

arvalis



Ontwerp

“Valkerheideweg 1 Maasbree”

NL.IMRO.1894.BPL0258-ON01



Ontwerp

“Valkerheideweg 1 Maasbree”

NL.IMRO.1894.BPL0258-ON01



Ontwerp

“Valkerheideweg 1 Maasbree”

NL.IMRO.1894.BPL0258-ON01



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters	:	
Correspondentieadres	:	Vakerheideweg 1
Postcode en Woonplaats	:	5993 NP Maasbree
Telefoon	:	06
E-mailadres	:	
U bent	:	Eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	L. Peeters
Adres	:	Villafloraweg 1
Postcode en woonplaats	:	5928 SZ Venlo
Telefoon	:	06-51595344
E-mailadres	:	lpeeters@arvalis.nl
Venlo	:	26 januari 2022

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan.	4
1.4 Leeswijzer	6
2 PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1 Projectbeschrijving	7
2.2 Gebiedsbeschrijving	9
3 RUIMTELIJK BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte	11
3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)	11
3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.2.3 Omgevingsverordening 2022	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	14
3.3.1 Structuurvisie Klavertje vier	15
3.3.2 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	16
3.3.3 Waardenoriëntatie en Kaderstelling Ruimte en Economie	19
4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN	21
4.1 Beoogde ontwikkeling	21
4.2 Milieu	21
4.2.1 Milieuzonering	21
4.2.2 Bodem en grondwater	22
4.2.3 Luchtkwaliteit	23
4.2.4 Ammoniak	23
4.2.5 Geur	24
4.3 Geluid en Trillingen	24
4.4 Externe veiligheid	24

4.5 Waterparagraaf	27
4.6 Archeologie	27
4.6.1 Archeologische waarden	27
4.7 Natuurwaarden en landschapswaarden	30
4.7.1 Flora en Fauna	30
4.7.2 Natura 2000	31
4.8 Kabels en leidingen.....	31
4.9 Verkeer en infrastructuur.....	32
5 JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 planstukken.....	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de regels:	33
6 UITVOERBAARHEID	34
6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid.....	34
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	34
7 COMMUNICATIEPARAGRAAF	35
7.1 Procedure.....	35
7.2 Communicatie met de omgeving	35

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Initiatiefnemer exploiteerde tot voor kort op de onderhavige locatie in de gemeente Peel en Maas een intensieve veehouderij en verbouwt daarnaast traditionele akkerbouwgewassen. Initiatiefnemer heeft besloten tot deelname aan de saneringsregeling varkenshouderij en beëindigt dan ook de intensieve veehouderij tak op deze locatie. Één van de voorwaarden uit deze regeling is, dat het bestemmingsplan zodanig dient te worden aangepast dat er op de betreffende locatie geen intensieve veehouderij meer is toegestaan.

Op de planlocatie is momenteel sprake van een bedrijfslocatie met de bestemming "Agrarisch-Intensieve Veehouderij" met een bouwvlak van 0,89 ha. Binnen dit bouwvlak is een bedrijfswoning, een werktuigenberging (ca. 180 m²), en een 5 tal varkensstallen aanwezig, waarvan er 4 nog in gebruik van de varkenshouderij waren. De 4 varkensstallen en de werktuigenberging zullen (grotendeels) worden gesloopt. De garage, de woning met inpandige opslagruimte en de voormalige guste en dragende zeugenstal blijven behouden. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd voor het stallen van paarden en/of het bergen van werktuigen. Dit gebouw wordt opgebouwd met bouwmaterialen afkomstig uit 1 van de te slopen stallen. De materialen die hiervoor gebruikt worden zullen na de sloop van de stallen, op locatie blijven liggen om vervolgens te kunnen gebruiken voor de bouw van de paardenstal/werktuigenberging. In de nieuwe situatie zal een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend met een paardenhouderij.

Ten behoeve van de aanpassing van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas. Op 25 augustus jl. heeft het college van B en W van de gemeente Peel en Maas aangegeven mee te willen werken aan het omzetten van de bestemming "Agrarisch-Intensieve Veehouderij" naar de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden".

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

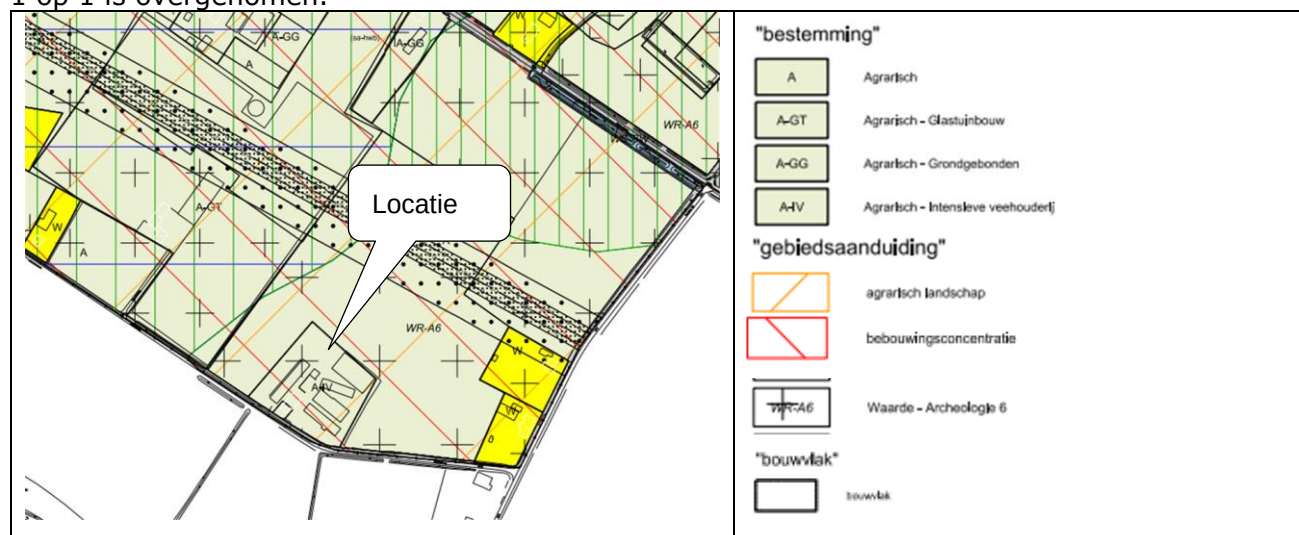
De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tussen de kernen Maasbree en Koningslust, op ca 1,0 km ten westen van de kern Maasbree. Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen, te weten gemeente Maasbree, sectie P nr's 141 en 422 (gedeeltelijk). Aan de oostzijde van de bedrijfslocatie zijn een tweetal burgerwoningen gelegen. Aan de westzijde bevindt zich een glastuinbouwbedrijf.



Topografische kaart omgeving

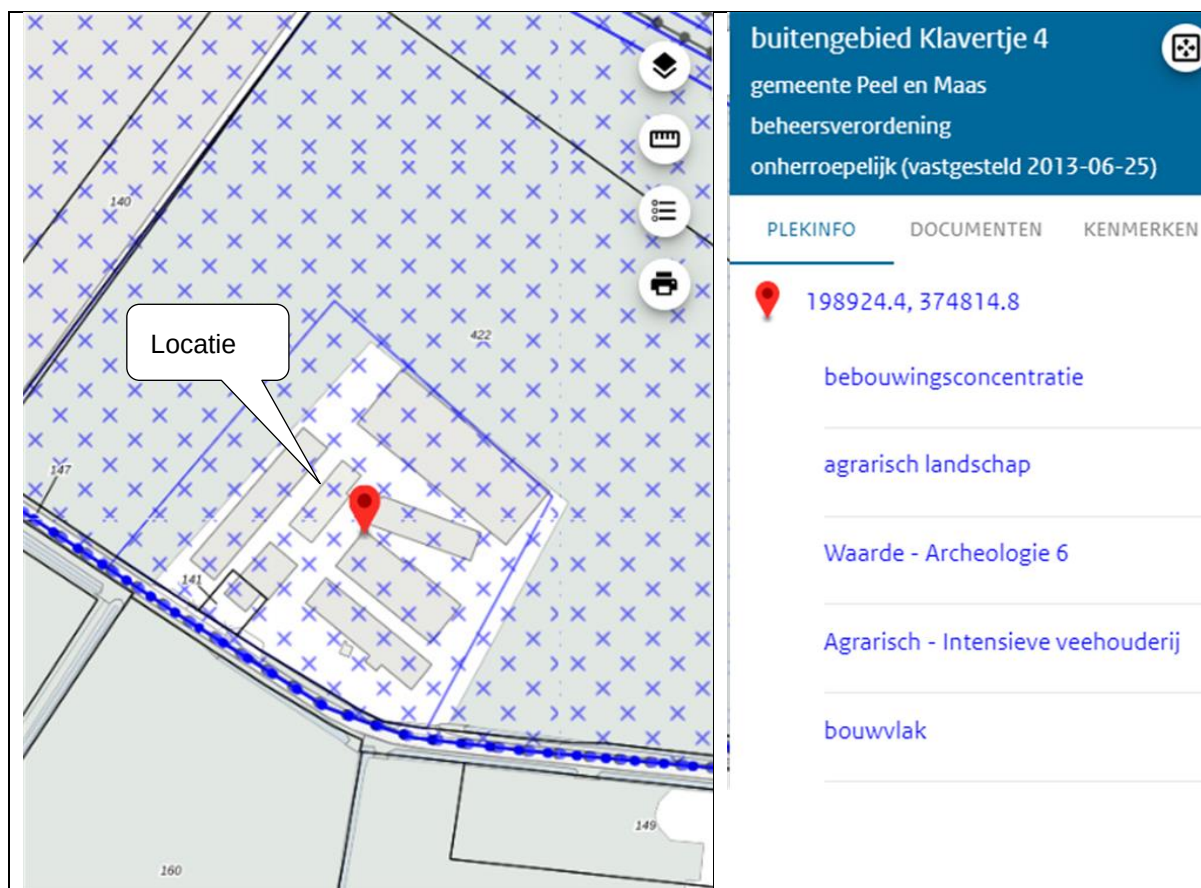
1.3 Vigerende bestemmingsplan.

