



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z

Veldsehuizen 39, Maasbree

Motivering

Gemeente Peel en Maas

Projectgegevens:

Projectnummer: M222713

Datum: 10 maart 2026

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Veldsehuizen 39, Maasbree

Motivering

Gemeente Peel en Maas

IDN-nummer: NL.IMRO.1894.TAMOPH22Z-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Aleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

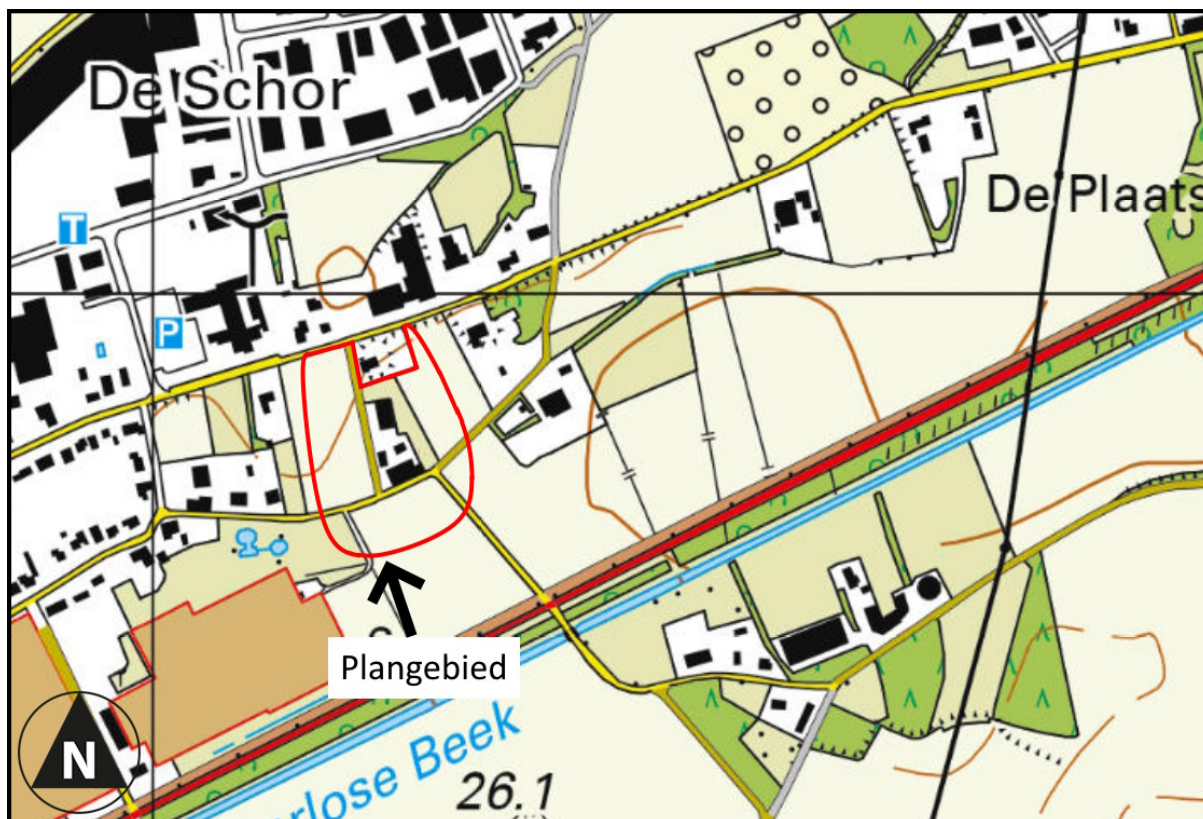
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planbeschrijving	7
2.1	Planbeschrijving	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Beoogde planontwikkeling	11
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'	13
3.2	Parapluplan Parkeernota Peel en Maas	15
Hoofdstuk 4	Beleid en regelgeving	17
4.1	Rijksbeleid en regelgeving	17
4.2	Provinciaal beleid en regelgeving	19
4.3	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5	Aspecten fysieke leefomgeving	27
5.1	Beschermen van de gezondheid	27
5.2	Geluid door activiteiten	31
5.3	Kwaliteit van de buitenlucht	32
5.4	Geur	34
5.5	Bodemkwaliteit	35
5.6	Wegen, verkeer en parkeren	35
5.7	Externe veiligheid	36
5.8	Natuur	38
5.9	Water en watersystemen	40
5.10	Cultureel erfgoed	42
5.11	Bedrijven- en milieuzonering	44
5.12	M.e.r.-beoordeling	47
5.13	Duurzaamheid, klimaat(adaptie)	49
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	51
6.1	Participatie en omgevingsdialoog	51
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 7	Artikelsgewijze toelichting	55
7.1	TAM-Omgevingsplan	55
7.2	Procedure	58

Bijlagen

Bijlage 1	Brief principestandpunt college d.d. 20 maart 2025
Bijlage 2	Bouwtekening bestaande situatie
Bijlage 3	LIP Veldsehuizen 39 te Maasbree (d.d. 6 december 2023)
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Aelmans ROM BV (d.d. 06-07-2023)
Bijlage 5	Rapportage Verkennend Bodemonderzoek, Milieutechnisch Adviesbureau Heel B.V. (d.d. 13 juni 2025)

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Veldsehuizen 39 te (5993 PK) Maasbree was tot voor kort een klein grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Een groot areaal grond wordt verkocht waardoor er geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf ter plaatse. De bestaande bedrijfswoning wordt op korte termijn gesloopt, waarna een nieuwe bedrijfswoning wordt teruggebouwd. Hiervoor is een vergunning verleend op 16 januari 2024 (Z2023-00000896). Voorliggend voornemen voorziet, nu geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf, in het wijzigen van de functie van de locatie aan de Veldsehuizen 39 van 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen'.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van regulier wonen is op grond van het geldende Omgevingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Dientengevolge is de wens van initiatiefnemer om de functie van de locatie te wijzigen naar 'Wonen'. De gemeente Peel en Maas heeft middels een principebesluit (zie Bijlage 1 Brief principestandpunt college d.d. 20 maart 2025) kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen.

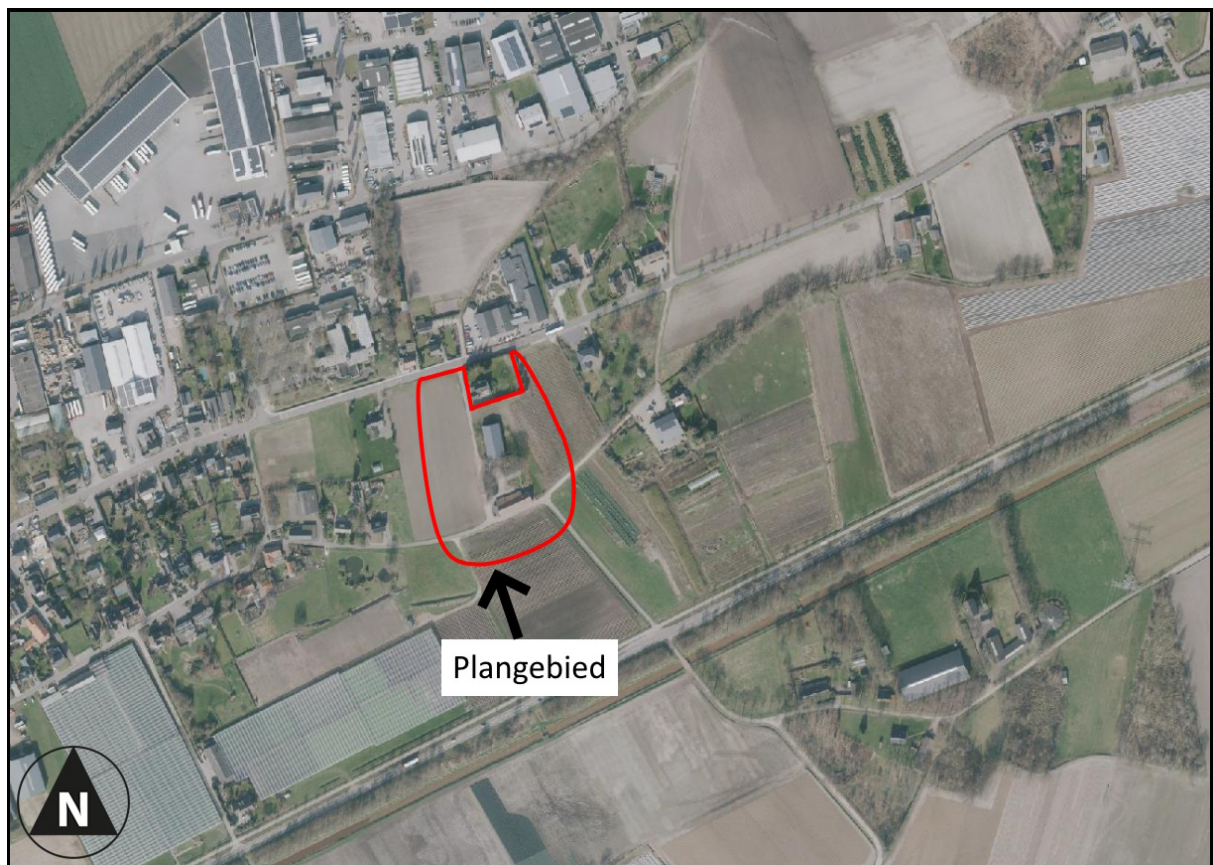
Realisatie van onderhavig voornemen is alleen mogelijk middels een wijziging van het Omgevingsplan. Aan de hand van voorliggende Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) wordt bij het bevoegd gezag een wijzigingsbesluit verzocht via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

