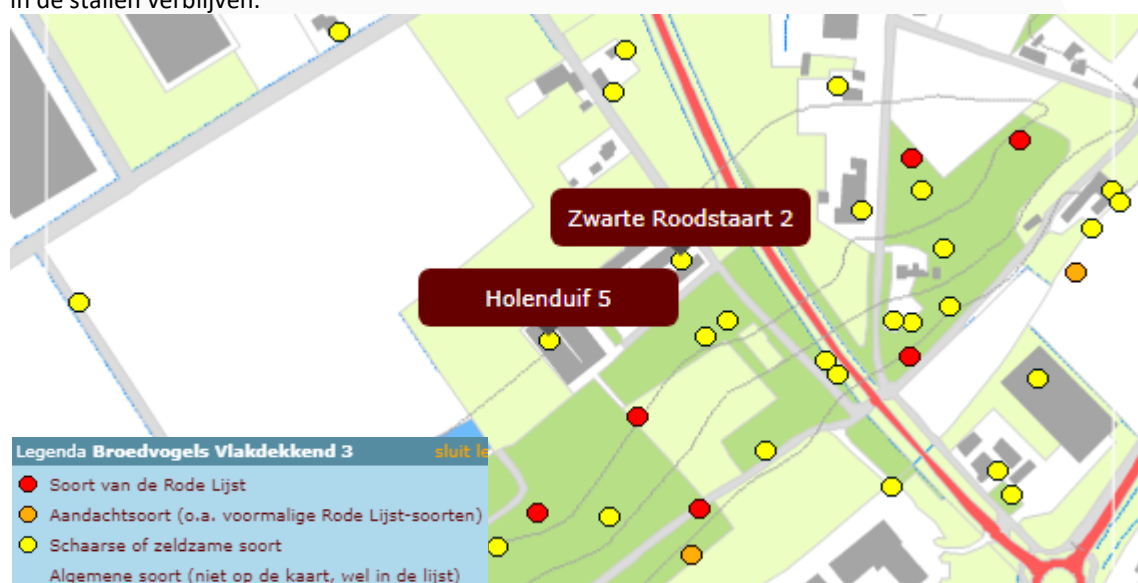
5.11.2. Soortenbescherming

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 diersoorten 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 diersoorten, dus bij (inter-)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat er binnen het plangebied, in 2012 een Zwarte Roodstaart is gesignaleerd, alsmede een Holenduif. Recentere waarnemingen hebben volgens deze database niet plaatsgevonden. De ontwikkeling omhelst géén nieuwbouw van gebouwen. De sloop en renovatie van een aantal bestaande gebouwen zal gedurende de looptijd van dit omgevingsplan plaatsvinden. Dit zal grotendeels door initiatiefnemer zelf uitgevoerd worden. Gezien het gewenste behoud van de overige bebouwing binnen de locatie dient de sloop heel zorgvuldig uitgevoerd te worden. Deze zorgvuldigheid zal ertoe bijdragen dat eventuele aanwezigheid van soorten tijdig kan worden opgemerkt en noodzakelijke handelingen om verdere versterking te voorkomen tijdig kunnen worden uitgevoerd. Bovendien zijn de bestaande stallen conform de tijdens de bouw geldende regels van toen zogenaamd 'vogeldicht' gebouwd. Het is onwaarschijnlijk dat er vogels in de stallen verblijven.



Figuur 5.11.1 Uitsnede kaart Natuurgegevens Provincie Limburg (bron: www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)

QuickScan flora en fauna

Op verzoek van initiatiefnemer is in week 15 van 2025 een QuickScan flora en fauna uitgevoerd door IVN Helden, ter plaatse van het plangebied. Uit deze QuickScan is geconcludeerd dat binnen het plangebied geen beschermde diersoorten en planten zijn aangetroffen. Er wordt geadviseerd met de activiteiten en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het winterslaap en broedseizoen van de vleermuizen (15 november / 15 maart en 15 mei / 1 augustus) en het broedseizoen van de vogels (15 maart / 15 juli). Het resultaat van de QuickScan is opgenomen in bijlage 2 bij de omgevingsplan

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 archeologiekartaal op te stellen.