Op 25 juni 2013 is Beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' vastgesteld, waarin de bestemmingen uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor de onderhavige locatie 1 op 1 is overgenomen.



kaart 2, uitsnede onderliggend bestemmingsplan

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022



kaart 3, uitsnede vigerende beheersverordening

Voor deze locatie is de navolgende detailinformatie van belang.

Binnen het bouwvlak is de navolgende informatie van belang:

Enkelbestemming:

Agrarisch – Intensieve veehouderij :

De voor 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een intensieve veehouderij, al dan niet met als nevenactiviteit een grondgebonden bedrijfstak;

met daaraan ondergeschikt:

- b. mestverwerking van mest afkomstig van het eigen bedrijf;
- c. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.3;
- d. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

- i. teeltondersteunende voorzieningen.

Alsmede de bestemming:

Waarde - Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde waar een diepere groundbewerking heeft plaatsgevonden.

Met de volgende functieaanduidingen op de kavel:

Bebouwingsconcentratie

Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' zijn de gronden tevens bestemd voor concentratie van gebouwen'.

Agrarisch landschap

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch landschap' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van agrarische productiegebonden gronden en ontwikkeling van grondgebonden agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie, verbetering van landschapskwaliteiten en verbetering van de milieusituatie.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de bestemming "Agrarisch-Intensieve Veehouderij" naar de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden", waardoor er een bestemmingsplan opgesteld dient te worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, water paragraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 7.

2 PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING

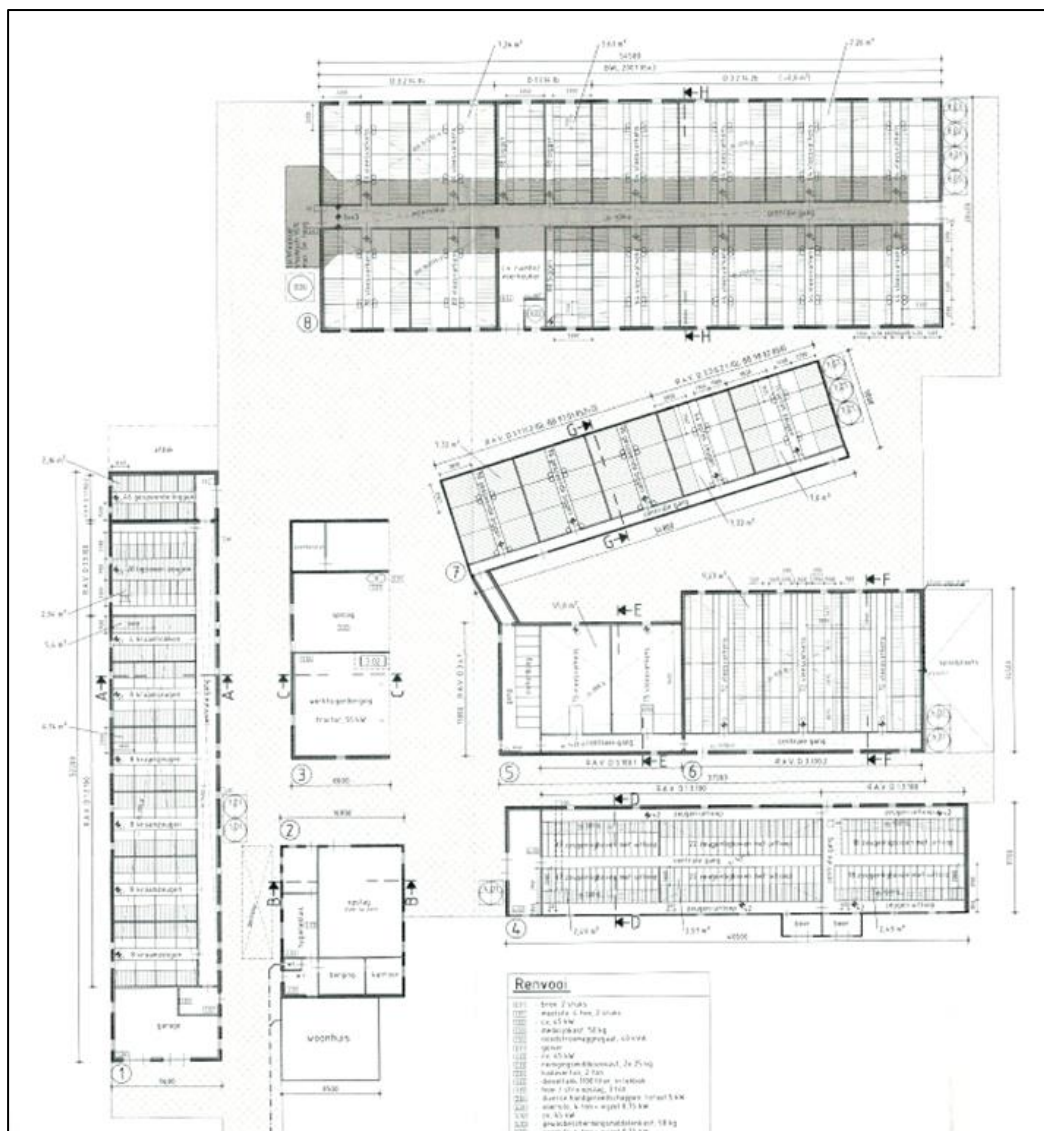
2.1 Projectbeschrijving

Op de locatie Valkerheideweg 1 te Maasbree is momenteel sprake van een bedrijfslocatie met de bestemming "Agrarisch-Intensieve Veehouderij" met een bouwvlak van 0,89 ha. Binnen dit bouwvlak is momenteel nog een bedrijfswoning, een werktuigenberging (ca. 180 m²), en een 5 tal varkensstallen aanwezig, waarvan er 4 nog in gebruik van de varkenshouderij waren. De 4 varkensstallen en de werktuigenberging zullen (grotendeels) worden gesloopt. De garage, de woning met inpandige opslagruimte en de voormalige guste en dragende zeugenstal blijven behouden.



kaart 1, Luchtfoto oude situatie)