2.1 Planbeschrijving

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Veldsehuizen 39 te (5993 PK) Maasbree. Dit plangebied ligt aan een landelijke weg in het buitengebied van Maasbree in de nabijheid van industrieterrein De Schor. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Maasbree - sectie G - perceelsnummers 4048, 4764, 4763 (ged.), 4731 (ged.) en 4728 (ged.) en sectie R, perceelsnummers 335 (ged.), 356 (ged.) en 339 (ged.).



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

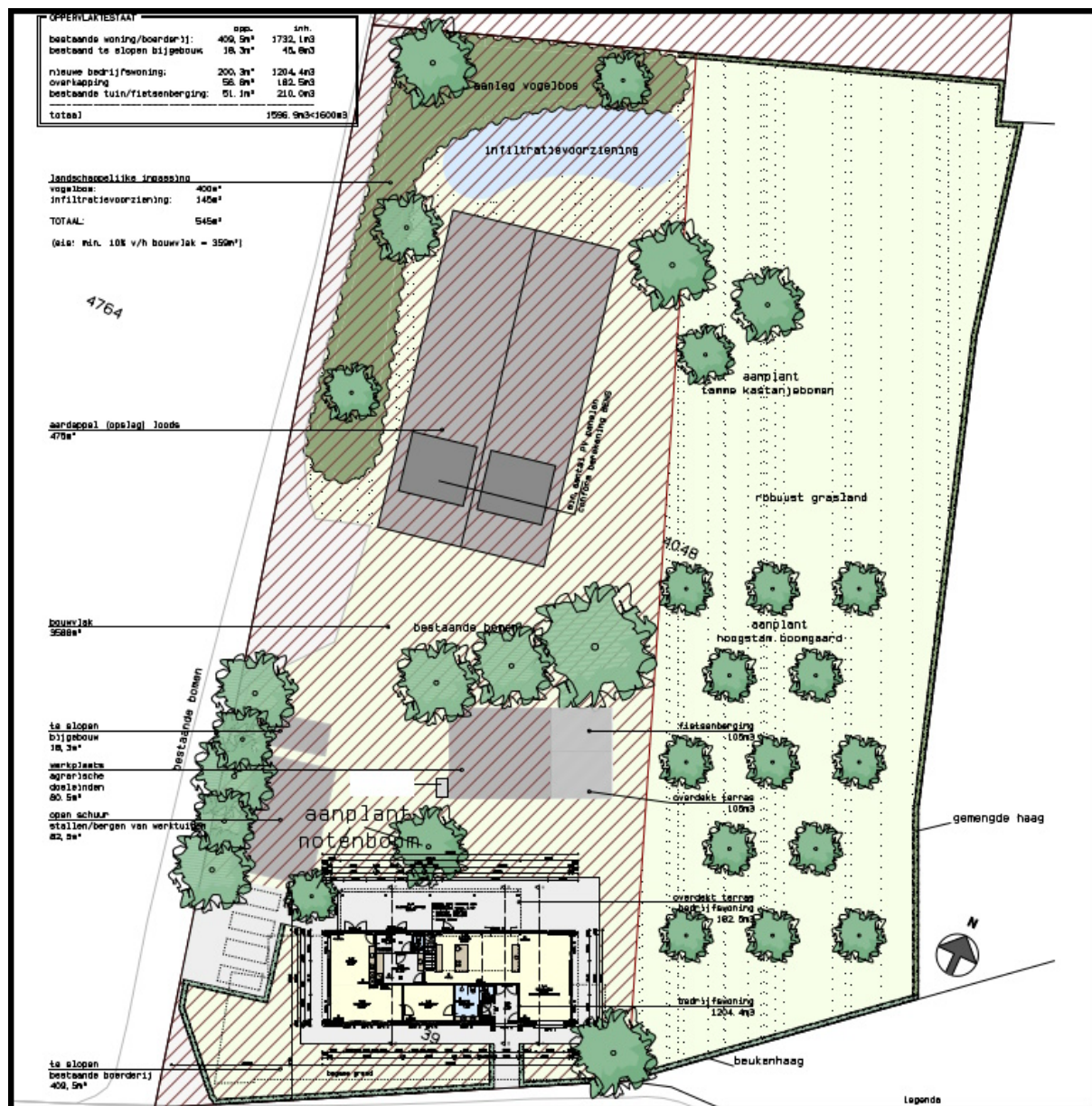
2.2 Bestaande situatie

In de bestaande, vergunde, situatie is ter plekke van het plangebied sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf. In de huidige bedrijfswoning is, naast de woonverblijven voor de eigenaren, een mantelzorgwoning aanwezig.

Op het plangebied is tevens een schuur van circa 83 m² met daarnaast een (te slopen) bijgebouw van circa 18,3 m² aanwezig. Achter de woning staat een werkplaats voor agrarische doeleinden met een oppervlakte van circa 80,5 m². Aan de rechterzijde van deze werkplaats is een overdekt terras en fietsenberging gelegen.

In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich een loods welke wordt gebruikt voor de opslag van aardappelen. Deze loods heeft een oppervlakte van circa 475 m². Deze aardappelloods wordt één keer per jaar gevuld met aardappelen. Dit gebeurt in de herfst in een tijdsbestek van twee weken gedurende reguliere uren. In de winter/het voorjaar wordt de loods leeggereden (afvoer aardappelen naar verwerkers) in circa 11 dagen, waarbij uitgegaan is van het laden van vijf vrachtwagens per dag gedurende reguliere uren.

Onderstaande situatietekening geeft een visualisatie van de bestaande situatie. Deze tekening is ook bijgevoegd als Bijlage 2.



Situatietekening bestaande situatie

Verder is op het terrein een grote diversiteit aan groen aanwezig, zoals blijkt uit bovenstaande uitsnede uit het Landschappelijk Inpassingsplan. De landschappelijke inpassing is opgenomen als Bijlage 3. Zo worden op het perceel, naast bomen in de nabijheid van de werkplaats en open schuur, een infiltratiepoel en een vogelbos aangelegd. Op het oostelijke deel van het perceel is voorzien in een robuust grasland met bomen. Hierbij gaat het om een extensief kruiden- en faunairijk grasland.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22z Veldsehuizen 39, Maasbree

2.3 Beoogde planontwikkeling

Binnen onderhavig plangebied is op termijn geen volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf meer aanwezig. Dit is het gevolg van de verkoop van landbouwgrond aan de gemeente voor de uitbreiding van industrieterrein de Schor. Deze verkoop vindt plaats op verzoek van de gemeente. Daar eerder een bedrijf in het plangebied aanwezig was, is sprake van een bedrijfswoning. Het gebruik van deze bedrijfswoning als burgerwoning met tuin is juridisch-planologisch niet toegestaan.

Het voornemen is om de feitelijke gebruikssituatie van deze voormalige agrarische bedrijfswoning met buitenruimte planologisch-juridisch correct te regelen zodat de woning bewoond mag worden door een burger en de omliggende grond gebruikt mag worden als tuin. Dientengevolge is het voornemen om de functie van het plangebied te wijzingen naar 'Wonen'.

De aardappelloods krijgt daarbij de aanduiding 'uitsluitend opslag van aardappelen', waardoor deze gebruikt kan blijven worden voor de opslag van aardappelen. Dit gebruik is een goede invulling daar hiervoor ruimte nodig is welke voorheen ook aanwezig was bij dit bedrijf. Het is wenselijk om voor dit gebruik de bestaande, in goede toestand verkerende (vrijgekomen agrarische) bebouwing te blijven gebruiken. Deze activiteit heeft naar de omgeving toe weinig invloed. Tot slot worden aan de percelen rondom de voormalige agrarische bedrijfswoning een spuitvrije zone toegekend.