5.12.1. Archeologie

Op grond van deze gemeentelijke archeologische kaart ligt het plangebied in zowel 'Waarde – Archeologie 4' als 'Waarde – Archeologie 6'. Dit betreft beiden gronden met een hoge verwachtingswaarde.

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

Waarde – Archeologie 4 en 6

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' 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.

Voor het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt is tevens vergunningsplichtig en dient voorafgegaan te worden door een nader archeologisch onderzoek.

Conclusie archeologie

De ontwikkeling omhelst met name een functionele wijziging. Er vindt sloop van één van de bestaande bedrijfsgebouwen plaats, welke een totale oppervlakte heeft van 684 m². De fundering onder dit gebouw is 130 m. lang, 0,60 m. diep en 0,25 m. breed. In totaal gaat het om een oppervlakte van 32 m² aan fundering, die zal worden verwijderd. Daarmee wordt ruimschoots binnen de ondergrens van 250 m² gebleven, zodat voorafgaand archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

De archeologische bescherming op de gronden wordt in dit TAM-omgevingsplan gewaarborgd. Hiermee is de bescherming van de archeologische waarden in de bodem voldoende verzekerd.

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.

De hoeveelheid verkeersbewegingen van en naar de locatie wijzigt als gevolg van het planvoornemen. Het dagelijkse c.q. wekelijkse zware vrachtverkeer in het kader van de intensieve veehouderij wijzigt naar wekelijkse c.q. maandelijkse verkeersbewegingen vanwege busjes en (bestel)auto's. Vrachtverkeer wordt ondergeschikt.

Toets plan

Verkeersgeneratie

In de situatie, toen nog sprake was van een intensieve veehouderij, was er sprake van de volgende verkeersbewegingen:

Zwaar verkeer (vrachtwagens)

- Aan- en afvoer kuikens: 5 vrachtwagen combi's per week.
- Aanvoer mengvoer en tarwe: 4 vrachtwagens per week.

Totaal: 9 vrachtwagens per week

Licht verkeer

- Personenbussen personeel, vangploegen en reinigingsploegen: 5 auto's/busjes per week.
- Facilitair, dierenarts, onderhoud, service: 10 auto's/busjes per week.

Alle vervoersmomenten zwaar of licht, konden in de situatie van de intensieve veehouderij 7 dagen per week gedurende 24 uur plaatsvinden.

In de nieuwe situatie, ten aanzien van het niet agrarisch verwant bedrijf, is er sprake van de volgende verkeersbewegingen:

Zwaar verkeer (vrachtwagens)

- Opslag: 2 vrachtwagens per maand.

Licht verkeer

- Opslag: 2 auto's met aanhanger of busje per maand.
- Brengen en ophalen van campers en/of caravans
 - o Oktober t/m maart: 1 x per week.
 - o April t/m september: 10 x per week.

De vervoersmomenten zullen enkel in de dagperiode plaatsvinden.

In vergelijking tot de voormalige agrarische bedrijfsfunctie is het duidelijk inzichtelijk dat het aantal en de frequentie van de verkeersbewegingen, alsmede de zwaarte van het soort verkeer, sterk afneemt. De verkeersbewegingen worden afgewikkeld via de bestaande infrastructuur. De Scherluitweg is een eenbaans geasfalteerde weg, met zijdelingse zachte berm. Vanaf deze Scherluitweg draait men een lange (privé) toegangsweg c.q. oprit op, die de verdere toegang biedt tot de bedrijfsgebouwen en de locatie. Daar de locatie in de nieuwe situatie voornamelijk nog door licht verkeer zal worden bezocht, zal de bestaande infrastructuur voldoende zijn en blijven voor de verkeersafwikkeling. Incidentele vrachtwagens die de locatie kunnen aandoen, zullen eveneens via de bestaande infrastructuur afgewikkeld kunnen worden. Vanwege de lange oprit naar de locatie zal er geen overlast optreden ten aanzien van het overige verkeer op de Scherluitweg.