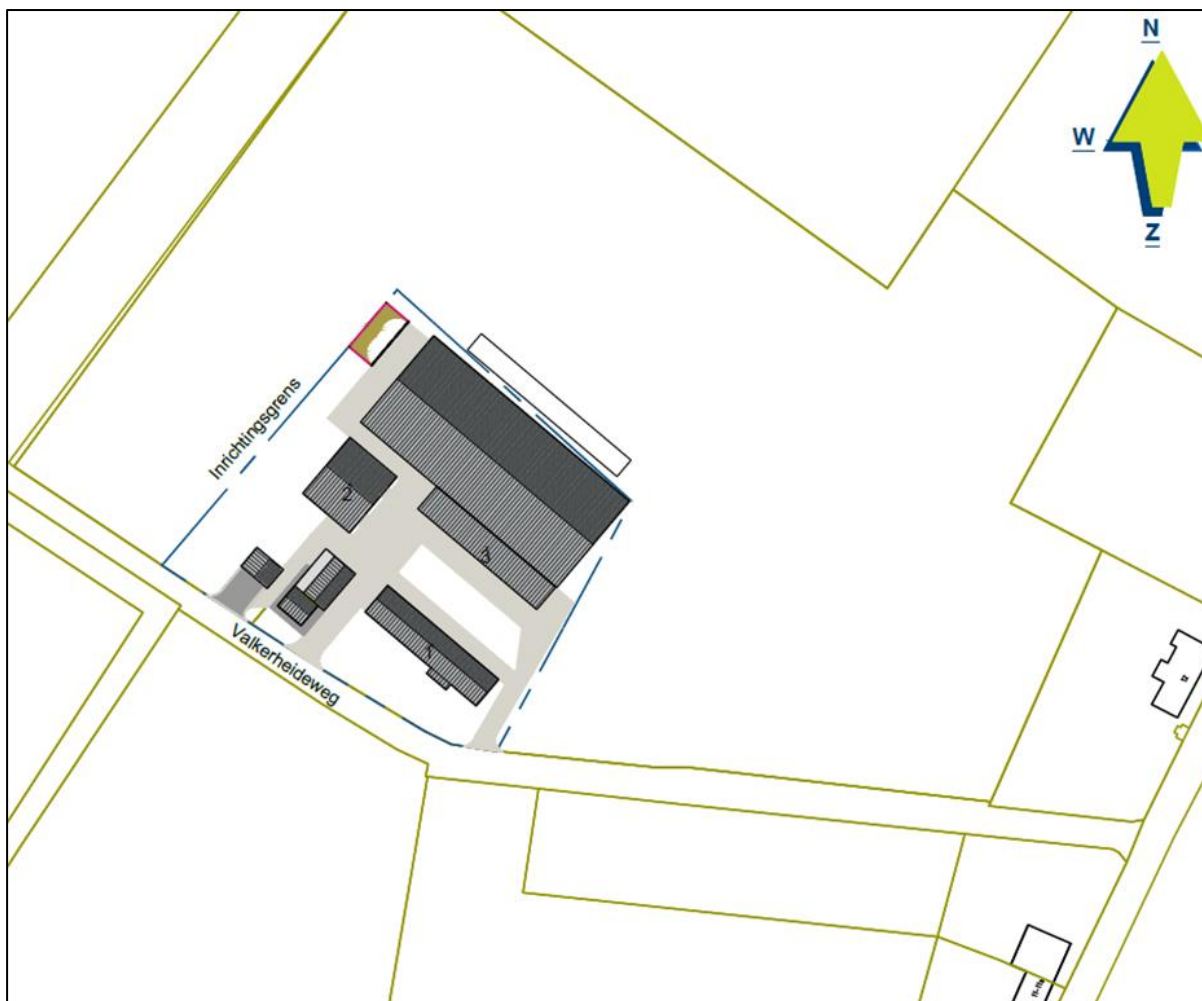
Bestemmingsplan	: Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	: NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	: 26 januari 2022



Indeling oude situatie

In de nieuwe situatie zal een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend met een paardenhouderij. Daarbij wordt de te behouden zeugenstal (nr 1 in onderstaande schets) geschikt gemaakt voor de huisvesting van paarden of het stallen van machines en werktuigen, wordt een werktuigenberging/annex paardenstal (nr 2 onderstaande schets) gerealiseerd ter plaatse van de huidige werktuigenberging. Voor dit gebouw wordt overigens een gedeelte van de te slopen vleesvarkensstal (stal 8) gebruikt, zodat het bedrijf kan beschikken over een eigentijdse werktuigenberging/ ruime paardenstal. Als laatste is in de nieuwe situatie een overdekte rijhal te opgenomen met een aantal paardenstallen (nr 3). Een en ander is in onderstaande situatieschets aangegeven.

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas : 26 januari 2022



kaart 2, gewenste toekomstige situatie

Het vigerende bestemmingsplan bevat voor de gewenste ontwikkeling geen wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de gewenste wijziging van bestemming kan worden toegestaan. Derhalve dient er een bestemmingsplan te worden opgesteld. Binnen de begrenzing van het bouwvlak zullen dezelfde bouwregels worden opgenomen dan de huidige.

De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk.

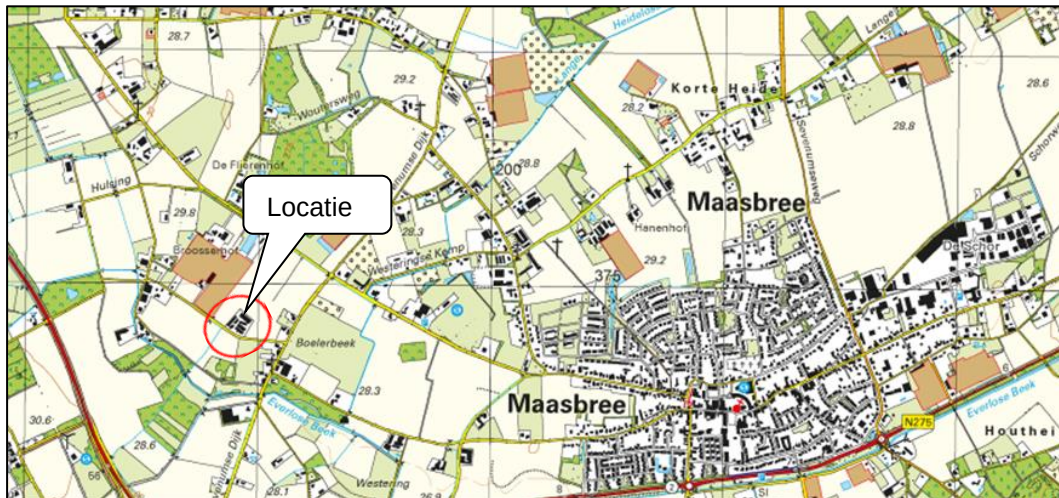
Binnen de bovengenoemde gebouwensituatie kunnen 50 volwassen paarden en 50 paarden in opfok worden gehouden. Aangrenzend aan de bedrijfslocatie beschikt initiatiefnemer nog over ca 8 ha landbouwgrond in eigendom t.b.v. de paardenhouderij /akkerbouwgewassen.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas tussen de kernen Maasbree en Koningslust, op ca 1,0 km ten westen van de kern Maasbree. Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen, te weten gemeente Maasbree,

Bestemmingsplan	: Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	: NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	: 26 januari 2022

sectie P nr's 141 en 422 (gedeeltelijk). Aan de oostzijde van de bedrijfslocatie zijn een tweetal burgerwoningen gelegen. Aan de westzijde bevindt zich een glastuinbouwbedrijf.



kaart 3, Topografische kaart

In het plangebied zelf zijn, naast de bedrijfswoning en een hieraan gekoppelde opslagruimte, een 5 tal (voormalige) varkensstallen aanwezig, waarvan 1 stal met inpandige garage, alsmede een werktuigenberging aanwezig.

De locatie is landschappelijk ingepast. Het aanwezige groen heeft de functie de huidige bebouwing in te passen in het landschap. De bestaande beplanting zal grotendeels worden gehandhaafd.

De planlocatie wordt momenteel ontsloten via de Valkerheideweg, de Sevenumse dijk de N 275 en de N 277 richting de A67. Waarmee de ontsluiting uitstekend te noemen is.

Bestemmingsplan	:	Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	:	NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	:	26 januari 2022

3 RUIMTELIJK BELEID

Vanuit de verschillende overheidslagen wordt ruimtelijk beleid opgesteld, waarmee ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd worden. Op rijks niveau heeft dit een globaal karakter nader uitgewerkt in provinciaal beleid en concreet gemaakt in gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op dit ruimtelijk beleid binnen de verschillende overheidslagen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Valkerheideweg 1 te Maasbree is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de

Bestemmingsplan	:	Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	:	NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	:	26 januari 2022

ruimte vraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de voorliggende situatie is sprake van een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling geldt niet als 'stedelijke ontwikkeling'. Derhalve hoeft onderhavige ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Structuurvisie buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor een periode van 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Het doel van deze Structuurvisie is ook opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin is als nationaal belang (nationaal belang nr. 3) vermeld: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Daarbij is aangegeven dat het beleid voor buisleidingen op land in de Structuurvisie Buisleidingen wordt uitgewerkt.

De doelstelling van de Structuurvisie is te waarborgen dat ruimte wordt vrijgehouden voor buisleidingen van nationaal belang zodat deze in de toekomst ook daadwerkelijk aangelegd kunnen gaan worden. Er is sprake van een voorwaardenscheppende aanpak.

Bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen dient het bevoegd gezag de voor buisleidingstransport vrij te houden stroken in acht te nemen.

Het onderhavige plangebied ligt op circa 85 meter van een leidingenstrook aangeduid in de Rijks Structuurvisie Buisleidingen. Het plan behelst geen uitbreiding in de richting van de leidingenstrook waardoor het plan dan ook geen belemmering vormt voor toekomstige ontwikkelingen in de leidingenstrook.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het

document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid.
 - b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen.
3. Klimaatadaptatie en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Binnen de landelijke gebieden is het plangebied gelegen in zone buitengebied. Deze gebieden hebben een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. In de onderhavige situatie is sprake van een beëindiging van de intensieve veehouderijactiviteiten en een omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf inclusief paardenhouderij. Een dergelijke ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

Gezien het type gebied en type bedrijf past het initiatief binnen de provinciale beleidsdoelen en binnen het POVI 2021.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

In de omgevingsverordening (Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld 12 december 2014, laatste herziening 23 februari 2018 (GC 05) zijn de beleidslijnen uit het POL doorvertaald in specifieke regels. Deze regels zijn bindend voor lagere overheden en dienen ook doorvertaald te worden in ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen.

