

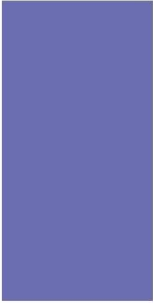


bureau leefomgeving

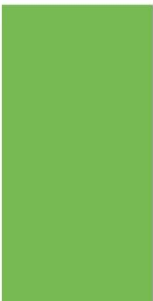
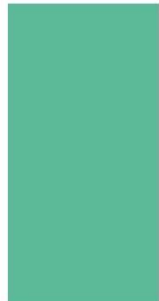


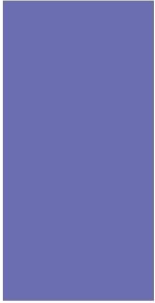
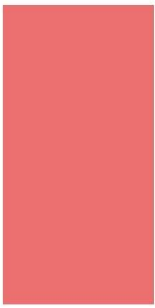
Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | +31 077 2086099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



Bestemmingsplan





Projectnaam: Bestemmingsplan “Sevenumseweg 8-8a Maasbree”
Identificatienummer: NL.IMRO.1894.BPL0307-VG01

COLOFON

Concept: 26-6-2023
Ontwerp: 13-10-2023
Vastgesteld: 6-2-2024



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
4	BELEIDSKADER.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.2	Provinciaal beleid.....	12
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	20
5.1	Milieuaspecten.....	20
5.2	Kabels en leidingen.....	29
5.3	Natuur	29
5.4	Waterparagraaf.....	30
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	30
5.6	Verkeer en parkeren.....	31
6	JURIDISCHE ASPECTEN	32
6.1	Toelichting op de verbeelding.....	32
6.2	Toelichting op de planregels	32
7	HANDHAVING.....	34
8	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE.....	35
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.3	Procedure.....	36

SEPERATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek

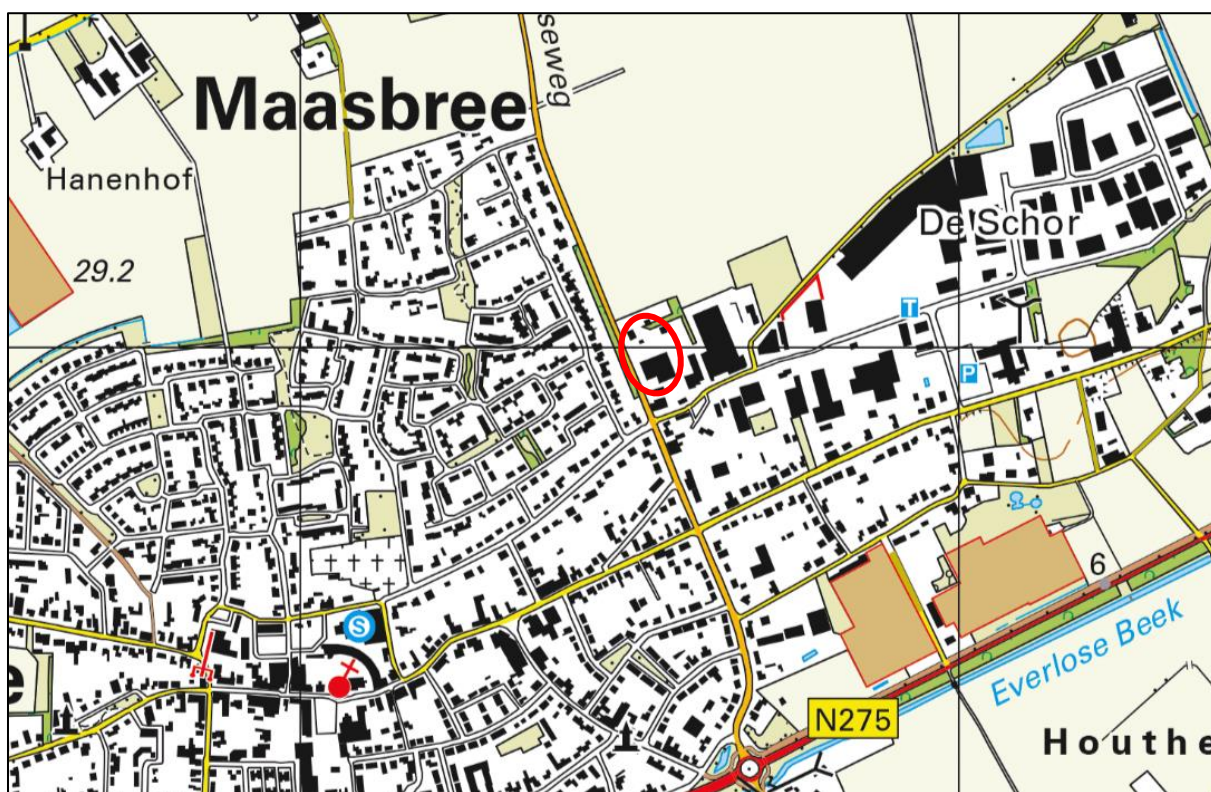
I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel

Aan de Sevenumseweg 8 in Maasbree ligt het bedrijf van de initiatiefnemer. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Maasbree en maakt onderdeel uit van bedrijventerrein “De Schor”. De locatie is bebouwd met een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil graag zijn bedrijfspand verkopen echter er is weinig behoefte aan een bedrijfspand inclusief bedrijfswoning. Daarnaast wil initiatiefnemer zelf graag blijven wonen in de bedrijfswoning. Om leegstand van het bedrijfspand of een strijdige c.q. onwenselijke situatie te voorkomen is initiatiefnemer voornemens om de verbondenheid tussen de woning en het bedrijf er af halen. Het bedrijfspand kan in dat kader worden verkocht en in de aanwezige woning kan initiatiefnemer met zijn gezin blijven wonen.