"een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is".

Gelet hierop is ter plekke huisvesting van één huishouden in een bedrijfswoning enkel toegestaan indien huisvesting, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Bewoning van deze bedrijfswoning door een huishouden zonder noodzakelijk binding met een agrarisch bedrijf past niet (meer) binnen de definitie van een bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid (artikel 56.5) opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' in de bestemming 'Wonen' als aan de voorwaarden uit dit artikel is voldaan. De belangrijkste voorwaarden zijn:

1. ter plaatse geen sprake is van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1', 'concentratiegebied glastuinbouw 2', 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximaal aantal wooneenheden 0';
ad.1: de aanduidingen 'concentratiegebied glastuinbouw 1', 'concentratiegebied glastuinbouw 2', 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximaal aantal wooneenheden 0' zijn in het plangebied niet aanwezig. Aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan.
2. de woonfunctie is slechts toegestaan in de hoofdbebouwing;
ad.2: de woonfunctie vindt plaats in de hoofdbebouwing aan de zuidzijde van het plangebied aan de Veldsehuizen 39 te Maasbree. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
3. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
ad.3: voorliggend voornemen ziet op een functiewijziging van 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen' vanwege het feit dat de exploitatie van het agrarisch bedrijf op termijn niet meer mogelijk is, daar een groot gedeelte van het areaal grond aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken. Hiermee is een volwaardig agrarisch bedrijf in het plangebied niet meer mogelijk. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
4. het aantal woningen mag niet toenemen;
ad.4: aan deze voorwaarde wordt voldaan; zie artikel 11.3.1 van de planregels.
5. in voldoende mate voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
ad.5: in paragraaf 2.2 is het landschappelijk inpassingsplan van de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwe bedrijfswoning reeds besproken. Dit landschappelijk inpassingsplan is ook als bijlage bij deze motivering gevoegd (zie Bijlage 3). Dit landschappelijk inpassingsplan is ook van toepassing op onderhavig voornemen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
6. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
ad.6: Ter plaatse van de bestaande bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van het schuurtje dat wordt gesloopt) wordt een aanduiding opgenomen waar de sloopbonusregeling aan gekoppeld wordt. Deze sloopbonusregeling houdt in dat maximaal 2/3 van de te slopen bebouwing mag worden teruggebouwd met een maximuminhoud van 1500 m³. Dientengevolge zal overtollige bedrijfsbebouwing op termijn verdwijnen en mag die niet worden teruggebouwd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
7. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overlegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichtingen;
ad.7: zie ad. 5 en artikel 11.6.4 van de planregels. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefklimaat;
- b. de milieusituatie;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
- d. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;

ad.8: zie Hoofdstuk 5 van deze motivering. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige natura 2000-gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden;

ad.9: zie paragraaf 5.8 van deze motivering. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

10. voldaan wordt aan de voorwaarden van de bestemming 'Wonen' (artikel 27).

ad.10: voorliggend voornemen ziet op een functiewijziging van 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen'. Voor de woning wordt een aanduiding opgenomen voor de maximum vergunde inhoud conform de verleende omgevingsvergunning. Hiermee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Gelet op vorenstaande is onderhavig voornemen enkel mogelijk middels het wijzigen van het omgevingsplan. Aan de hand van voorliggende Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

3.2 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld op 19 juni 2018, van kracht. Middels dit bestemmingsplan zijn de bij bouwen en gebruik te hanteren parkeernormen planologisch-juridisch verankerd. Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op voorliggend plan.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het gemeentelijk beleid is onder meer ontleend aan het bestemmingsplan en vigerende en van toepassing zijnde omgevingsvisie.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
3. de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
5. het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
6. het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de

grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Toetsing

Onderhavig voornemen betreft een, op nationaal niveau gezien, zeer kleinschalige lokale ontwikkeling waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in de NOVI in het geding zijn.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

In Hoofdstuk 5 van voorliggende motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze instructieregels in Hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging of afwijking van de regels van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Op de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer: 201608869/1/R3). In die uitspraak is onder andere overwogen dat een woningbouwplan van 12 of meer woningen een stedelijke ontwikkeling betreft.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling ziet op een functiewijziging van 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen'. Van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, waardoor verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op vorenstaande is onderhavig planvoornemen niet in strijd met het beleid en de regelgeving op Rijksniveau.

4.2 Provinciaal beleid en regelgeving

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Limburg op 1 oktober 2021 vastgesteld. De POVI is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Limburg wil bereiken.

Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van het beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en recreatie.

De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

1. instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
2. regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar maatwerk en dient er rekening worden gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Indien er een afweging gemaakt wordt, wordt dat gedaan op basis van de volgende principes:

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

3. Meer stad, meer land;
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden.

Op basis van de POVI wordt onderscheid gemaakt tussen thematische visies en gebiedsgerichte visies; hetgeen is onderverdeeld in 'zoneringen'. De uitwerking in de thema's zijn verankerd in de Omgevingsverordening Limburg waar in navolgende paragraaf nader op wordt ingegaan.



Provinciale zoneringkaart met aanduiding plangebied

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectare groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensievere vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen, mogelijk.

Beoordeling

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een functiewijziging van 'Agrarisch - Grondgebonden' naar 'Wonen'. Hierdoor wordt een toekomstbestendige functie aan een niet toekomstbestendige agrarische bedrijfslocatie gegeven. Daarbij speelt dat rondom het plangebied agrarische percelen en woonpercelen liggen. Dit maakt dat het beoogde ruimtegebruik passend is binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 kan de provincie middels de Omgevingsverordening Limburg (hierna: OVL) regels stellen met betrekking tot de uitoefening van taken of bevoegdheden aan gemeenten (instructieregels).

De Omgevingsverordening bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan gemeenten en het

waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijk bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.

- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Bij de OvL behoren een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing; deze zijn in onderstaande figuur opgenomen. Op onderhavig project zijn de volgende provinciale regels van toepassing:



OvL kaart met aanduiding plangebied

Op het plangebied van toepassing zijnde relevante instructieregels wordt hierna ingegaan.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In artikel 12.1 van de OvL is voorgeschreven dat bij de realisatie van één of meer woningen in de daartoe behorende motivering bij een omgevingsplan beschreven wordt dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

- e. realisatie van woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op een planologische functiewijzing. Derhalve is geen sprake van het toevoegen en/of realiseren van één of meerdere woningen. Dit betekent dat bovenstaande instructieregel niet van toepassing is op onderhavig voornemen.

Omgevingswaarde wateroverlast

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde (artikel 3.1 lid 3 OvL). Deze omgevingswaarde betreft een inspanningsverplichting voor het Waterschap waar uiterlijk in 2035 aan voldaan dient te zijn.

Op het aspect water wordt in paragraaf 5.9 verder ingegaan.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