De locatie is gelegen aan de rand van een bufferzone verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Vanwege de ligging in dit gebied gelden er beperkingen ten aanzien van (nieuwe) onttrekkingen van grondwater. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur van het Waterschap Limburg. Van nieuwe onttrekkingen is in dit geval geen sprake.



Voor het overige vormt de omgevingsverordening geen belemmering voor het onderhavige initiatief en bestemmingsplan.

3.2.3 Omgevingsverordening 2022

De omgevingsvisie bevat het lange termijnbeleid van de provincie op het terrein van de fysieke leefomgeving. Dit beleid wordt in de komende jaren verder uitgewerkt in thematische en gebiedsgerichte programma's (natuur, water, geluid, landschap, etc.) sectorale beleidsregels en de omgevingsverordening.

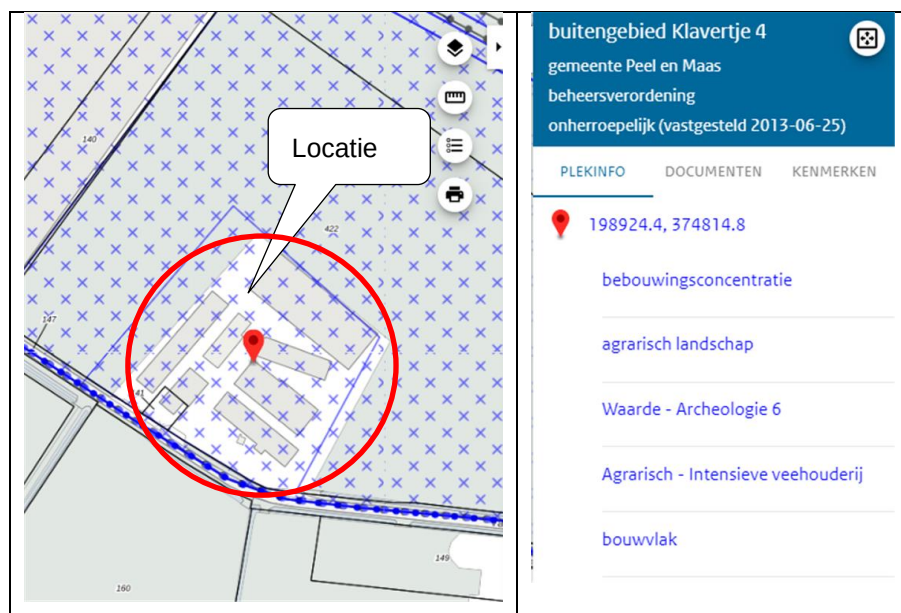
De omgevingsverordening treedt tegelijk met de Omgevingswet in werking (1 juli 2022).

Tot die datum gelden de regels van de bestaande Omgevingsverordening 2014, waaraan in de vorige paragraaf is getoetst.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022



kaart 4, uitsnede vigerend bestemmingsplan/beheersverordening Buitengebied Klavertje 4 Peel en Maas

Voor de locatie en de aangrenzende gronden is de beheersverordening "Buitengebied Klavertje 4" van toepassing. Voor de locatie is de bestemming "Agrarisch-Intensieve-veehouderij" van toepassing. Binnen deze bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De inhoudelijke weergave van de bestemmingen in de beheersverordening heeft in paragraaf 1.3 plaatsgevonden.

Nu blijkt dat de vigerende beheersverordening geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid bevat, dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

3.3.1 Structuurvisie Klavertje vier

De locatie Valkerheide 1 Maasbree is gelegen binnen de intergemeentelijke Structuurvisie Klavertje vier. De locatie is gelegen binnen het agrarisch landschap. Het agrarische gebied kenmerkt zich thans door de grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen, (verblijfs)recreatie, bedrijven-aan-huis etc.). Hierdoor heeft het gebied de potentie als 'broedplaats' te fungeren voor kleinschalige economische initiatieven, die te klein zijn voor het werklandschap. Deze visie zet in op het beperkt uitbouwen van de gemengde functie in de verwevingzones, bij voorkeur in vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarom biedt de visie ruimte aan ontwikkelingen in de volgende functionele categorieën:

- verblijfsfuncties (woningen, bedrijfswoningen, extensieve verblijfsrecreatie);
- kleinschalige bedrijvigheid (bedrijf aan huis/in de linten);
- extensieve (dag)recreatie;
- grondgebonden agrarische bedrijven.

Onderhavig initiatief valt onder de categorie grondgebonden agrarisch bedrijven. Het 'Agrarisch landschap' bestaat uit werklandschap waar de randen vooral bestaan uit akkers (vollegrondteelt) met kleinschalige landschapselementen. Een zoveel mogelijk vloeiende overgang naar het omliggende gebied is belangrijk om evenwicht te creëren tussen de hoge dynamiek van het werklandschap en het minder dynamische omliggende

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

gebied. Mede door de nabijheid van belangrijke natuur- en landschapsgebieden (bijvoorbeeld de Groote Molenbeek en Kraijelheide), wordt in deze gebieden ingezet op agrarische bedrijvigheid in combinatie met het versterken van natuur- en landschapswaarden. In het agrarisch landschap blijft ontwikkeling mogelijk, al dan niet door wijziging van het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat de landschaps-/omgevingskwaliteit verbetert. Daarnaast wordt ontwikkelingsruimte geboden tot maximaal de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen bieden.

Bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven binnen het agrarisch landschap is onder voorwaarden mogelijk. In de onderhavige situatie geen sprake van uitbreiding. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk en bovendien wordt omgeschakeld van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf. Tevens wordt (een groot gedeelte van) de milieuvergunning/omgevingsvergunning milieu/ activiteitenmelding en de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) ingetrokken en worden varkensstallen met (deels) asbesthoudende daken gesloopt. Hierdoor vindt er in de omgeving van de locatie een behoorlijke kwaliteitsverbetering plaats.

Ook de structuurvisie vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



In de onderhavige situatie is sprake van een vormverandering van een bestaand agrarisch bedrijf. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding van een bedrijf.

3.3.2 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is strikt gezien niet van toepassing binnen de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'. Voor deze beheersverordening is geen specifiek kwaliteitskader opgesteld of van toepassing. Daarom wordt het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas gebruikt als richtlijn.

Het doel van het kwaliteitskader 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 Basiskwaliteit Plus of

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden.

Binnen de gemeente Peel en Maas wordt bij een aanpassing/wijziging van het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat: *de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;*

In de onderhavige situatie is door de gemeente aangegeven dat de inpassing over de oppervlakte van de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing (die op dit moment al concreet en op korte termijn voorzien is) berekend worden (ipv over de oppervlakte van het bouwvlak). Dus 10% van de oppervlakte van de bebouwing die blijft staan (inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen) en de nieuwe bebouwing moet ingepast worden.

Van de op de bovenstaande uitsnede aangegeven gebouwen zijn de woning met aangebouwde bijgebouwen, de naastgelegen garage en gebouw 1 reeds aanwezig. Deze gebouwen blijven ook behouden. Van de overige gebouwen/bouwwerken wordt op korte termijn gebouw 2 gerealiseerd. Gebouw 3 wordt pas op termijn een keer gerealiseerd.

De oppervlakte van de bestaande en (op korte termijn) te realiseren gebouwen bedraagt:

Woonhuis:	72,0 m ²
Aanbouw:	146,0 m ²
Garage:	66,0 m ²
Gebouw 1:	393,0 m ²
Gebouw 2:	<u>347,0 m²</u>
Totaal:	1.024,0 m ²

10% van deze oppervlakte (zijnde 102 m²) dient te bestaan uit landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting.

Bestaande beplanting:

De huidige beplanting op de locatie Valkerheideweg 1 te Maasbree bestaat uit:

Aan de wegzijde: een struweel bosje bestaande uit een enkele zomereik en een onderbegroeiing bestaande uit hazelaar, eik, vlierbes, berk en hulst, met een totale oppervlakte van 4 * 40 m = 160 m².

Aan de noord west kant: een laurierhaag met een lengte van ca 55 m met daarnaast 14 hoogstam fruitbomen. Deze hoogstamfruitbomen vertegenwoordigen in de beoordelingssystematiek van de gemeente Peel en Maas een oppervlakte van 28 m².