Een bedrijfswoning is echter een woning in of bij een bedrijfsgebouw, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Bewoning van een bedrijfswoning door derden is daarmee uitgesloten. Om de woning van het bedrijf af te splitsen en in de woning bewoning door derden toe te staan dient de bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning omgezet te worden naar een woonbestemming. Hiermee wordt de bedrijfswoning feitelijk omgezet naar een burgerwoning, waardoor bewoning door derden wel is toegestaan en initiatiefnemer en zijn gezin in de woning kunnen blijven wonen.

Het initiatief heeft tevens betrekking op de bedrijfslocatie van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer exploiteert een bedrijf van milieucategorie 2. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf tot en met categorie 3 toegestaan. Gezien de ligging van zijn bedrijf, in de bebouwde kom van Maasbree en nabij woningen waaronder de eigen woning, is het niet wenselijk dat (nu en in de toekomst) op deze locatie een bedrijf van categorie 3 wordt geëxploiteerd. Initiatiefnemer is zodoende voornemens om de maximale toegestane milieucategorie terug te schalen van ten hoogste categorie 3 naar ten hoogste categorie 2. Een bedrijf van categorie 2 past veel beter in een woonomgeving.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving van de Sevenumseweg 8 Maasbree

Om de beoogde ontwikkelingen op deze locatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming ter plaatse van de bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming en tevens wordt de milieucategorie ter plaatse van het bedrijf terug geschaald van categorie 3 naar categorie 2.

I.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie is gelegen aan de Sevenumseweg 8 en 8a in Maasbree. De locatie is gelegen aan de westelijke rand van bedrijventerrein “De Schor”, grenzend aan de kern van Maasbree. Dit bedrijventerrein is grofweg gelegen tussen de Sevenumseweg, de Venloseweg en de Schorweg.



Afbeelding 2. Luchtfoto en kadastrale begrenzing Sevenumseweg 8-8a Maasbree (plangebied rood omlijnd).

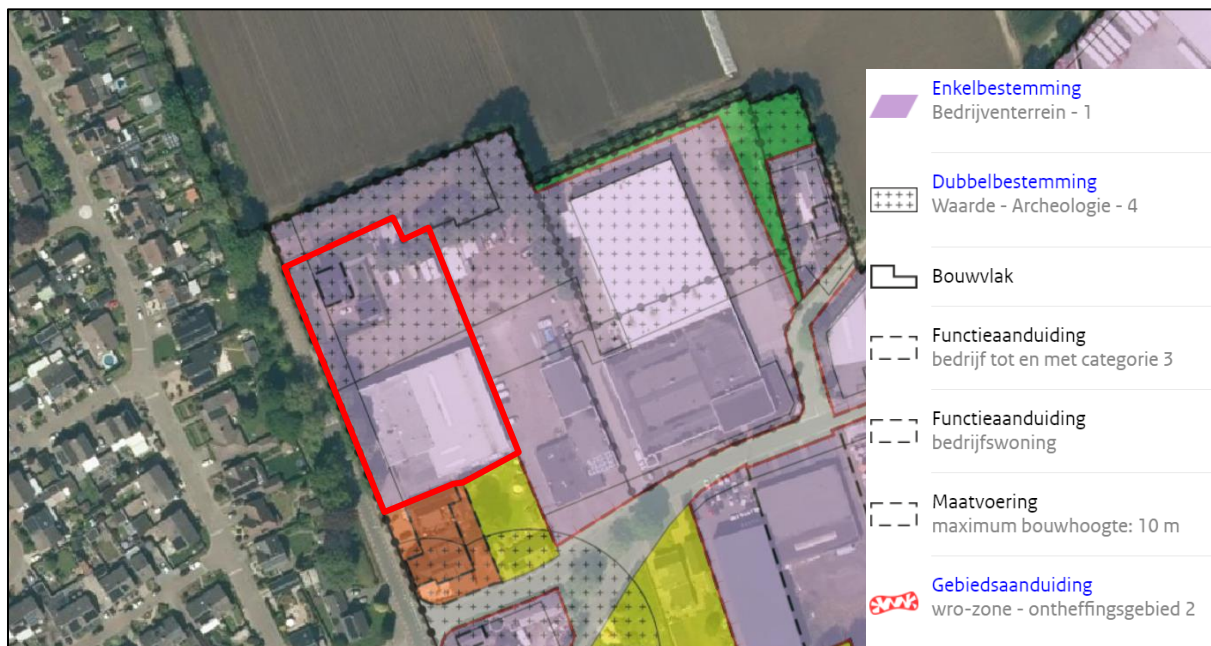
De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie G en perceelnummers 4745, 4746, 4756, 4757 en 4759. Betreffende percelen samen hebben een oppervlakte van 5.683 m² en worden in onderhavig bestemmingsplan aangemerkt als “het plangebied”.

Aan de noordelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een distributieverdeelstation van netwerkbeheerder Enexis. Ten noorden van het distributieverdeelstation zijn landbouwgronden aanwezig. Het distributiedeelstation is gelegen achter de woning Sevenumseweg 8a waardoor deze woning gezien de aard en verschijningsvorm de feitelijke overgang vormt tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

Aan de oostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door bedrijven. Aan de zuidelijke zijde wordt de locatie begrensd door een horeca gelegenheid (Sevenumseweg 6) en de woning Groesweg 5. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Sevenumseweg met aan de overzijde daarvan een woonwijk.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” (vastgesteld 25 juni 2013) en is volledig bestemd als ‘Bedrijventerrein – 1’ en voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3’ en van de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 10 m’. De locatie is daarnaast voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 4.700 m². Ter plaatse van de bedrijfswoning is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Het plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – ontheffingsgebied 2’.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De voor ‘Bedrijventerrein – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven en / of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten van milieucategorie 1 en 2. In dit specifieke geval is een bedrijf van ten hoogste milieucategorie 3 of de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten van ten hoogste milieucategorie 3 eveneens toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aanwezige bouwvlak gerealiseerd worden waarbij 80% van het bouwvlak bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag daarbij niet meer dan 10 meter bedragen. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – ontheffingsgebied 2’ kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van het toestaan van een bedrijf in milieucategorie 4.