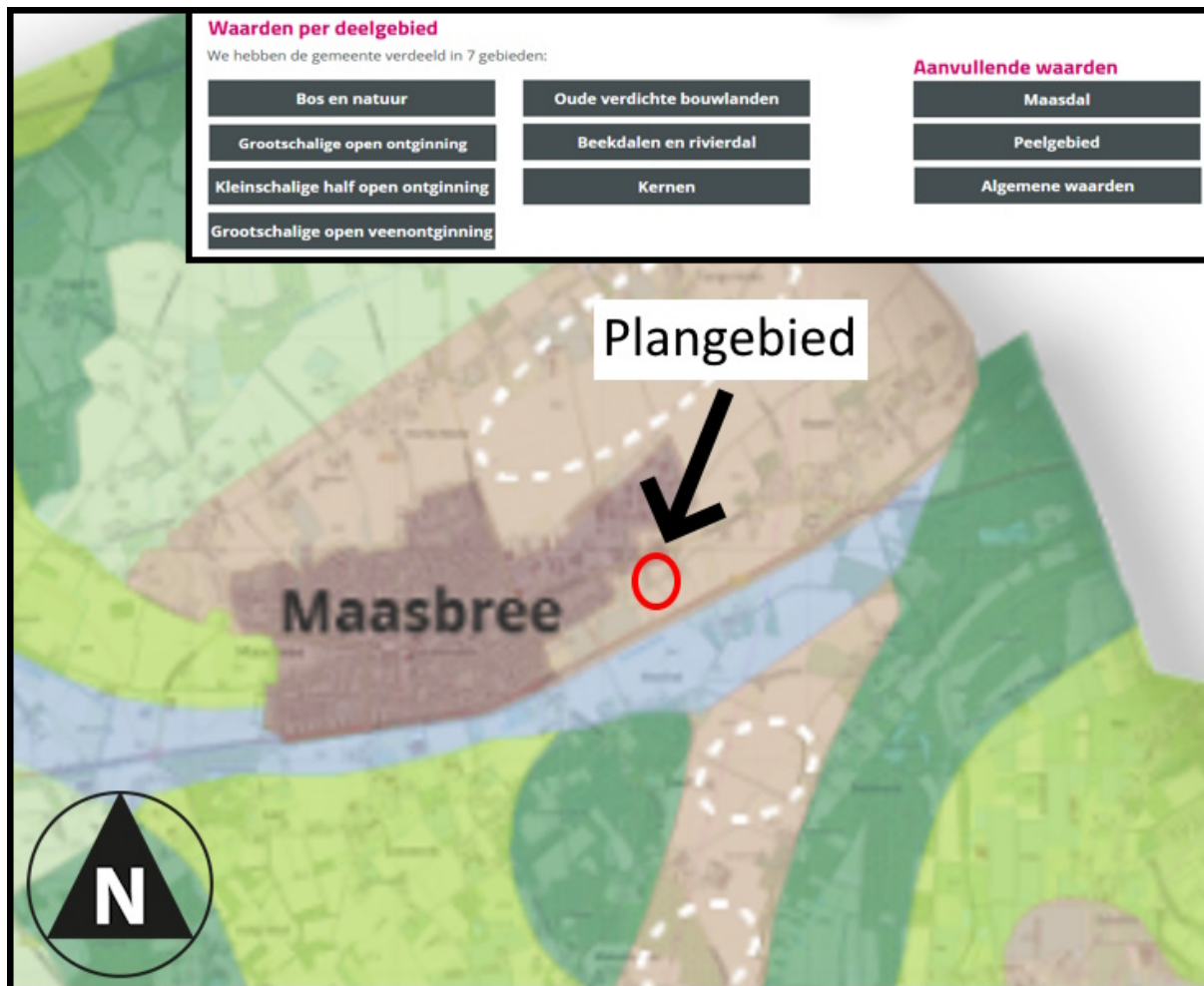
Onderhavig plangebied levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en eventueel van toepassing zijnde provinciale instructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomenlijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. Deze 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 is een dynamisch document. Het doel van deze Omgevingsvisie is zorgen dat Peel en Maas aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Dit noemt de gemeente 'het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving'. Daaraan kan voldaan worden door de waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. De gemeente geeft ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan de waarden en opgaven.

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



Kaart omgevingsvisie met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen deelgebied 'Oude verdichte bouwlanden'. Hierbij gaat het om een open gebied dat in contrast staat tot de verdichting langs de linten. Kenmerkend voor dit gebied zijn de bolle akkers die kenmerkend zijn voor door de mens gevormde gronden ontstaan door langdurige bemesting en oplegging. De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai. Hierbij gelden de volgende te versterken waarden:

- Versterking van cultuurhistorische identiteit waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt; kansen voor agrotourisme en extensieve recreatie;
- Werken aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden;
- Zorgen voor contract tussen verdichte en open stukken;
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar akkercomplexen;
- Versterk historische elementen zoals oude bebouwing, erfontsluitingswegen en (laan)beplantingen;
- Voer actief akkerrandenbeheer lands veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden;
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruitteelt bij de erven;
- Draag bij aan ontbrekende schakels in wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Een van de opgaven is 'Balans in het buitengebied: Leegstaand agrarisch vastgoed'. Naar verwachting zal het aantal agrarische bedrijven in de komende jaren blijven afnemen. Daarmee komt veel agrarisch vastgoed leeg te staan. De ambitie van de gemeente is enerzijds om ruime mogelijkheden te bieden voor hergebruik. Anderzijds gaat het ook om het meegeven van goede randvoorwaarden om kwaliteitswinst te bereiken. Hierbij

gelden de volgende richtinggevende uitspraken:

1. In gebieden waar het primaat ligt bij landbouw, de grootschalige open ontginnings-landschappen wordt terughoudend omgegaan met hergebruik en herbestemming om zo veel mogelijk ontwikkelingsruimte voor de landbouw te behouden;
2. We bieden ruimte mogelijkheden voor hergebruik en herbestemming onder strikte voorwaarden. Een voorwaarde is dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan onze doelen/speerpunten, zoals energietransitie en versterken biodiversiteit. Tevens mogen omliggende agrarische bedrijven door hergebruik niet worden benadeeld. We zien hierbij vooral kansen voor kleinschalige bedrijvigheid, recreatie en toerisme, horeca en zorg. Via de win-win regeling zijn er beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Ook kan gedacht worden aan huisvesting van internationale werknemers als zelfstandige functie waar dit onderdeel uitmaakte van een bestaand lokaal (agrarisch) bedrijf. De omslag naar duurzame energievormen biedt ook goede kansen voor herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.
3. Sloop van overtollige gebouwen is een belangrijk uitgangspunt bij hergebruik;
4. De koppeling van bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen blijft gehandhaafd bij hergebruik om te voorkomen dat er wederzijds overlast gaat ontstaan.

Onderhavige ontwikkeling tast het deelgebied waarbinnen het plangebied ligt niet aan daar enkel sprake is van een planologische functiewijziging. Dit maakt ook duidelijk dat sprake is van behoud van bebouwing. Daarbij is van belang dat ook sprake is van, op korte termijn, het slopen van een schuurtje conform de verleende omgevingsvergunning. Tot slot zorgt het voornemen voor een toekomstbestendige invulling van voormalig agrarisch vastgoed. Vorenstaande maakt duidelijk dat onderhavig voornemen past binnen de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.3.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

De gemeente heeft op 15 december 2015 de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In deze structuurvisie wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Voor een groot deel gaat het hierbij om bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De ontwikkelingen in het buitengebied hebben een dynamisch karakter. De doelen van deze structuurvisie zijn:

- het bieden van een beleidskader voor het Buitengebied; en
- het bieden van een instrument om kostenverhaal mogelijk te maken.

Deze structuurvisie voorziet in het plaatsen van zaken in een integrale context. Het vormt de basis voor het Bestemmingsplan Buitengebied waarin het beleid juridisch wordt vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied;
- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas;
- Archeologiebeleid.

Deze structuurvisie geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Peel en Maas met uitzonderingen van de gebieden waar de structuurvisies Tangbroek, Egchelse Heide (en Giel Peetershof), Roggelseweg/Neerseweg en Klavertje 4 gebied gelden. De volgende uitgangspunten zijn leidend voor het buitengebied:

- Ontwikkelingsplanologie waardoor de doelen centraal gesteld worden in plaats van de regels zodat ondernemers en burgers kunnen inspelen op onvoorziene ontwikkelingen.

- Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit waarbij uitgegaan wordt van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied.
- Ontwikkelingskansen geven aan de economische dragers, zoals recreatie, toerisme en landbouw, van het buitengebied om leefbaarheid te waarborgen. Hierbij staat centraal dat landbouw een stapje terug doet en wordt overgenomen door andere functies. Deze functies moeten zich naast elkaar ontwikkelen.
- Het buitengebied is van iedereen waarbij de ontwikkeling van economische functies moet samengaan met het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat voor bewoners en bezoekers van het buitengebied en de kernen.
- Het beleid is dynamisch.

De 'Beleidsnotitie verruiming mogelijkheden Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) in het buitengebied' betreft een actualisatie van het VAB-beleid. Deze notitie is uitsluitend van toepassing bij locaties die een bedrijfsfunctie krijgen. Daarvan is bij onderhavig voornemen geen sprake.

Nu het VAB-beleid niet op onderhavig voornemen van toepassing is, wordt aangesloten bij de sloopbonusregeling en de wijzigingsmogelijkheid zoals opgenomen in paragraaf 3.1. In die paragraaf is reeds gemotiveerd dat aan deze wijzigingsmogelijkheid wordt voldaan. De gewenste opslag van aardappelen is ondergeschikt aan de woonfunctie en kan daardoor binnen de woonfunctie worden opgenomen.

4.3.3 Gids Ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas(welstand)

Het college van Peel en Maas heeft op 24 juni 2025 de GIDS ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas vastgesteld. Deze Gids ruimtelijke kwaliteit is een programma op basis van artikel 3.5 Omgevingswet.