Bestemmingsplan	: Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	: NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	: 26 januari 2022

Het totaal aan (gebiedseigen) beplanting in de bestaande situatie bedraagt daarmee $160 + 28 = 188 \text{ m}^2$

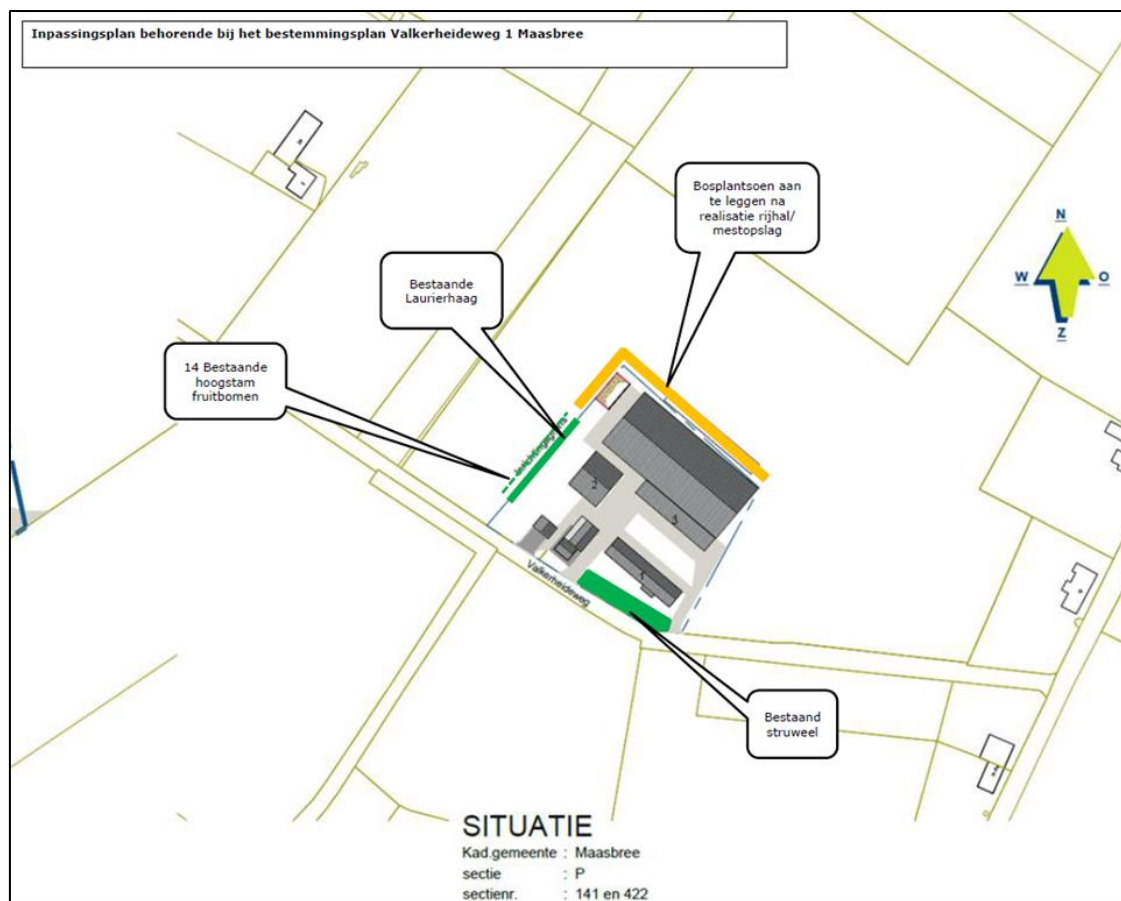
Deze oppervlakte voldoet ruimschoots aan de door de gemeente gestelde eis ten aanzien van landschappelijke inpassing.

Deze beplanting wordt in stand gehouden en zal worden onderhouden zoals aangegeven in het bijgevoegde inpassingsplan (bijlage 2).

Hemelwater:

Voor het hemelwater afkomstig van de bedrijfsgebouwen wordt aansluitend aan het bouwvlak een voorziening gerealiseerd voor het infiltreren van hemelwater. Per m^2 gebouw zal 100 mm aan waterberging worden gerealiseerd. Uiteindelijk wordt ca 3.500 m^2 aan bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Dit betekent dat uiteindelijk 350 m^3 aan infiltratiecapaciteit moet worden gerealiseerd. De infiltratievoorziening wordt gefaseerd aangelegd naar rato er bedrijfsgebouwen gerealiseerd worden. Aangezien grond rondom dit bouwvlak ook in eigendom is van initiatiefnemer, wordt bij een eventuele overstroming van de infiltratievoorziening geen derde benadeeld.

Het hemelwater afkomstig van de woning en garage, alsmede van de verharding, infiltreert in een wadi aangrenzend aan het gebouw of de verharding. Aangezien de aangrenzende percelen ook in eigendom aan initiatiefnemer toebehoort zullen derden hier geen overlast van ondervinden.



Uitsnede van de uiteindelijk geplande gebouwen

3.3.3 Waardenoriëntatie en Kaderstelling Ruimte en Economie

Op 19 december 2017 heeft de gemeente Peel en Maas de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. In deze kaderstelling zijn een aantal leidende thema's benoemd:

1. Van individueel naar samen
2. Van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit
3. Van Lineair naar Circulair
4. Van gesloten naar open
5. Van consumeren naar beleven
6. Van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen
7. Van overheidssturing naar omgevingssturing

Bovengenoemde thema's zijn vervolgens uitgewerkt in programma's met bijbehorende uitvoeringsafspraken. De uitvoeringsafspraken die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling worden onderstaand nader uitgewerkt.

Thema Ruimte Programma Vitale Leefomgeving

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

Uitvoeringsafspraken 1.1: We ondersteunen de beweging om de identiteit van de dorpen en de herkenbare historische landschappen te behouden en te versterken.

De transitie op het agrarisch bedrijf op de locatie Valkerheideweg 1 in Maasbree levert een sterke bijdrage aan de verbetering van de leefomgeving door de omschakeling van intensieve veehouderij naar grondgebonden bedrijf.

Uitvoeringsafspraken 1.3: We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de diversiteit hiervan.

Ook hieraan wordt een bijdrage geleverd met de beëindiging van de varkenshouderij en het omschakelen naar een grondgebonden bedrijf.

Uitvoeringsafspraken 3.1: We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.

Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats. En het bouwvlak is al deels landschappelijk ingepast. Op die manier blijft de balans tussen bedrijvigheid en landschap in het buitengebied geborgd.

Uitvoeringsafspraken 3.2: We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied.

Voorliggend plan voorziet in de toekomstbestendigheid van een agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling voorkomt leegstand in de nabije toekomst.

Uitvoeringsafspraken 4.1: We passen onze fysieke leefomgeving aan aan het klimaat.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt opgenomen dat ontwikkelingen op het bouwvlak, hydrologische neutraal moeten verlopen. Bij de nieuw te realiseren bebouwing zal sprake zijn van het afkoppelen van hemelwater naar waterinfiltratievoorziening of is voldoende ruimte aanwezig op het erf..

Uitvoeringsafspraken 6.3: We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties.

Op de locatie Valkerheideweg in Maasbree tot voor kort een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij aanwezig. In de nieuwe situatie is op deze locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw/paardenhouderij) aanwezig. Voor de directe omgeving betekent dit een behoorlijke verbetering op het gebied van fijnstof, geur en ammoniak.

Thema Economie Ondernemen en promotie

Uitvoeringsafspraken 1.1: Faciliteren van lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme.

De agrarische sector is van belang voor de gemeente Peel en Maas. In onderhavige situatie is sprake van een bestaande ondernemer, die zijn bedrijfsvoering toekomstbestendig wil maken.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het omvormen van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden (akkerbouw en paardenhouderij) bedrijf. Het bouwvlak behoud dezelfde oppervlakte als in de huidige situatie.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van gevaar en hinder. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, kan dit worden gerealiseerd. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruikt gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden bij beide omgevingstypen zijn onderstaand weergegeven:

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk/ rustig buitengebied	Richtafstand Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2.	700	500
5.3	1000	700
6	1.500	1.000

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, op 1,1 km ten westen van de kern Maasbree. Van oorsprong was er in de omgeving, waaraan de locatie gelegen is, sprake van meerdere agrarische bedrijven. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze bedrijven gestopt met hun agrarische activiteiten en omgeschakeld naar een woonfunctie. Op ca. 130 m ten zuid oosten van de locatie is een paardenhouderij gelegen, op ca. 55 m ten noordwesten van de locatie is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Op ruim 300 m ten westen van de locatie zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen bestaande uit een niet agrarisch verwante bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) en een loonwerkbedrijf (ook milieucategorie 1 en 2). Gezien de diversiteit aan functies is inde onderhavige situatie sprake van gemengd gebied. Desondanks is getoetst aan de afstandsnorm voor "rustig buitengebied". Als aan deze afstand wordt voldaan, wordt zeker voldaan aan de richtafstand voor gemengd gebied.