De voor ‘Waarde – Archeologie – 4’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Indien bij een ontwikkeling de grond voor een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 cm wordt verstoord is eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De aanwezige woning is derhalve als bedrijfswoning verbonden met het ter plaatse aanwezige bedrijf en maakt onderdeel uit van de bedrijfslocatie. Het wonen in een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Gezien de ligging van zijn bedrijf, in de bebouwde kom van Maasbree en nabij woningen waaronder de eigen woning, is het niet wenselijk dat (nu en in de toekomst) op deze locatie een bedrijf van categorie 3 of categorie wordt geëxploiteerd.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke zijde van de kern Maasbree. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en is gelegen in het noordoosten van deze gemeente. Ruim 6.800 inwoners bevolken de kern.



Afbeelding 4. Ligging plangebied ten opzichte van omgeving

Het plangebied ligt aan de Sevenumseweg 8-8a in Maasbree. De Sevenumseweg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Sevenum en Maasbree. Daarnaast vormt de weg de feitelijke grens tussen de bebouwde kom van Maasbree en bedrijventerrein “De Schor”.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Maasbree is ontstaan als lintbebouwing langs een aantal wegen en paden. In oost-westelijke richting vormen de Dorpsstraat en de Westeringlaan van oudsher de belangrijkste route. De Molenstraat, Baarlosestraat en Veldsehuizen zijn oude wegen die hierop aansluiten. Vanuit de oude lintbebouwing heeft de woningbouw zich geleidelijk aan in zuidelijke en later ook in noordelijke richting en in meer geconcentreerde vorm verspreid.

In de bebouwde kom van Maasbree overheerst de woonfunctie. Tussen de woningen in zijn diverse groenvoorzieningen gerealiseerd waardoor deze functie ook prominent aanwezig is. De centrumfuncties zijn gelegen ten zuidwesten van het plangebied, aan de Dorpsstraat. Het centrum bestaat uit diverse winkels, horecavoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Verspreid over de kern liggen nog enkele bedrijven en dienstverlenende instellingen.



Afbeelding 5. Impressie bedrijfslocatie Sevenumseweg 8 Maasbree



Afbeelding 6. Impressie bedrijfswoning Sevenumseweg 8a Maasbree

Ten oosten wordt de woonkern begrensd door de ligging van bedrijventerrein “De Schor”. Dit bedrijventerrein heeft een omvang van circa 30 ha en op het bedrijventerrein zijn met name lokale bedrijven gevestigd. Het terrein wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven met zowel grote transport- en opslagbedrijven als kleine, ambachtelijke bedrijven. Aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein zijn met name burgerwoningen gelegen die onderdeel uitmaken van en aansluiten bij het bebouwinglint van de Venloseweg.



Afbeelding 7. en 8. Impressie Sevenumseweg

Het plangebied is gelegen aan de Sevenumseweg, aan de westelijke rand van bedrijventerrein “De Schor”. Desondanks de ligging op het bedrijventerrein is ten westen van het plangebied (aan de overzijde van de Sevenumseweg) sprake van de aanwezigheid van uitsluitend woningen. Daarnaast zijn ten zuiden van de locatie nog een burgerwoning en een horeca gelegenheid aanwezig. Aan de andere zijdes zijn bedrijven gelegen, welke deel uit maken van het bedrijventerrein. In de omgeving van het plangebied overheerst dan ook de bedrijfsfunctie samen met de woonfunctie.

Ten noorden van het plangebied is het buitengebied van Maasbree gelegen. In het buitengebied zijn onder andere (intensieve) veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en andere agrarisch bedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen verspreid over het buitengebied burgerwoningen. Ten zuiden van Maasbree zijn enkele bos- en natuurgebieden gelegen waardoor de natuurfunctie prominent aanwezig is.

De Sevenumseweg vormt samen met de Rozendaal en Maasbreeseweg van oudsher de verbindingsweg tussen de kernen Sevenum en Maasbree. Aan de Sevenumseweg is sprake van een verscheidenheid aan functies. Aan de weg liggen onder andere bedrijven en woningen en tevens zijn rondom de weg diverse landbouwpercelen aanwezig. De woning Sevenumseweg 8a vormt daarbij de harde overgang tussen de bebouwde kom van Maasbree en het buitengebied.

3 PLANBESCHRIJVING

Aan de Sevenumseweg 8 in Maasbree ligt het bedrijf van de initiatiefnemer. Het bedrijf is actief in de airconditioning voor voertuigen en gebouwen, radiateurservice, filter overdrukssystemen, stand verwarmingen en ultrasone- en hogedrukreinigingstechniek. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf tot en met milieucategorie 3 toegestaan.

De locatie is bebouwd met een bedrijfspand en een bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil graag zijn bedrijfspand verkopen echter er is weinig behoefte aan een bedrijfspand inclusief bedrijfswoning. Daarnaast wil initiatiefnemer zelf graag blijven wonen in de bedrijfswoning. Om leegstand van het bedrijfspand of een strijdige c.q. onwenselijke situatie te voorkomen is initiatiefnemer voornemens om de verbondenheid tussen de woning en het bedrijf er af halen. Het bedrijfspand kan in dat kader worden verkocht en in de aanwezige woning kan initiatiefnemer met zijn gezin blijven wonen.