Deze Gids is als welstandsbeleid vastgesteld door het college en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Beoordeling vindt plaats door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) welke advies uitbrengt aan het college. Uit de Gids volgt dat het basisprincipe welstandsvrij is en de gemeente alleen in uitzonderingsgebieden bescherming biedt. Bij deze uitzonderingsgebieden gaat het om gebieden die beeldbepalend zijn voor een gemeenschap welke in een bijlage bij deze nota worden weergegeven. Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin acht de gemeente het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen, wenst de gemeente sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitplan kun je sturen op een gewenste uitstraling.

In het inpassingsplan bij de omgevingsvergunning (zie Bijlage 3) is rekening gehouden met zowel de Basiskwaliteit Plus als Aanvullende kwaliteitsverbetering uit het ingetrokken Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

Onderhavig voornemen ziet op een planologische functiewijziging. Als gevolg van de functiewijziging moet het bouwvlak op een goede manier landschappelijk worden ingepast. Hier is een inpassingsplan met een onderhoud en beheersparagraaf in het TAM-Omgevingsplan voor opgenomen.

Vorenstaande betekent dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas.

4.3.4 Kwaliteits-matrix

De kwaliteitsmatrix welke onderdeel is van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit Peel en Maas biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied.

De gemeente vindt het van belang dat ieder initiatief zo veel mogelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van een plek. Daarom is bij ieder initiatief dat niet rechtstreeks kan op basis van het Omgevingsplan Peel en Maas (en dus via een BOPA of omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt) het verplicht om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Er is vastgelegd welke tegenprestatie wordt gevraagd bij welke ontwikkeling. Bij de totstandkoming van een initiatief wordt daarom gewerkt met twee categorieën voor kwaliteitsverbetering: basiskwaliteit en basiskwaliteit plus.

Voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage wordt onderscheid gemaakt tussen Basiskwaliteit (geldt altijd bij de ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Basiskwaliteit plus-plus (bij nog grotere of meer van bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen).

Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat er sprake moet zijn van 10% van de oppervlakte van de nieuwe bebouwingen verharding dan wel van de uitbreiding van het bouw- of bestemmingsvlak of betreffende oppervlakte van de functiewijziging. Ongeacht de hoogte van het percentage voor de landschappelijke inpassing moet de ontwikkeling aanvullend op de basiskwaliteit voorzieningen treffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding.

Bij het wijzigen naar de functie 'Wonen' is sprake van Basiskwaliteit Plus. Op grond van de Basiskwaliteit Plus geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak - al dan niet het bestemmingsvlak - waar de nieuwe functie op van toepassing is.

Als onderdeel van de verleende omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de bedrijfswoning (daar toen nog sprake was van agrarische bedrijfsmatige activiteiten) is een inpassingsplan opgenomen. Aangezien de nieuw te bouwen woning de maximale toegestane inhoud overschrijdt, was toen ook sprake van Aanvullende Kwaliteitsverbetering. Daarbij kan het gaan om:

1. Versterken en verfraaiing van het landschap;
2. Sloop;
3. Aanleg van natuur;
4. Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
5. Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen;
6. Extra investering in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen;
7. Investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied. Hiermee wordt bedoeld dat de beleving van het landschap ook als kwaliteit kan worden aangemerkt.

Bij de aanvullende kwaliteit ging het bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ om een fysieke maatregel met waarde van € 15 per m³ extra uitbreiding.

In het inpassingsplan bij de omgevingsvergunning (zie Bijlage 3) is rekening gehouden met zowel de Basiskwaliteit Plus als Aanvullende kwaliteitsverbetering. Daarin is opgenomen dat de Basiskwaliteit 359 m² bedraagt. Voor de aanvullende kwaliteit gold een financiële bijdrage van €8.955,- op grond van 597 m³ uitbreiding gaven de 1.000 m³. Dit is omgerekend een oppervlakte inpassing van 1493 ².

De functiewijziging naar Wonen heeft een oppervlakte van circa 3.600 m². Uiteindelijk wordt in totaal 3.121 m² aan kwaliteitsbijdrage gerealiseerd met een waarde van € 18.726,-. Deze waarde is ruim boven de benodigde waarden op grond van de kwaliteitsmatrix uit de Gids Ruimtelijke kwaliteit. Deze inpassing wordt met een onderhoud en beheersparagraaf samen met een instandhoudingsplicht onderdeel van het TAM-Omgevingsplan.

Vorenstaande betekent dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Gids ruimtelijke kwaliteit.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijk beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Aspecten fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een TAM-Omgevingsplan moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk worden de relevante aspecten beschreven.

5.1 Beschermen van de gezondheid

5.1.1 Algemeen

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan ook rekening gehouden worden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Gelet hierop dient, indien sprake is van een wijziging van activiteiten in de fysieke leefomgeving, te worden aangegeven op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Hierbij gaat het om zowel het beschermen als ook het bevorderen van de gezondheid.

De regelinggeving met betrekking tot 'gezondheid' is sterk afhankelijk van gemeentelijk beleid. Ter plaatse van onderhavige locatie zijn, op grond van het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas, diverse regels van toepassing ten behoeve van het beschermen van de gezondheid.

5.1.2 Omgevingsplangemeente Peel en Maas

De hieronder genoemde artikelen uit het Omgevingsplan Peel en Maas hebben betrekking op gezondheid en zijn ter plaatse van onderhavige locatie van toepassing:

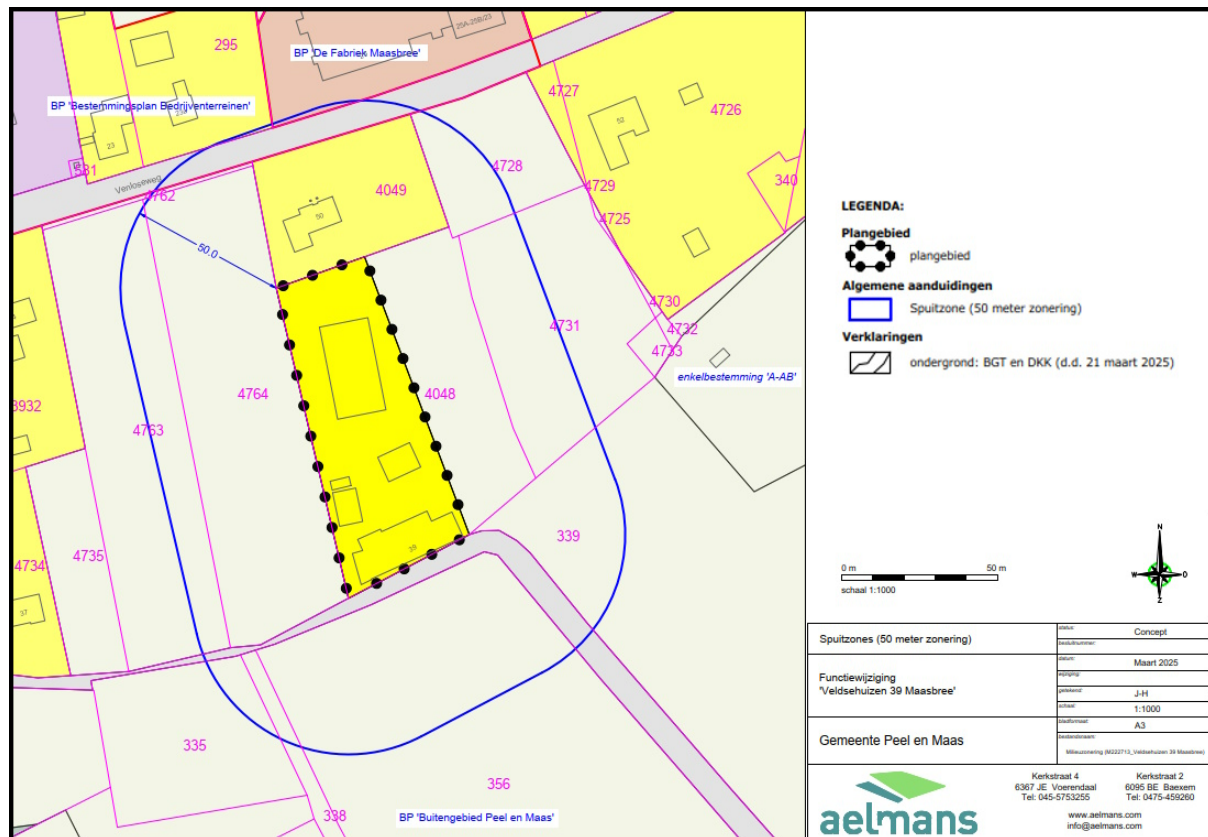
- Artikel 22.11: aansluiting op distributienet voor drinkwater;
- Artikel 22.12: aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater;
- Artikel 22.16: overbewoning woonruimte;
- Artikel 22.18: specifieke zorgplicht gebruik bouwwerk;
- Artikel 22.20: specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen.