Naast de woningen bevinden zich een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied. Van deze bedrijven is aangegeven wat de afstand tot het plangebied bedraagt en is aangegeven wat deze afstand, op basis van bovenstaande richtlijn, zou moeten zijn.

Niet agrarische bedrijven:

Ten westen van het plangebied zijn, op ruim 300 m van de onderhavige locatie, twee niet agrarische bedrijven gelegen op de locatie Hulsingbroek 1 en Hulsingbroek 2-2b. Het eerste bedrijf betreft een niet agrarisch verwant bedrijf en het tweede bedrijf betreft een agrarisch loonwerk bedrijf (beiden milieucat 1 en 2). Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor **glastuinbouw** geldt een richtafstand voor geluid 15 m voor een gemengd gebied. Binnen deze afstanden van het plangebied zijn geen glastuinbouwbedrijven gelegen.

Agrarische bedrijven met dieren:

Zoals hiervoor aangegeven is op ruim 130 m ten zuidoosten van de locatie een paardenhouderij gelegen. Voor paardenhouderijen dient, binnen de categorie rustige woonwijk, een afstand van 50 m in acht te worden genomen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het onderhavige bedrijf betreft een akkerbouw- en/of paardenhouderij bedrijf. Voor dergelijke bedrijven dient een afstand van 50 m in acht te worden genomen. Binnen deze afstand zijn geen woningen van derden gelegen.

Uit bovenstaande inventarisatie blijkt derhalve dat zich geen belemmeringen voordoen tussen de geplande bedrijfsactiviteit en de in de omgeving gelegen woningen en bedrijven.

4.2.2 Bodem en grondwater

De aanleiding voor een beoordeling van de bodemkwaliteit komt in beginsel voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de (bestaande) bodemkwaliteit in relatie tot de nieuwe beoogde functie. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

In de onderhavige situatie vindt er geen wijziging plaats in een gevoeligere bestemming (beiden agrarisch). Bovendien vindt er geen uitbreiding van het bouwvlak plaats. Ten

behoefte van deze planologische aanpassing heeft er dan ook geen bodem onderzoek te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de verschillende bedrijfsgebouwen, zal afzonderlijk worden bepaald of het uitvoeren van een (verkenkend) bodemonderzoek noodzakelijk is.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op dit moment dan ook geen belemmering voor de voorgenomen aanpassing.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Omdat er in de onderhavige situatie sprake is van het beeindigen van een varkenshouderij en hiervoor een akkerbouwbedrijf/ paardenhouderij in de plaats komt, vindt er een behoorlijke afname van fijnstof plaats.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

4.2.4 Ammoniak

Er vindt in de onderhavige situatie een omschakeling plaats van varkens naar paarden. Voor de locatie is op 4 februari 2014 een omgevingsvergunning verleend. Deze vergunning kwam overeen met een ammoniak-emissie van 2.455,4 kg NH₃. Deze vergunning is gedeeltelijk ingetrokken en gedeeltelijk omgezet naar een paardenhouderij voor 50 volwassen paarden, 50 paarden in opfok en overige activiteiten met een ammoniak-emissie van maximaal 371,85 kg NH₃. Er is derhalve sprake van een forse afname van ammoniak-emissie en -depositie. Ammoniak vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.2.5 Geur

De vigerende milieuvergunning voor de varkenshouderijactiviteiten omvatte een geuremissie van 31.187,5 Oue/jr. In de nieuwe situatie wordt deze teruggebracht naar 0 Oue/jr (voor paarden is immers geen emissiefactor voor geur vastgesteld). Voor paarden geldt een vaste afstand van 50 m tussen het emissiepunt van de stal en een woning van derden in het buitengebied. De dichtstbij gelegen woning van derden is in de nieuwe situatie gelegen op meer dan 150 m afstand.

Geur vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.3 Geluid en Trillingen

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

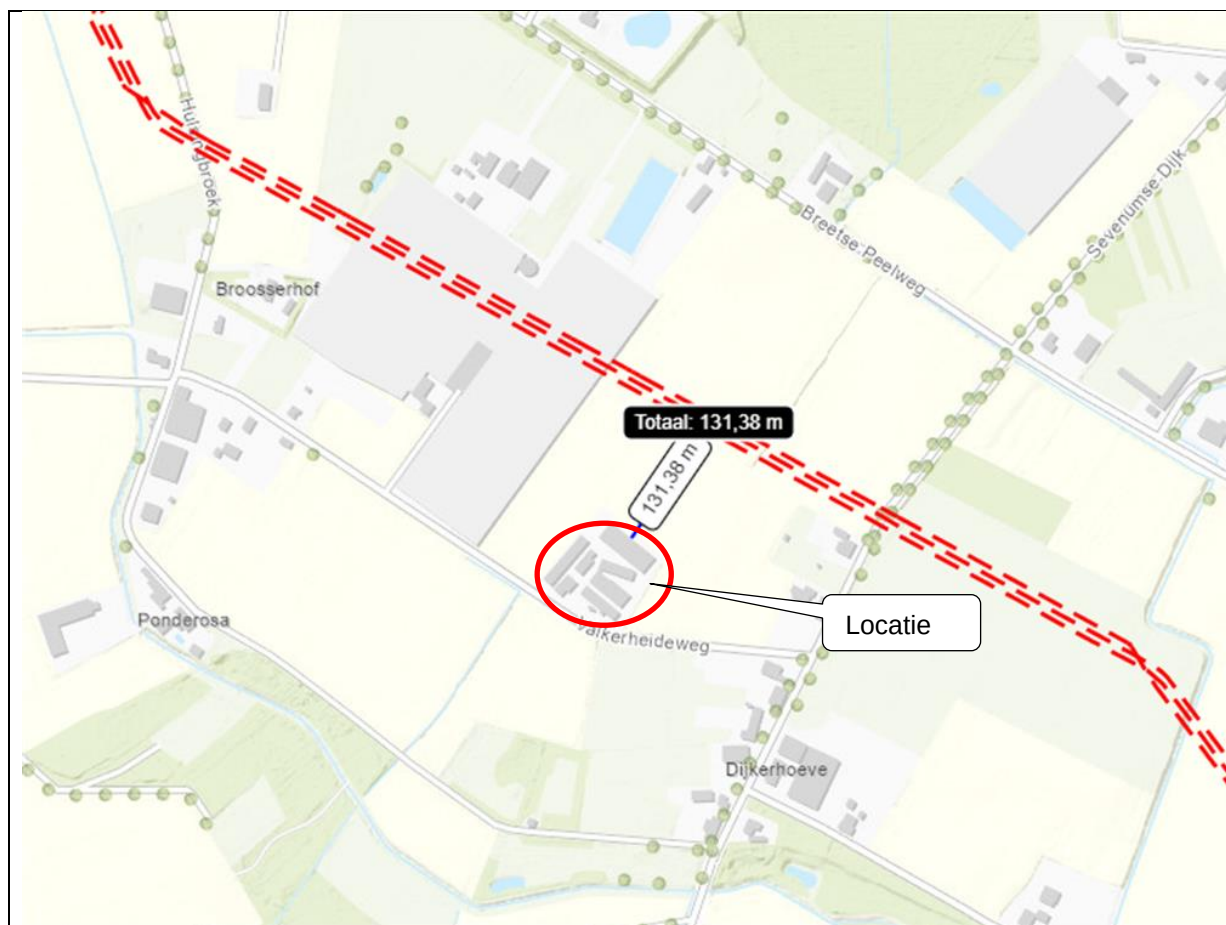
In de onderhavige situatie wordt er geen geluidgevoelig object gerealiseerd, waardoor er dan ook geen akoestisch onderzoek behoeft plaats te vinden.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of er vanuit de bedrijfsactiviteiten nadelige (akoestische) milieugevolgen naar de omgeving worden veroorzaakt. Op basis van de VNG brochure (SBI-code 011, 012, 013 en 0143) geldt voor een akkerbouw-/ bloembollenbedrijf en paardenhouderij voor het milieuaspect geluid een richtafstand van 30 meter. De richtafstanden uit de VNG brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen van derden. Derhalve kan gesteld worden dat geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.



kaart 5, Bron; Risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten. Hooguit is er een inrichting gelegen waarbinnen opslag van propaan plaatsvindt. De risicocontour van deze opslag ligt meestal op de inrichtingsgrens van de inrichting en vormt derhalve geen belemmering voor de omgeving.

Groepsrisico:

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de

Bestemmingsplan	: Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	: NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	: 26 januari 2022

wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder het Bevi vallen. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van de transportroutes. Gezien de grote afstanden, vormt het plaatsgebonden risico derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De op grotere afstand gelegen inrichting vormt vanwege de grote afstand en gezien de aard van de planontwikkeling geen risico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

In de omgeving van het bouwplan zijn binnen 650 m geen routes gelegen. Vanwege het feit dat de routes zijn gelegen op ruim grotere afstand dan de gestelde 200 meter en gezien de aard van het planvoornemen vormen de transportroutes geen belemmering voor het planvoornemen.