Initiatiefnemer is tevens voornemens om de maximale toegestane milieucategorie terug te schalen van ten hoogste categorie 3 naar ten hoogste categorie 2. Gezien de ligging van de bedrijfslocatie, in de bebouwde kom van Maasbree en nabij woningen waaronder de eigen woning, is het niet wenselijk dat op deze locatie een bedrijf van categorie 3 wordt geëxploiteerd. Met het verlagen van de maximale toegestane milieucategorie wordt het uitoefenen van zware bedrijvigheid op betreffende locatie voor nu en in de toekomst uitgesloten. Door het verlagen van de maximale toegestane milieucategorie worden de negatieve effecten op de omgeving verkleind waardoor sprake is van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is enerzijds gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Sevenumseweg 8a te benutten voor burgerbewoning en anderzijds op het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Ter plaatse van het percelen 4746, 4756 en 4757 wordt de bestemming 'Bedrijventerrein - I' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Percelen 4745 en 4759 blijven voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein - I';
- Binnen de woonbestemming is een nieuw bouwvlak opgenomen welke gelijk is aan het huidige bouwvlak;
- Binnen de woonbestemming is de aanduiding 'milieuzone – gevoelige objecten uitgesloten' opgenomen;
- Binnen een deel van de bedrijfsbestemming is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' opgenomen;
- Binnen de bedrijfsbestemming is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' van de locatie verwijderd;
- De gebiedsaanduiding 'wro – zone – ontheffingsgebied 2' wordt van de locatie verwijderd;
- De geldende dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan dient opnieuw te gelden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" zoals dat thans voor de locatie geldt;

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin een deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Binnen de woonbestemming is de aanduiding 'milieuzone – gevoelige objecten uitgesloten' opgenomen zodat er geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de richtafstand van de omliggende bedrijven.

De rest van het plangebied is bestemd als 'Bedrijventerrein - I' en voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' opgenomen zodat bij een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing het gedeelte in de nabijheid van de woning onbebouwd blijft. Binnen de bedrijfsbestemming is tevens de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m' opgenomen.

De archeologische dubbelbestemming is voor het gehele plangebied opnieuw van toepassing verklaard.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De woning en het bedrijfspand maken in de huidige situatie gebruik van eenzelfde inrit welke is gelegen tussen de woning en het bedrijfspand in. Initiatiefnemer is voornemens om ook na de splitsing de bestaande inrit te delen en te blijven gebruiken voor de ontsluiting van de woning en het bedrijf. Mocht de bedrijfslocatie in de toekomst worden verkocht dan zullen met de toekomstige koper onderling nadere afspraken worden gemaakt over het delen van de inrit.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er verder geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de bestemmingswijziging is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Het begrip “stedelijke ontwikkeling” is daarbij als volgt gedefinieerd: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het initiatief voorziet daarnaast in het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie. Hiermee is eveneens geen sprake van een stedelijke ontwikkeling want het maakt niet meer of minder bebouwing mogelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijn visie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpogaven 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. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

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. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
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. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. 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 ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De omgevingsvisie 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.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten.

Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt.

Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarmee worden de wensen van de initiatiefnemer ingewilligd. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

Werklocaties

Op het gebied van werklocaties houdt de POVI vast aan het vinden van geschikte huisvesting waarbij ruimte noodzakelijk is. Dit kan in Limburg vaak een probleem zijn. Soms is er onvoldoende ruimte beschikbaar, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Daarbij kunnen eisen ook snel veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels, die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan onze economische structuur. Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen, echter kan afhankelijk van de vraagontwikkeling deze voorraad niet voldoen door het soort of de kwaliteit van het terrein niet volstaat.

De provincie heeft dan ook de ambitie om in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties waar goede ontwikkelruimte is voor bestaande en nieuwe bedrijven. In de komende jaren wordt er samen met gemeenten en/of eigenaren toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Hierbij dient gekeken te worden naar het zo efficiënt mogelijk omgaan met de beschikbare ruimte. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt de redeneerlijn ‘behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw’ gehanteerd. Dit betekent dat eerst de behoefte aangetoond dient te worden. Hierna dient eerst gekeken te worden naar (her)gebruik van bestaande terreinen. Indien blijkt dat (her)gebruik van bestaande terreinen niet volstaat kan gekeken worden naar het ontwikkelen van nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties. Als laatste mogelijk is er dan nog het ontwikkelen van andere buitenstedelijke locaties, mits goed gemotiveerd.

De provincie heeft de ambitie om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Daarbij wil de provincie zo efficiënt mogelijk omgaan met het ruimtebeslag. De provincie richt zich met name op compacte werklocaties om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren. De provincie hanteert de redeneerlijn “behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw”, om op deze wijze zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren.

Het voornemen bestaat om de maximale toegestane milieucategorie terug te schalen van ten hoogste categorie 3 naar ten hoogste categorie 2. Met het initiatief wordt de ontwikkelruimte van omliggende bedrijven niet aangetast maar wordt beter aangesloten bij de feitelijke bedrijfsactiviteiten. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI. Daarmee wordt ook een geleidelijke overgang gecreëerd tussen het bedrijventerrein en het naastgelegen woongebied.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige omgevingsverordening gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (inwerkingtreding: 1 januari 2024) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Onderhavig initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Sevenumseweg 8a en in het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie ter plaatse van de Sevenumseweg 8. Het initiatief voorziet niet in het creëren van meer bouw mogelijkheden. Met het initiatief is zodoende geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). In Maasbree is een dringend woningtekort waardoor de vraag naar burgerwoningen groot is. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouw aantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van woningen maar uitsluitend in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. De beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is daarom voor deze bestemmingswijziging niet van toepassing.

4.3.2 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig of wenselijk is.

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

Conform de waardenkaart is het plangebied gelegen in een gebied aangeduid als 'kernen'.

De dorpen bestaan uit hechte gemeenschappen met een geheel eigen identiteit. In de kernen staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven. Zelfsturing zit geworteld in de dorpen. Daarmee bedoelt de gemeente dat mensen het beste zelf en met elkaar kunnen bepalen hoe zij samenleven, wat zij belangrijk vinden en welke keuzes ze maken. Er is voldoende kracht en kennis in de gemeenschappen aanwezig om zaken zelf voor elkaar te krijgen of te ontwikkelen. De dorpsvisies zoals die er op dit moment liggen, laten dat goed zien.