Onderhavig plan voorziet in het planologisch-juridische functiewijziging. De feitelijke situatie verandert hierbij niet. Gelet op de aard van onderhavige ontwikkeling zijn geen effecten te verwachten op de gezondheid van personen binnen en rond het projectgebied.

5.1.3 Spuitzones

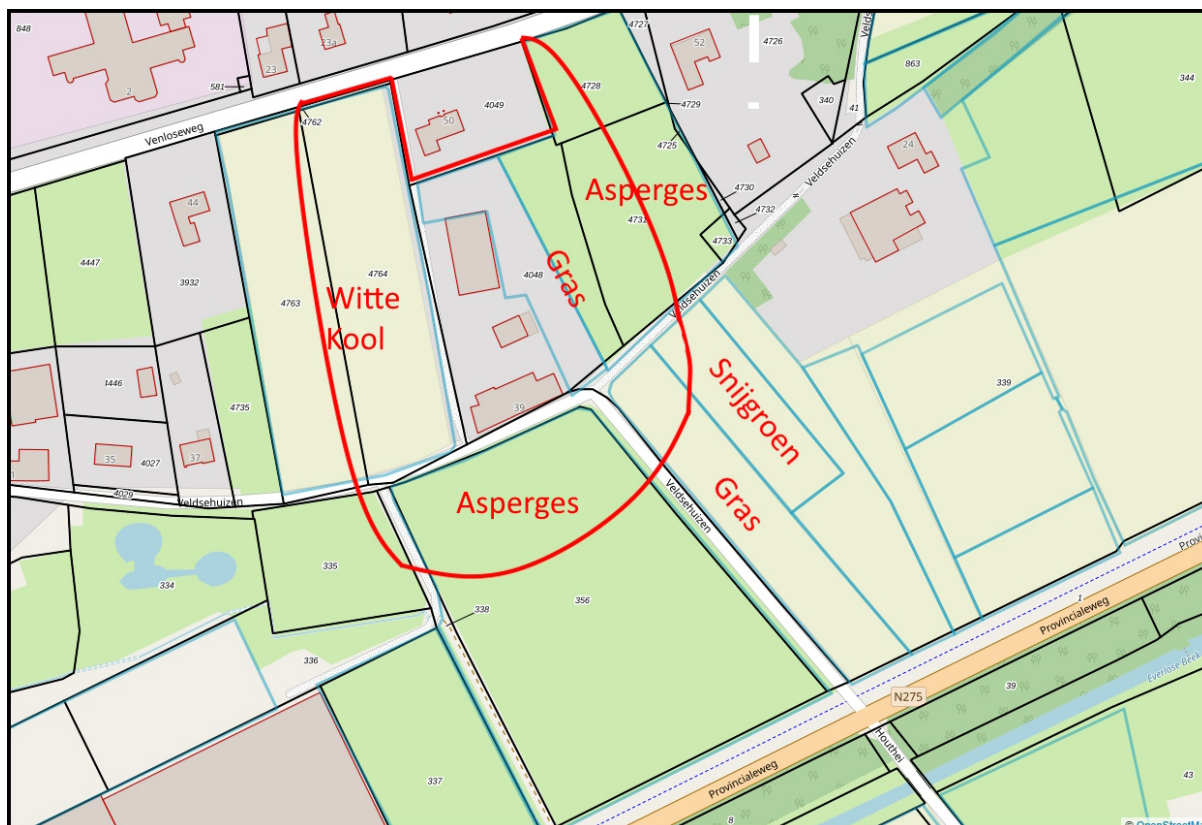
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies moet een afweging gemaakt worden tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mist hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied zijn meerdere agrarische percelen gelegen waarop mogelijk kan worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Onderstaande afbeelding geeft de spuitcirkel van 50 meter rondom het plangebied weer.



Situatietekening plangebied met spuitcirkel van 50 meter rondom plangebied

In het kader van voorliggend voornemen is het van belang op te merken dat de percelen met nummer 335 en 339 niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer van onderhavig voornemen. De overige percelen, nummers 4762, 4763, 4764, 4728, 4731, 4084, 356 en 338, zijn wel in eigendom van initiatiefnemer. Een gedeelte van de 50-meterzone valt over een tweetal agrarische percelen ten zuiden van het plangebied die bij derden in eigendom zijn. Het betreft de kadastrale percelen met nummer 335 en 339. Onderstaand wordt gemotiveerd dat de omliggende percelen geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is gebruik gemaakt van Boer en Bunder en gewaspercelen historie.



Uitsnede Boer en Bunder met aanduiding gewassenteelt in 2024

Percelen in eigendom

Zoals blijkt uit de uitsnede van Boer en Bunder en raadpleging van gewaspercelen historie worden de percelen in eigendom van initiatiefnemer (nummers 4763, 4764, 4728, 4731, 356 en 338) gebruikt voor de teelt van asperges en witte kool. De percelen gelegen ten westen van het plangebied kennen een wisselende teelt, aangezien sinds 2020 ieder jaar een ander gewas geteelt wordt op dit perceel. De percelen gelegen ten westen en zuiden van het plangebied worden sinds 2015 gebruikt voor de teelt van asperges.

Deze percelen zijn in principe niet van belang bij het bepalen van een spuitzonevrije zone. Initiatiefnemer past geen bestrijdingsmiddelen toe op die percelen en zal dat in de toekomst ook niet doen. Daar deze percelen bij initiatiefnemer in eigendom zijn, kan hij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze percelen voorkomen. In de huidige situatie is daarmee het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten.

Dit is anders indien deze grond verkocht wordt. Vanaf dat moment heeft initiatiefnemer geen controle over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Aangezien deze percelen een grotere impact hebben dan de percelen van derden kan, ter bescherming van het woon- en leefklimaat, op deze percelen een spuitvrije zone gelegd worden.

Perceel nummer 335

Met de eigenaar van dit perceel is gesproken, maar hij wil geen spuitverklaring tekenen. Derhalve wordt hierna gemotiveerd dat dit perceel in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert.

Uit raadpleging van Boer en Bunder en gewaspercelen historie blijkt dat dit perceel niet is aangemerkt als een perceel waarop gewassen bekend zijn. Dit betekent dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in

principe uitgesloten kan worden.

Uit navraag bij de eigenaar en uit eigen waarnemingen blijkt dat dit perceel afgelopen jaren in gebruik is als blijvend grasland en dit gebruik in de toekomst wordt voortgezet. Aangezien de onkruiddruk in blijvend grasland zeer laag is vanwege beweiden en maaien worden op dit perceel slechts zeer incidenteel (minder dan één keer per jaar) gewasbeschermingsmiddelen toegepast. In het geval dat er wordt gespoten betreft dat omlaag gerichte spuitwerkzaamheden. Gespoten wordt bij windstil weer om te voorkomen dat gewasbeschermingsmiddelen op buurpercelen terecht komen. De kans dat bij bespuitingen gewasbeschermingsmiddelen buiten het perceel komen is dan ook verwaarloosbaar. Daarbij speelt dat dit perceel op circa 50 meter afstand van de nieuw te realiseren woning ligt, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Perceel nummer 339

Met de eigenaar van dit perceel is gesproken, maar hij wil geen spuitverklaring tekenen. Derhalve wordt hierna gemotiveerd dat dit perceel in het kader van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling oplevert.

Zoals blijkt uit de uitsnede van Boer en Bunder en raadpleging van gewaspercelen historie blijkt dat dit perceel gebruikt wordt voor de teelt van verschillende soorten gewassen. De teelt van twee gewassen op dit perceel valt binnen de 50-meter zone. Deze teelt bestond in 2024 bij de dichtsbijzijnde relevante delen van het perceel uit 'Gras' en 'Snijsgras'. Dit betekent dat op minimaal één deel van dit perceel de kans aanwezig is dat daar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het gedeelte waar gras geteeld werd in 2024 werd in 2023 gebruikt voor de teelt van Overige groenbemesters, niet vlinderbloemige. In de jaren daarvoor werd op dit gedeelte snijsgras geteeld. Dit betekent dat op dit gedeelte van het perceel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Op dit deel zijn, via de meest recente luchtfoto's (d.d. 7 maart 2025), geen of minimale sporen van gebruik te vinden in de vorm van bandensporen. De aanwezige bandensporen bevinden zich voornamelijk rondom het deel waar snijsgras wordt geteeld.