Vanuit de verkeersafwikkeling en het verkeersbeleid bestaat geen belemmering voor dit omgevingsplan.

Parkeren

Het verkeer dat de locatie aandoet zal in de regel enkel goederen komen brengen ofwel komen ophalen. De behoefte aan parkeerruimte is hiermee beperkt en slechts tijdelijk van aard. Rondom de bestaande gebouwen is reeds in de huidige situatie voldoende vrije ruimte beschikbaar om aan de mogelijke parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Nadere toetsing van het parkeerbeleid in aantallen is hiermee niet noodzakelijk.

Routing

Het verkeer zal de locatie bereiken via het deel van de Scherluitweg, dat enkel toegang biedt tot de planlocatie. Binnen de planlocatie zal één toegangspoort, welke als het ware het einde van de toegangsweg vormt, toegang bieden tot de opslaggebouwen. Vervolgens is het mogelijk voor de bezoekers om de opslaggebouwen te bereiken en ook weer via dezelfde route de locatie te verlaten. Verkeer dat de locatie aandoet voor bezoek aan de bedrijfswoning danwel het bedrijf aan huis, zal geen gebruik maken van de toegangspoort naar de bedrijfsgebouwen, maar kan direct bij de bedrijfswoning 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 waterhuishoudingsstelsel, 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 bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

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

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

Conclusie duurzaamheid

Voorliggend plan betreft het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf voor statische opslag. Vanwege de beëindiging van de intensieve veehouderij wordt hiermee met name een bijdrage geleverd

aan een gezonde fysieke leefomgeving en verbetering van de omgevingskwaliteit. De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied zullen met aandacht voor de omgeving en met toepassing van duurzame materialen worden uitgevoerd. Met de renovatie van de bestaande gebouwen wordt het bestaande asbesthoudende dak verwijderd en vervangen.

Met dit initiatief is sprake van duurzaam hergebruik van de locatie, gebouwen en materialen. Voorkomen wordt dat de oudere gebouwen verloederen en er verrommeling plaatsvindt. Met het aspect duurzaamheid wordt 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 biedt 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 lawaaiige 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.

In de omgeving van het plangebied is het toegestaan om gewassen te verbouwen. Daarbij is het mogelijk dat gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen, die drift kunnen veroorzaken, wat kan leiden tot gezondheidsrisico's. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient op dit aspect nader te worden ingegaan indien sprake is van een toevoeging van een nieuwe gevoelige functie binnen het plangebied. Dat is in onderhavig plan niet aan de orde. Het aspect spuitzones kan hiermee buiten beschouwing worden gelaten. Er verandert niets aan de reeds bestaande situatie ten aanzien van dit aspect.

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.

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 door de gemeente Peel en Maas een bijdrage in de ambtelijke kosten (legesnota) gevraagd van initiatiefnemer.

Nadeelcompensatie

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

Op grond van artikel 15.1, eerste lid van de Omgevingswet, wordt door een bestuursorgaan nadeelcompensatie toegekend aan degene die als gevolg van bijvoorbeeld een planontwikkeling schade lijdt. Titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht is alleen van toepassing op de toekenning van schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Op grond van artikel 4.126 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het bestuursorgaan de mogelijkheid om met een aanvrager (initiatiefnemer) van een plan een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de aanvrager. De gemeente Peel en Maas heeft haar beleid hiervoor uitgewerkt in de ‘Verordening nadeelcompensatie Peel & 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 Scherluitweg 1 te Kessel.

6.2.1. Wijzigen van omgevingsplan van rechtswege

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

- Motivatie;
- Regels.

Het eerste deel van het besluit betreft voorliggende 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 c.q. aan te geven werkingsgebied. Voor deze ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de geldende regels voor niet-agrarische bedrijven in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

6.2.2. Planregels

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

De gronden ter plaatse van het plangebied worden gewijzigd van 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Bedrijf – niet agrarisch verwant'. Binnen de regels wordt expliciet het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor statische opslag van goederen voor derden, mogelijk gemaakt. Ook is het uitoefenen van een bedrijf aan huis, specifiek een ontwerpstudio voor het creëren en aanbrengen van logo's op textiel en andere ondergronden binnen de bebouwing toegestaan, beperkt tot maximaal 70 m².