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

- De gemeente gaat uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.
- Bij ontwikkelingen in de dorpen kijkt de gemeente niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, maar ook naar de gevolgen van die ontwikkeling voor het sociale netwerk in het dorp. Welke invloed heeft de fysieke ontwikkeling op sociaal gebied voor het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin en een gezonde en veilige leefomgeving in het dorp.
- De gemeente geeft prioriteit aan inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen het dorp, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp.
- De gemeente geeft voorkeur aan bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

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

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.

4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

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

In de omgevingsvisie komt naar voren dat de gemeente Peel en Maas wonen in de kernen belangrijk vindt. Op bedrijventerreinen wil de gemeente zodoende geen nieuwe (bedrijfs-)woningen toestaan. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Maasbree aan de Sevenumseweg. Voor Maasbree wordt de Sevenumseweg aangeduid als een belangrijke ontsluitingsroute en een overgangsgebied met verschillende functies. Verdere doorontwikkeling van de Sevenumseweg als entree en overgang tussen dorp en bedrijventerrein wordt gezien als een mogelijkheid waar de herontwikkeling van aanliggende bedrijfslocaties kan bijdragen.

De locatie vormt ruimtelijk gezien het “Sluitstuk” van de Sevenumseweg. Uitgangspunt vanuit de omgevingsvisie is dat de kwaliteit van de entree naar Maasbree geborgd en versterkt wordt.

Het omzetten van de woning draagt bij aan de behoefte van de initiatiefnemer die graag de bedrijfswoning afgesplitst wil hebben van zijn bedrijf zodat zich op het bedrijfsgedeelte een nieuw bedrijf kan vestigen. Daarmee wordt leegstand van de bedrijfslocatie of een strijdig c.q. onwenselijk gebruik uitgesloten. Dit sluit dan ook aan bij het borgen van de kwaliteit van de entree van Maasbree.

Het initiatief voorziet daarnaast in het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie van categorie 3 naar categorie 2. Dit sluit aan bij de feitelijke bedrijfsactiviteiten en tevens is het niet (meer) wenselijk om op betreffende locatie nog een bedrijf van categorie 3 te exploiteren. Dit reduceert de potentiële milieuhinder op de omgeving wat bijdraagt aan het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief sluit zodoende aan bij opgave 2, ‘Een gezonde en veilige leefomgeving’, 4 ‘Goed wonen voor iedereen’ en opgave 5 ‘Toekomstgericht ondernemen’ zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige bestemmingswijziging zijn binnen het thema ruimte de navolgende programmadoelen relevant:

- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en door waar dit niet mogelijk is wordt zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvesting. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

Het hergebruik van de bedrijfswoning en het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie draagt bij aan de vitaliteit van Maasbree. Worden de gebouwen niet (her)gebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloederd. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn. Het initiatief sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een bedrijfswooning naar burgerwoning, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

In dat kader is voor het plangebied een historisch bodemonderzoek¹ verricht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een omgevingsvergunning niet noodzakelijk geacht.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG-publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG-publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

¹ HMB Groep, Vooronderzoek Sevenumseweg 8a Maasbree, 26 juni 2023, kenmerk: 23219201H

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het plangebied ligt aan de rand van een bedrijventerrein met woningen in de directe nabijheid. In de omgeving zijn dan ook niet enkel woningen gelegen maar ook diverse soorten bedrijven. In geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit indicatieve bedrijvenlijst – zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat – met één afstandsstap worden verkleind.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de omliggende bedrijven is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (tabel 1).

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand	Afstand tot plangebied
Groothandel airconditioning	in Sevenumseweg 8	466, 469	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	0 meter
Distributieverdeelstation	Sevenumseweg 8b	35	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 30 meter	0 meter
Installatiebedrijf	Groesweg 7	41, 42, 43	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter	25 meter
Non ferro metaalgieterij / smelterij	Groesweg 9	2453, 2454	▪ Geur 50 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 200 meter ▪ Gevaar 30 meter	45 meter
Restaurant	Sevenumseweg 6	561	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 10 meter	65 meter

Het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van geluid van de groothandel in airconditioning, het distributieverdeelstation, het installatiebedrijf en de metaalgieterij / smelterij. Aangezien niet aan de richtafstand voor deze bedrijven wordt voldaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.3 geluid).

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de richtafstand van gevaar van het distributieverdeelstation. Het distributieverdeelstation is op basis van de risicokaart van de provincie Limburg aangewezen als risicovolle inrichting (zie paragraaf 5.1.7 Externe veiligheid). Het distributieverdeelstation is zodoende niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving.

Het plangebied is tevens binnen de richtafstand van geur van de metaalgieterij / smelterij gelegen. In paragraaf 5.1.6 Geurhinder industrieel wordt hier verder op in gegaan.

Er dient niet alleen gekeken te worden naar de bedrijven die momenteel in de omgeving gevestigd zijn maar ook naar de maximale planologische toepasbaarheid. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn op de locaties Sevenumseweg 8 en 8b en Groesweg 7 bedrijven tot en met categorie 3 toegestaan. Voor bedrijven uit milieucategorie 3.2 (de hoogste toegestane milieucategorie ter plaatse) geldt een richtafstand van 50 meter voor een gemengd gebied. Voor alle vier deze bedrijven wordt niet voldaan aan de richtafstand.

Op de locatie Groesweg 9 is een bedrijf tot en met categorie 4 toegestaan. Voor bedrijven uit milieucategorie 4.2 (de hoogste toegestane milieucategorie ter plaatse) geldt een richtafstand van 200 meter voor een gemengd gebied. Voor dit bedrijf wordt eveneens niet voldaan aan de richtafstand.

Aangezien niet aan de richtafstand voor deze bedrijven wordt voldaan is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.3 geluid). Uit het onderzoek volgt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning gewaarborgd is en dat voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden aan het binnengeluidniveau in de woning. Verder blijkt uit het onderzoek dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven.