Bij het deel waarop snijsgras wordt geteeld, is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van een acryldoek of afdekfolie niet nodig. Door de teeltondersteunende voorzieningen worden de gewassen beschermd en is de noodzaak tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet nodig. Een eventuele frequentie van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan daardoor op incidenteel/minimaal ingeschat worden.

Uit navraag bij de eigenaar/gebruiker van het perceel blijkt dat ook in de toekomst op dit perceel snijsgras wordt geteeld. Dit snijsgras wordt niet bespoten.

Voor zover er gras wordt geteeld is de onkruiddruk zeer laag vanwege regelmatige maaiwerkzaamheden. In dat grasland wordt slechts zeer incidenteel (minder dan één keer per jaar) gewasbeschermingsmiddelen toegepast. In het geval er wordt gespoten betreft dat omlaag gerichte spuitwerkzaamheden. Gespoten wordt bij windstil weer om te voorkomen dat gewasbeschermingsmiddelen op buurpercelen en in het snijsgras terecht komen. Het perceel ligt daarbij aan de zuid-oostzijde van de nieuw te realiseren woning. Bij een overheersende windrichting (west-zuid-west) zullen ook bij minder windstil weer gewasbeschermingsmiddelen zich niet richting de nieuw te realiseren woning verspreiden. De kans dat bij bespuitingen gewasbeschermingsmiddelen op het perceel van initiatiefnemer komen is dan ook verwaarloosbaar.

Conclusie spuitzone

Uit het vorenstaande blijkt dat het grootste deel van de percelen in de omgeving in eigendom zijn van initiatiefnemer. Betreffende de percelen in eigendom bij initiatiefnemer bestaat de kans op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitsluitend bij verkoop. Ter waarborging van het woon- en leefklimaat in de woning kan op deze percelen zo nodig een spuitvrije zone worden gelegd.

Bij de percelen die in eigendom zijn van derden bestaat in de huidige situatie een kleine kans op gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen. Gelet op de aard en omvang van de percelen in combinatie met het gebruik daarvan blijkt dat de kans op negatieve gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen beperkt is voor zover deze delen binnen de 50-meterzone vallen.

Tot slot speelt bij onderhavig plangebied dat sprake is van een planologische functiewijziging waarbij in de huidige situatie reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is. De nieuwbouwwoning wordt op circa 5 meter naar achteren gerealiseerd ten opzicht van de huidige bedrijfswoning. Dit is gunstig daar de woning hierdoor verder van agrarisch percelen af ligt. Eventuele gevolgen van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen worden daardoor iets verminderd.

Gelet op vorenstaande is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied in voldoende mate gewaarborgd.

5.1.4 Conclusie gezondheid

Vanuit het aspect gezondheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

5.2.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuist naar het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

5.2.2 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Onderhavig planvoornemen ziet op een planologische functiewijziging. Derhalve dient te worden aangetoond dat in deze woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of aandachtsgebied voor industrieelawaai en/of spoorweglawaai.

Ten behoeve van de vergunningverlening voor de nieuwbouwwoning is het akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV bijgevoegd als Bijlage 4 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, Aelmans ROM BV (d.d. 06-07-2023).

Uit dit onderzoek blijkt dat de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de N275, Veldsehuizen en Venloseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Aangezien de gezamenlijke geluidbelasting 53 dB bedraagt, kan gesteld worden dat sprake is van een kwalificatie redelijk. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat tevens bij gebruik

van standaard bouwmaterialen gewaarborgd kan worden. Vorenstaande maakt dat een nader onderzoek naar de gevelwering niet noodzakelijk is.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen' geen belemmering oplevert voor onderhavige wijziging van het Omgevingsplan.

5.2.3 Geluid door bedrijfsactiviteiten

Met betrekking tot het aspect kan in de fysieke leefomgeving sprake zijn van een geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten die plaatsvinden op of nabij onderhavige locatie. Dit aspect is nader beoordeeld in paragraaf 5.11.

5.2.4 Conclusie geluid door activiteiten

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen, e.d.) voldaan aan de regels. Ter plekke is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat evenals een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het aspect 'geluid door activiteiten' levert geen belemmering op voor onderhavige wijziging van het Omgevingsplan.

5.3 Kwaliteit van de buitenlucht

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

5.3.1 Algemeen

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

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende dioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

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

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder de agglomeraties vallen, staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

5.3.2 Toetsing

Onderhavig voornemen valt niet onder een van de categorieën 'Standaardgevallen NIBM' zoals opgenomen in artikel 5.54. Ook is het voornemen niet gelegen in een gebied aangemerkt als 'Aandachtsgebied'.

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1786 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) pas in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 3% vrachtverkeer. Van een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig plan geen sprake.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1786
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel: NIBM-tool

Onderhavige ontwikkeling ziet primair op een planologisch-juridische functiewijziging. Als gevolg van voorliggend plan is geen sprake van een toename van concentraties van schadelijke stoffen in de lucht. Ook ziet onderhavig plan niet op een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Derhalve is geen verdere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

5.3.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Vanuit het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de regels en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geur

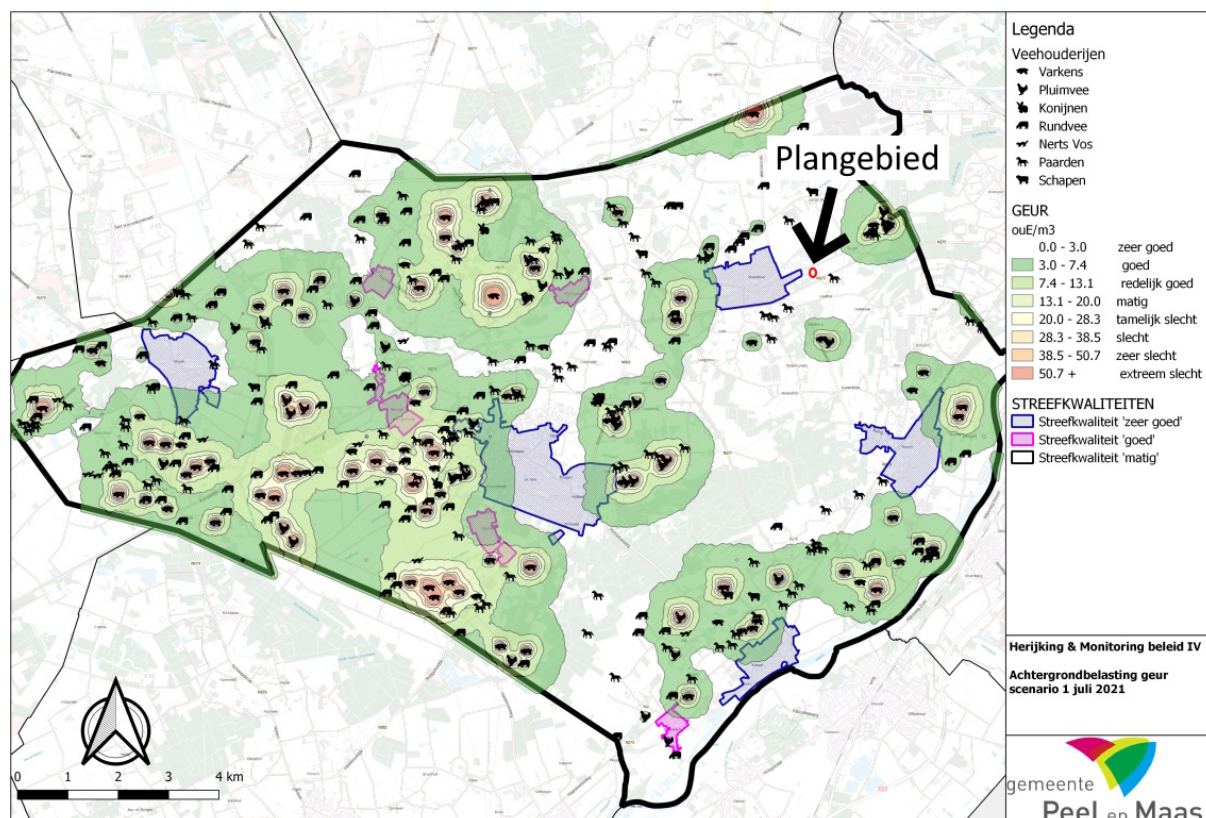
5.4.1 Wettelijk kader

In de fysieke leefomgeving kunnen (bedrijfsmatige) activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving'). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels op voor geurbelasting (artikel 5.91), maar de gemeente zelf bepaalt welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

5.4.2 Beoordeling

Voorliggend project ziet in vergelijking met de bestaande situatie niet op het realiseren van een nieuw geurgevoelig gebouw daar de huidige (bedrijfs)woning ook al een geurgevoelig object betreft. Het gebruik van dit gebouw als woning wijzigt niet.