Transportleidingen

De AMvB Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (op ca 130 m van de locatie) van het plangebied bevindt zich een ondergrondse transportleiding (gas). De hierbij behorende leidingenstrook is op 85 m gelegen. Gezien de afstand tot de leiding (130 m) en de aard van de ontwikkeling (Geen uitbreiding in de richting van de leiding, hooguit vervanging van bestaande gebouwen) vormt de transportleiding geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Waterparagraaf

Alle ruimtelijke plannen dienen een watertoets te doorlopen.

Op de planlocatie bedraagt de GHG 0,8-1,4 m en de GLG 1,8 – 2,0 m volgens de kaarten (behorende bij de stroomgebiedsvisies) van het Waterschap. Doorlaatbaarheid van de grond (k-waarde) bedraagt 0,45 – 0,75 m/dag ([bodemdoorlatendheidskaart](#) op de website van het Waterschap). Het gebied staat tevens te boek als intermediair gebied.

Normen Waterschap Limburg:

Volgens de laatste inzichten dient er voor nieuw verhard oppervlak een voorziening gerealiseerd te worden waarin een bui van 100 mm kan worden geborgen.

Keuze van voorziening:

Zoals ook al bij de paragraaf kwaliteitskader aangegeven zal het hemelwater afkomstig van de woning en de garage, alsmede eventuele verhardingen op de naastgelegen gronden infiltreren en wordt voor de bedrijfsgebouwen een infiltratievoorziening aangelegd met voldoende inhoud (ca 350 m³). Aangezien het aangrenzende perceel ook in eigendom toebehoort aan de initiatiefnemer, zullen derden zeker geen overlast ervaren van het hemelwater.

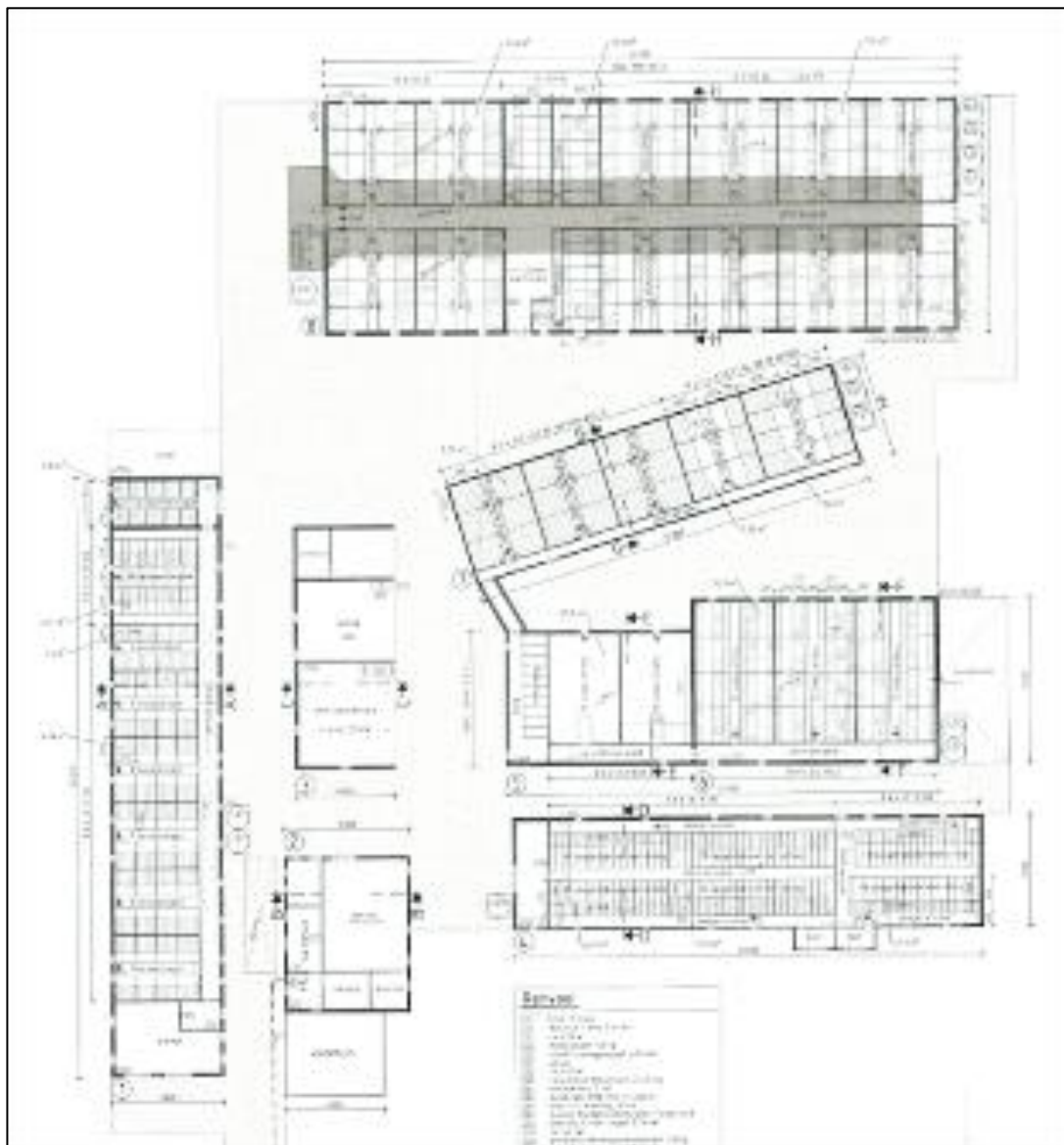
Water vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.6 Archeologie

4.6.1 Archeologische waarden

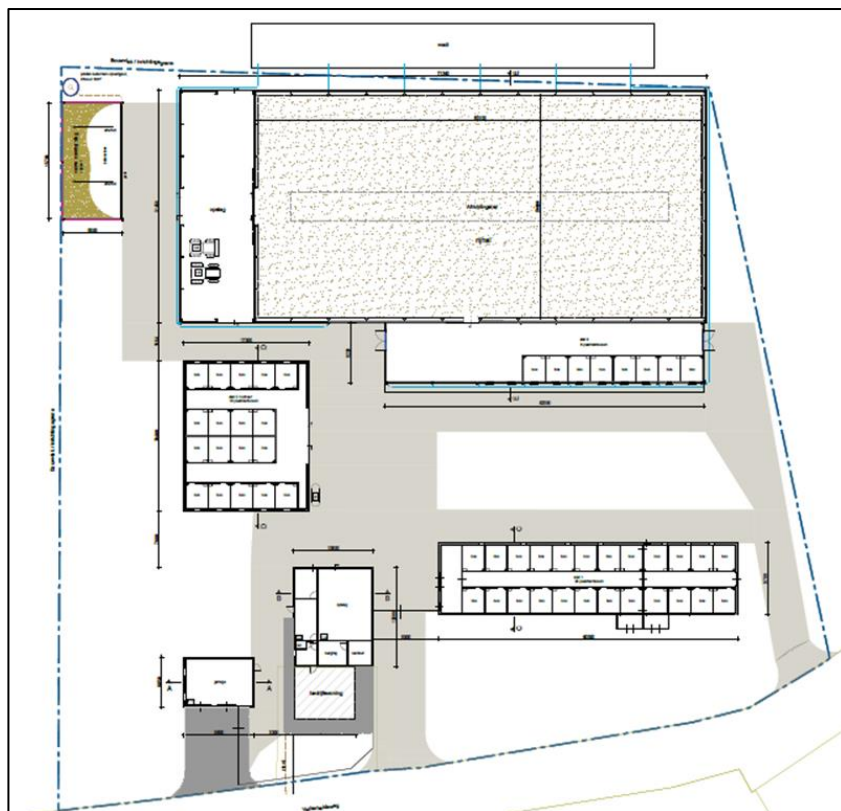
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Binnen de gemeente Peel en Maas heeft een inventarisatie van de archeologische waarden plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat op de onderhavige locatie een hoge archeologische waarde verwacht worden. In het vigerende bestemmingsplan is dit grotendeels aangeduid als Waarde archeologie 6. In de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas, wordt de locatie aangeduid als waarde archeologie 4.

De stallen 1, 3, 5, 6, 7 en 8, zoals op onderstaande foto aangeduid, worden allemaal gesloopt. Blijkens de voor deze stallen verleende omgevingsvergunning (OBM) zijn al deze stallen voorzien van mestkelders met een diepte van tenminste 90 cm -m.v.. In de nieuwe situatie wordt op de plek van de oude stal 1 en 3 een nieuw gebouw gerealiseerd (loods/paardenstal). Dit gebouw wordt niet voorzien van een kelder, waardoor de ondergrond niet dieper zal worden verstoord dan de verstoring die bij de sloop is ontstaan. Op de plek van stal 7 en 8 wordt een rijhal met paardenstal gerealiseerd, waaronder ook geen kelders worden gerealiseerd. Ook hier zal de ondergrond niet dieper worden verstoord dan dat deze al verstoord is door de sloop van de oude gebouwen. De oppervlakte van de fundering/poeren welke buiten het verstoord deel gerealiseerd worden, is kleiner dan de toegestane 250 m². E.e.a. zal blijken bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bouwen voor deze gebouwen.