De locatie Sevenumseweg 8b is momenteel in gebruik als een distributieverdeelstation. De bedrijfslocatie heeft een oppervlakte van 1.676 m² en is bebouwd met een gebouw van circa 100 m². Gezien het huidige gebruik van deze locatie, als distributieverdeelstation en de kleinschaligheid van deze bedrijfslocatie is het niet voorstelbaar dat hier een ander soortig bedrijf wordt gevestigd. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen is binnen een zone van 30 meter vanaf het distributieverdeelstation een aanduiding opgenomen waarbinnen nieuwe gevoelige objecten worden uitgesloten.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de maximale toegestane milieucategorie, ter plaatse van de Sevenumseweg 8, terug geschaald van ten hoogste categorie 3 naar ten hoogste categorie 2. Voor een bedrijf van categorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. Aangezien in de huidige situatie niet aan deze richtafstand wordt voldaan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.1.3 geluid). Uit het onderzoek blijkt dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van het bedrijf aan de Sevenumseweg 8, mits een milieuhinderzone van 10 meter wordt aangehouden tussen de bedrijfslocatie en de woning. Binnen 10 meter van de woning is zodoende een bebouwingsvrije zone opgenomen om dit te waarborgen.

5.1.3 Geluid

Industrielawaai

Het plangebied maakt onderdeel uit bedrijventerrein “De Schor”. Binnen dit bedrijventerrein zijn bedrijven van milieucategorie 3 toegestaan. Voor bedrijven van milieucategorie 3.2 gelegen in een gemengd gebied dient een richtafstand van 50 meter aangehouden te worden. In de VNG-Brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ is in paragraaf 4.2 (en bijlage B5.3) een stappenplan opgenomen voor het realiseren van een woonfunctie nabij een bedrijf.

Indien niet aan de richtafstand wordt voldaan (stap 1), dient middels een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidbelasting op de gevel van de woning voldoet aan de geluidwaarden zoals opgenomen in bijlage B5.3 van de VNG-brochure. Deze geluidwaarden bedragen in een gemengd gebied in eerste instantie 50 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 50 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking (stap 2).

Bij overschrijding van deze waarden is planologische inpassing in gemengd gebied nog steeds mogelijk bij een geluidbelasting tot 55 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 70 dB(A) voor het maximale geluidniveau en 65 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking.

De raad dient dan te motiveren waarom deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel wordt geacht (stap 3). Indien ook laatstgenoemde waarden worden overschreden is planologische inpassing doorgaans niet mogelijk. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren (stap 4).

Omdat niet aan de richtafstanden van 50 meter en 10 meter wordt voldaan voor de bedrijven gelegen aan de Sevenumseweg 8b, Groesweg 7 en Groesweg 9 is akoestisch onderzoek² (bijlage 1) uitgevoerd naar de daadwerkelijk te verwachten geluidbelasting vanwege de nabijgelegen bedrijven op de woning.

Voor de bedrijven gelegen aan de Sevenumseweg 8b, Groesweg 7 en Groesweg 9 geldt dat deze vallen onder de werking van het Activiteitenbesluit. In dat besluit zijn onder meer de geluideisen opgenomen waaraan deze bedrijven moeten voldoen. In onderhavige situatie geldt voor elk bedrijf dat de geluidbelasting op de te beschouwen woning niet hoger mag zijn dan 55 dB(A) voor $L_{A,r,LT}$ en 75 dB(A) etmaalwaarde voor $L_{A,max}$. De beoogde omzetting verandert daar niets aan. Het Activiteitenbesluit kent immers geen verschil tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook in de nieuwe situatie geldt voor de bedrijven een norm van respectievelijk 55 en 75 dB(A). De bedrijven worden door de wijziging dan ook niet in hun geluidruimte beperkt.

Het bedrijf aan de Sevenumseweg 8 was het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoorde voor de beoogde omzetting naar burgerwoning. Voor het bedrijf golden volgens het Activiteitenbesluit geen eisen aangaande de geluidbelasting op de eigen woning. Op grond van het bestemmingsplan is hier een bedrijf toegestaan t/m milieucategorie 3. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen echter onder categorie 2. De bestemmingsplanwijziging voorziet in het terug schalen van de toegestane milieucategorie van ten hoogste categorie 3 naar ten hoogste categorie 2. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand van 10 m. Daaraan wordt echter ook niet voldaan. Door in onderhavig bestemmingsplan een milieuhinderzone van 10 m aan te houden is gewaarborgd dat de woonfunctie en de bedrijfsfunctie niet verder naar elkaar toe kunnen groeien, en wordt alsnog aan de richtwaarde voldaan. Het bedrijf wordt in dat geval niet in haar geluidruimte beperkt, en een goed woon- en leefklimaat als gevolg van dit bedrijf is dan gewaarborgd.

Gesteld kan worden dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming gewaarborgd is.

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor 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.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Een bedrijf betreft geen geluidsgevoelige functie, de daarbij gelegen bedrijfswoning betreft wel een geluidsgevoelige functie. Bij de functiewijziging van bedrijfswoning tot burgerwoning is echter geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidsgevoelig object. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

² HMB Groep, Akoestisch onderzoek Sevenumseweg 8a Maasbree, 7 september 2023, kenmerk: 23219202N

5.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een 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 luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Voor het initiatief is de toename van verkeer van belang in relatie tot de luchtkwaliteit. Het initiatief voorziet in omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie van een bestaande bedrijfslocatie. Deze ontwikkelingen hebben geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, waardoor het initiatief wat dat betreft niet van invloed is op de luchtkwaliteit. De beoogde ontwikkelingen dragen NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 1. Grenswaarden voor jaargemiddelde concentratie van NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $8,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. De voorgenomen ontwikkelingen zullen ook geen extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.5 Geurhinder: agrarisch

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Peel en Maas beschikt niet over een dergelijke geurverordening.