In de regels wordt een maximale toegestane oppervlakte voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken vastgelegd. Wat betreft de bedrijfsgebouwen is dit gebaseerd op de bestaande en te behouden bebouwing, exclusief één voormalige stal (nr. 6) die gesloopt zal worden. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1. Voor de bedrijfswoning wordt gerekend met een oppervlakte van ca. 185 m² en voor het bijgebouw behorende bij de woning een oppervlakte van ca. 170 m².

Gebouw	Afmetingen	Oppervlakte bij vaststelling plan
Stal 1	ca. 63 m. bij 20 m	1.260 m ²
Stal 2	ca. 63 m. bij 20 m.	1.260 m ²
Stal 3	ca. 52 m. bij 9 m.	468 m ²
Stal 4	ca. 60 m. bij 9 m.	540 m ²
Stal 5	ca. 52 m. bij 9 m.	468 m ²
Loods/werkplaats	ca. 40 m. bij 11 m.	440 m ²
Woning	Bron: BAG	185 m ²
Garage	Ca. 8,5 m. bij 20 m.	170 m ²
Totaal		4.791 m²

In de regels wordt verwezen naar een nadere aanduiding op de verbeelding die het maximaal te bebouwen oppervlak aanduidt. Dit oppervlak wordt op de verbeelding vastgelegd op 4.800 m².

De bestaande woning en bijbehorende garage blijven gehandhaafd in dit plan, waarbij de bestaande inhoud als maximale inhoud mag worden gehandhaafd. De bestaande woning plus garage hebben een gezamenlijke inhoud van ca. 1.500 m³.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren en in stand houden van het landschappelijk inpassingsplan, welke is opgesteld voor het plangebied.

Voor de overige regels is aangesloten bij de regels als opgenomen in het moederplan voor de betreffende functies.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1. Participatie

Initiatiefnemer heeft in de maand april 2025 gesproken met omwonenden over het wijzigen van de functie op de locatie Scherluitweg 1 van agrarisch – intensieve veehouderij naar bedrijf – niet agrarisch verwant, in de vorm van statische opslag, waarbij één van de bestaande stallen zal worden gesloopt.

De volgende adressen zijn benaderd:

- Scherluitweg 2;
- Scherluitweg 3;
- Molenstraat 62;
- Molenstraat 64.

Tijdens het overleg is het plan toegelicht en is er ruimte geboden voor eventuele opmerkingen. Met een handtekening heeft de buurt aangegeven geïnformeerd te zijn over het plan. Er zijn geen opmerkingen gemaakt die hebben geleid tot nadere aanpassing van het plan.

Het verslag van deze omgevingsdialoog is separaat bij de gemeente Peel en Maas kenbaar gemaakt. In verband met privacy-gevoelige informatie wordt dit niet als bijlage bij dit omgevingsplan gevoegd.

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. Sinds 2022 zijn gesprekken gevoerd. Gebrek aan specifiek gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocatie heeft ervoor gezorgd dat het tot medio 2024 heeft geduurd, voordat er een formeel principeverzoek ingediend kon worden, waarop een besluit kon worden genomen. Op 21 mei 2024 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden waarin met de gemeente afstemming is gezocht over de (on)mogelijkheden van dit initiatief. Op 28 juni 2024 is een principeverzoek ingediend, waarop op 16 september 2024 een positief principebesluit is genomen. Dit heeft geleid tot het opstellen van voorliggend plan.

Daarnaast is in artikel 2.2 van de Omgevingswet een algemene verplichting opgenomen dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen. Om die reden is voorliggend TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg. Zowel de provincie Limburg als het Waterschap hebben aangegeven geen bezwaren te zien op voorliggend plan.

6.3.3. Zienswijze

Het TAM-omgevingsplan heeft van 11 juli tot en met 21 augustus 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijze ingediend.

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.