Oude indeling terrein

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022



Gewenste indeling terrein

Aangezien alle te slopen gebouwen zijn uitgevoerd met een mestkelder en deze mestkelder in de nieuwe situatie niet meer terugkomt, zal de verstoring van de ondergrond niet toenemen en vormt archeologie geen belemmering.



Uitsnede archeologiekkaart

	Waarde - archeologie 4
	Hoge archeologische verwachting

Gezien het voorgaande vormt archeologie dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

4.7 Natuurwaarden en landschapswaarden

De natuurwaarde zijn beoordeeld op basis van de provinciale uitgangspunten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de bestaande gegevens betreffende de flora en fauna.

Onderhavig plangebied is, blijkens onderstaande uitsnede uit de POL 2014 kaart, niet gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede POL 2014

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de goudgroene- of zilvergroene natuurzone. Het onderhavige initiatief vormt dan ook geen belemmering voor beschermde natuurgebieden.

4.7.1 Flora en Fauna

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de Flora- en Faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten zijn nauwelijks gewijzigd te opzichte van de "oude wetgeving". Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Verstoren zonder dat vooraf goed onderzoek is uitgevoerd naar beschermde soorten, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet is ook de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Waar de Flora- en Faunawet nog uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- 1: strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en
- 2: andere beschermde soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Bestemmingsplan : Valkerheideweg 1 Maasbree
 Kenmerk : NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
 Peel en Maas : 26 januari 2022

Het plangebied is in gebruik als landbouwbedrijf en bevat derhalve in beginsel geen beschermde vegetatie en diersoorten. Dit wordt bevestigd door de inventarisatie van beschermde planten en broedvogels door de provincie Limburg. Op de beoogde locatie komen geen rode lijst soorten voor. In de nabijheid van de locatie is wel een ekster en een zwarte roodstaart waargenomen. Deze vogels bevinden zich echter niet in de bedrijfsgebouwen waardoor ze bedreigt zouden worden. Bovendien vindt de sloop van de gebouwen buiten het broedseizoen plaats, zodat de vogels hier al helemaal geen last van hebben.



Broedvogel overzicht

flora overzicht prov. Limburg

Ook voor wat betreft de flora wordt er op de locatie niets aangetroffen.

Dit is bevestigd door de heren Willems en Ghielen van het IVN Helden (welke door de gemeente als onafhankelijke partij en ter zake deskundig worden beschouwd), welke een flora en fauna quick-scan op locatie hebben uitgevoerd. Bij deze quick-scan zijn geen beschermde planten en dieren waargenomen en ook geen geschikte verblijfplaatsen voor beschermde diersoorten. De quick-scan flora en fauna is als bijlage 1 bijgevoegd. Uiteraard dient initiatiefnemer zich, ten allen tijde, aan de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming te houden.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

4.7.2 Natura 2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnese en Mariapeel, ligt op ruim 7,0 kilometer van het plangebied. Gezien de beoogde ontwikkeling beëindigen varkenshouderij en oprichten akkerbouwbedrijf en paardenhouderij kan gesteld worden dat er sprake is van een forse afname van ammoniakemissie en derhalve ook van de ammoniak-depositie. Dit in combinatie met de grote afstand tot het gebied, zijn negatieve effecten op het Natura 2000- gebied uit te sluiten. De overige activiteiten op het bedrijf hebben geen invloed op het gebied over een dergelijke afstand.

Gezien het voorgaande vormt natuur en landschap geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Op ruim 130 m afstand is een ondergrondse gasleiding gelegen. De geplande ontwikkeling betreft geen verandering van

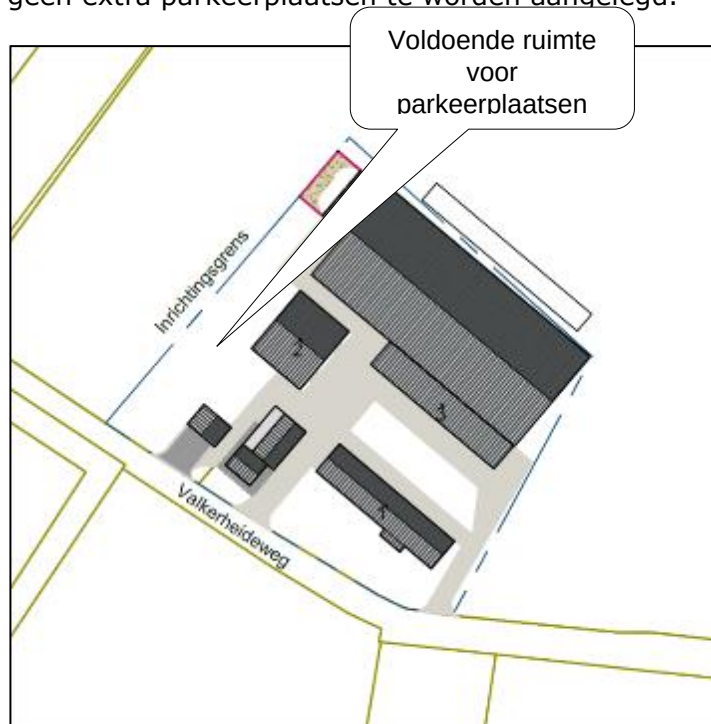
Bestemmingsplan	: Valkerheideweg 1 Maasbree
Kenmerk	: NL.IMRO. 1894.BPL0258-ON01
Peel en Maas	: 26 januari 2022

de activiteiten. Er is immers in beide situaties sprake van een agrarisch bedrijf. Het enige verschil is dat nu sprake is van een intensieve veehouderij en in de nieuwe situatie sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf (paardenhouderij). Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Verkeer en infrastructuur

De locatie is goed ontsloten. Via de Valkerheideweg en de Sevenumsdijk en Middenpeelweg kan op eenvoudige wijze de A67 bereikt worden, van waaruit alle windstreken goed bereikbaar zijn. Op het eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Ten opzichte van de huidige verkeersbewegingen vindt er nauwelijks een uitbreiding plaats.

In het parapluplan parkeernota Peel en Maas zijn geen parkeernomen opgenomen voor een akkerbouwbedrijf. Voor een manege/paardenhouderij is een norm opgenomen van 0,4 parkeerplaats per box opgenomen. In de onderhavige situatie is er geen sprake van een manege en zal de verkeersintensiteit behoorlijk lager zijn dan bij een manège. De geplande uitbreiding leidt vooralsnog niet tot een uitbreiding van het aantal personeelsleden. Derhalve behoeven er ook geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Mocht op een later tijdstip de verkeersintensiteit toenemen (wat niet in de planning ligt), dan is binnen het bouwvlak voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Aan de linkerzijde van het bouwvlak is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een parkeerterrein. Op dit moment hoeven er derhalve er geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd.



Verkeer en infrastructuur vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). Bij dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan vindt er geen verandering van het bouwvlak plaats. Een intensieve veehouderij wordt omgezet in een grondgebonden bedrijf (akkerbouw/paardenhouderij). Er kan een anterieure overeenkomst met de gemeente Peel en Maas worden opgesteld ten behoeve van het kostenverhaal (planschadeverhaalsovereenkomst, leges etc.). In het kader van de Saneringsregeling varkenshouderijen, kan de gemeente ook een bijdrage van het Rijk vragen voor de te verrichten werkzaamheden.

Voor het overige is de uitvoering van het plan in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig wijzigingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Gemeente Peel en Maas heeft per brief van 25 augustus 2020 aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de gevraagde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 COMMUNICATIEPARAGRAAF

7.1 Procedure

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het bestemmingsplan doorloopt daarmee stapsgewijs de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: informeel vooroverleg met provincie en eventuele overige overheden;
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro gedurende zes weken. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2022 tot en met2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. Vaststelling: vaststelling door de gemeenteraad, mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Het besluit tot vaststelling van een wijziging van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

7.2 Communicatie met de omgeving

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen voorgelegd aan de direct omwonenden op de adressen Valkerheideweg 2 en Sevenumsdijk 11, 11a, 12 en 13 te Maasbree met behulp van de verbeelding behorende bij dit plan. Omwonenden reageerden niet negatief op het voornemen en hebben middels een handtekening verklaard dat ze op de hoogte zijn van het voornemen van initiatiefnemer. De handtekeningen van de bewoners zijn bekend bij de gemeente Peel en Maas.