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom, is door de Wgv vastgesteld op $3 \text{ OU}/\text{m}^3$ (voorgroondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder $3 \text{ OU}/\text{m}^3$ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 50 meter.

De woning zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (500 meter van het plangebied) zijn echter geen veehouderijen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat door de grote afstanden tot veehouderijen ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

Middels het programma "V-stacks gebied" is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het projectgebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Tabel 2. Rekenresultaten achtergrondbelasting

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Hoek 1	201 512	375 036	0,4
Hoek 2	201 525	375 003	0,4
Hoek 3	201 497	374 993	0,4
Hoek 4	201 485	375 024	0,4
Middelpunt	201 503	375 017	0,4

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied bedraagt 0,4 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van het verspreidingsmodel "V-stacks gebied" en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Tabel 3. Beoordeling achtergrondbelasting

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting 98 percentiel OU/m ³	Achtergrondbelasting 98 percentiel OU/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3,1
Goed	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
Redelijk goed	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
Matig	15-20%	6,6-10	13,1-20
Tamelijk slecht	20-25%	10-14,2	20-28,3
Slecht	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
Zeer slecht	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
Extreem slecht	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 3 OU/m³ voor binnen de bebouwde kom. De norm voor binnen de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse "goed" (1,5 tot 3,8 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat binnen de bebouwde kom een milieukwaliteit "goed" aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat binnen de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 3,1 – 7,4 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse "goed") gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 0,4 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse "Zeer goed", waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Doordat de woning reeds als geurgevoelig object is aangewezen verandert er niets met de bestemmingswijziging voor de omliggende veehouderijen. De omliggende veehouderijen worden als gevolg van de burgerbewoning daarom niet anders belemmerd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval.

5.1.6 Geurhinder: industrieel

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

Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

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

Onderhavig initiatief voorziet niet in het realiseren van een nieuwe geurgevoelige functie. De bestaande woning van de initiatiefnemers betreft reeds een geurgevoelige functie waar de bedrijven op het bedrijventerrein rekening mee dienen te houden. De functiewijziging van de woning vormt zodoende geen belemmering voor de omliggende bedrijven ten aanzien van geur.

De woning is gelegen binnen de richtafstand van geur van de metaalgieterij / smelterij (zie paragraaf 5.1.2). Een metaalgieterij / smelterij dient te voldoen aan de eisen uit het activiteitenbesluit. In het activiteiten besluit is in artikel 2.7a opgenomen dat: *“Indien bij een activiteit emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt daarbij geurhinder bij geurgevoelige objecten voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is wordt de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt”*. De metaalgieterij / smelterij dient zodoende geurhinder op de woning te voorkomen zodat in de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.1.7 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

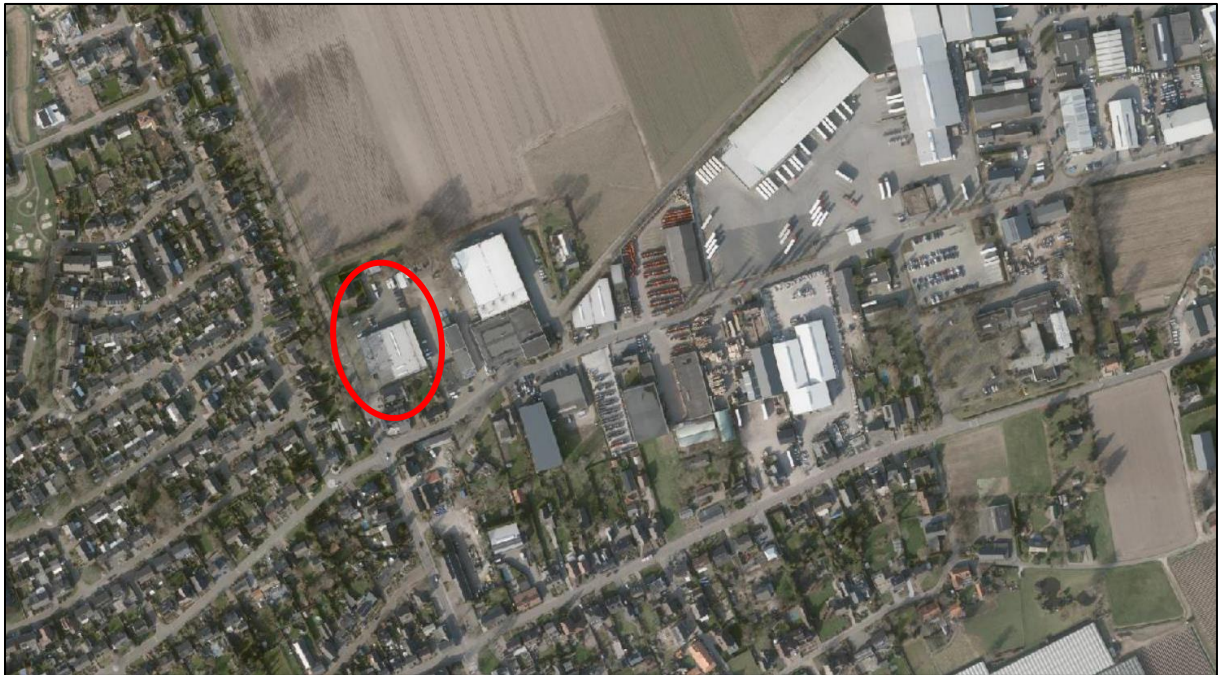
Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezigheid veiligheidssystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.

Risicovolle activiteiten rond het plangebied

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Afbeelding 9. Uitsnede risicokaart

Inventarisatie risicobronnen

Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede van de risicokaart in van afbeelding 14 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Door het ontbreken van risicovolle inrichtingen wordt gesteld dat dit geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Op een afstand van 2,5 kilometer ten noorden van het plangebied is de snelweg A67 gelegen. Over de A67 worden de stoffen LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF1, GF2 en GT3 vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg bedraagt 22 meter. In de basisnettabellen van de Regeling basisnet is per route aangegeven of een plasaandachtsgebied (PAG) geldt. Voor de A67 is een PAG van 30 meter opgenomen. Binnen deze zone gelden aanvullende bouweisen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het grootste invloedsgebied met een 1% letaliteitsafstand behoort tot de stof LT3. Deze bedraagt meer dan 4.000 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour van de A67 en buiten de PAG. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van deze snelweg. In dit geval geldt er geen verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Uit artikel 8 lid 1 van het Bevt wordt namelijk gesteld dat geen verantwoording afgelegd hoeft te worden in het kader van het groepsrisico indien het plangebied op meer dan 200 meter van een risicovolle transportroute gelegen is. Dat is voor onderhavig initiatief het geval.

Buisleidingen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Door de afwezigheid van buisleidingen kan gesteld worden dat dit geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging van het plangebied. Derhalve worden er geen nadelige effecten verwacht op eventueel voorkomende flora en fauna en is er geen inventariserend onderzoek uitgevoerd.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op circa 8,9 km van het plangebied.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 8,9 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattypen binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

De feitelijke huidige situatie verandert niet in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Het initiatief voorziet uitsluitend in een functionele wijziging van de woning Sevenumseweg 8a en in het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie van de bedrijfslocatie Sevenumseweg 8.

Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning en de bedrijfslocatie. Daarnaast is er geen sprake van extra stikstofuitstoot aangezien er geen nieuwe stookinstallaties worden gerealiseerd. Voorgenomen plan heeft zodoende geen gevolgen voor de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied. Er zijn dus geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

5.4 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavig initiatief voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Onderhavig bestemmingsplan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

In deze archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van een reeds bestaande woning en het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie. Derhalve wordt de bodem niet geroerd en worden de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er in de nabijheid van het plangebied enkele panden uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Het betreft de panden:

- Een transformatorhuisje aan de Sevenumseweg 8b. Het object is van belang vanwege de oorspronkelijke functie;

- Een woonhuis / horecapand aan de Sevenumseweg 6. Het object is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft.

Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen op de (belevings-) waarde van deze panden want er is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie. Ook het terug schalen van de maximale toegestane milieucategorie voorziet niet in een toename of wijziging van de verkeersgeneratie.

De woning en het bedrijfspand maken in de huidige situatie gebruik van eenzelfde inrit welke is gelegen tussen de woning en het bedrijfspand in. Initiatiefnemer is voornemens om ook na de splitsing de bestaande inrit te delen en te blijven gebruiken voor de ontsluiting van de woning en het bedrijf. Mocht de bedrijfslocatie in de toekomst worden verkocht dan zullen met de toekomstige koper onderling nadere afspraken worden gemaakt over het delen van de inrit.

Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19 juni 2018.

Voor een woonhuis geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen er minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hier is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Bij de woning is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Op basis van de parkeernota dient bij een arbeidsextensief/ bezoekersextensief bedrijf 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) aanwezig te zijn. Het bedrijfspand aan de Sevenumseweg 8 heeft een BVO van 1.750 m² derhalve dienen 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hier is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Op de bedrijfslocatie is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Sevenumseweg 8-8a Maasbree” is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Een deel van het plangebied is bestemd als ‘Wonen’ en voorzien van een bouwvlak. Binnen de woonbestemming is de aanduiding ‘milieuzone – gevoelige objecten uitgesloten’ opgenomen zodat er geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd binnen de richtafstand van de omliggende bedrijven.

De rest van het plangebied is bestemd als ‘Bedrijventerrein – I’ en voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding onbebouwd’ opgenomen zodat bij een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing het gedeelte in de nabijheid van de woning onbebouwd blijft. Binnen de bedrijfsbestemming is tevens de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 10 m’ opgenomen.

Tevens is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben.

Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en de vigerende bestemmingsplannen “Bedrijventerreinen Peel en Maas”. De regels zijn verdeeld in vier 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-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELGS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSGEELGS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & Maas. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben op 7 augustus via de mail contact gehad met het bedrijf dat is gevestigd op de Groesweg 9 in Maasbree. De initiatiefnemers hebben wij dit bedrijf kenbaar gemaakt dat zij hun bedrijfswoning omzetten naar een burgerwoning. Het bedrijf heeft aangegeven dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning invloed kan hebben op hun bedrijfsvoering echter gezien de burgerwoning Groesweg 5 reeds een burgerwoning betreft moet het bedrijf al aan strengere normen voldoen. Het bedrijf heeft zodoende aangegeven dat het voor hun niet uitmaakt of de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en ze wensen de initiatiefnemers dan ook veel succes met de omzetting.

Voor het akoestisch onderzoek is reeds al enkele malen contact geweest met het bedrijf dat is gevestigd op de locatie Groesweg 7 in Maasbree. Dit bedrijf heeft meegeholpen om de effecten van het omzetten van de bedrijfswoning tot burgerwoning op zijn bedrijfsvoering te onderzoeken. Het bedrijf heeft wel aangegeven dat zij gevrijwaard willen worden voor financiële kwesties zoals waardevermindering. Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat het bedrijf niet wordt aangetast in zijn bedrijfsvoering. De resultaten van het onderzoek zijn destijds ook gedeeld met dit bedrijf zodat zij op de hoogte zijn van de uitkomsten.

Op 8 augustus hebben initiatiefnemers nog telefonisch contact gehad met Enexis, de eigenaar van het Distributieverdeelstation aan de Sevenumseweg 8a. De medewerker van Enexis gaf aan dat zij nog nooit zijn meegenomen in een omgevingsdialoog en dat zij de meerwaarde hiervan niet inzien. Voor Enexis maakt het namelijk weinig uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft in de mail van 27 oktober 2023 het volgende aangegeven: *“Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen”*.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 oktober 2023 t/m 24 november 2023 voor eenieder ter visie gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

8.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.