Voor het aspect geur is de kaart 'Achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021' uit de 'Analyse intensieve veehouderij in Peel en Maas' geraadpleegd. Zoals zichtbaar is op onderstaande kaart is het plangebied gelegen in een gebied gekenmerkt als 'zeer goed'.



Kaart 'Achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021' uit 'Analyse intensieve veehouderij in Peel en Maas' met aanduiding plangebied

Gelet op vorenstaande is duidelijk dat met betrekking tot het aspect 'geur' voldaan wordt aan een aanvaardbaar/goed woon- en leefklimaat.

5.4.3 Conclusiegeur

Vanuit het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dient aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ofwel dient gezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

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

5.5.2 Toetsing

Onderhavig voornemen ziet op een juridisch-planologische functiewijziging. Binnen het plangebied is reeds sprake van een bodemgevoelige locatie.

Een gedeelte van de locatie kan op grond van beschikbare historische informatie als onverdacht worden bestempeld. Aangenomen mag worden dat de kwaliteit van de boven- en ondergrond hier aansluit bij de bodemkwaliteitskaart, namelijk klasse landbouw / natuur. Dit geldt ook voor de (ongeroeide) ondergrond op het verdachte deel van de locatie.

Ter waarborging van een goede milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is op het resterende verdachte gedeelte van de locatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5.

Uit de rapportage blijkt dat onderhavige locatie geschikt is voor wonen. Binnen het verdachte deel van de locatie (erf en vml. drupzone) zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarden aangetoond. Ook asbest is na het uitvoeren van een nader asbestonderzoek op de verhardingslaag niet aangetoond in een concentratie boven de restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen milieuhygiënisch geen bezwaar voor de geplande bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

Dit betekent dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen vormt voor onderhavig voornemen.

5.5.3 Conclusie bodemkwaliteit

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

5.6.1 Wettelijk kader

De wijziging van de functie van de locatie kan zorgen voor extra verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters sprake is. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

5.6.2 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van het plan niet wijzigen. Het privé-verkeer van de woning blijft aanwezig en hier treden geen wijzigingen in op. Er wordt geen extra/nieuwe inrit gerealiseerd. Daarnaast komt agrarisch verkeer naar de locatie om de aardappelbewaarplaats te vullen en komen vrachtwagens naar de locatie om de loods leeg te maken.

Voorheen was het perceel ook al in gebruik ten behoeve van een agrarisch grondgebonden bedrijf. Dit bedrijf is niet meer volwaardig door de verkoop van grond aan de gemeente op diens verzoek. Vorenstaande betekent dat het perceel en de verkeersstructuur rondom het perceel reeds zijn ingericht op het gebruik door een agrarisch bedrijf. Bij een agrarisch bedrijf is sprake van een hogere verkeersdruk aan landbouwvoertuigen en vrachtwagens dan waarvan sprake is bij onderhavig planvoornemen (wijzigen in 'Wonen').

De verkeersdruk ten gevolge van enkel het vullen van de loods met aardappelen is aanzienlijk minder dan die behoort tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Verder volgt uit de situatietekening dat het perceel reeds zodanig is ingericht dat de loods eenvoudig gevuld kan worden. Hierbij kunnen de voertuigen gebruik maken van de bestaande weg, Veldsehuizen, en de landweg naast het perceel. Veldsehuizen is een 60 km/uur weg.

5.6.3 Parkeren

Als gevolg van het plan zal geen extra verkeersaantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Tevens is sprake van een ruim erf waar geparkeerd kan worden. Aan de linkerzijde langs de open schuur is parkeerruimte gerealiseerd voor vier voertuigen. Verder kan in de omgeving van de loods geparkeerd worden door grotere voertuigen. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig voornemen.

5.6.4 Conclusie

Vanuit het aspect wegen, verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wettelijk kader

Het beleid in het kader van de omgevingsveiligheid is gericht op het waarborgen van de veiligheid ter plaatse voorkoming van branden, rampen of crisis. Dit beleid kan zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer ervan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in de instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In dhet algemeen wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. risicovolle activiteiten (Besluit activiteiten leefomgeving).
2. aandachtsgebieden (Besluit kwaliteit leefomgeving).

In het Bkl worden risicovolle activiteiten aangewezen als risicobronnen. Het betreft de volgende activiteiten:

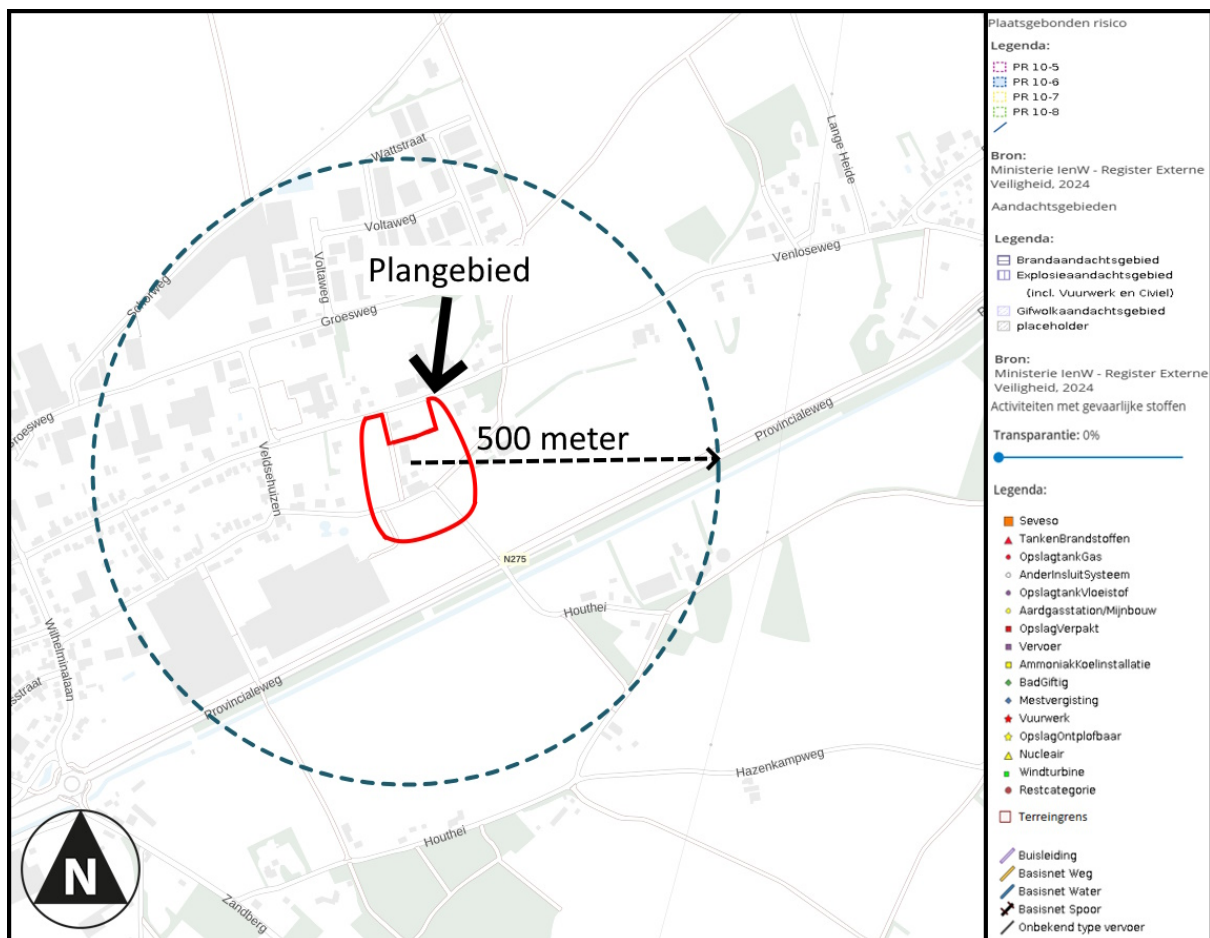
- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen (indien opgenomen in het Bal);
- windturbines (indien opgenomen in het Bal).

Indien sprake is van een risicovolle activiteit kan daarvoor ook een 'aandachtsgebied' toegewezen zijn. Deze aandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en digitaal raadpleegbaar. Binnen deze gebieden dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. De begrippen beperkt kwetsbare-, kwetsbare- en zeer kwetsbare gebouwen worden in Bijlage IV Besluit kwaliteit leefomgeving nader gedefinieerd.

Ten behoeve van voorliggend voornemen zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven.

5.7.2 Risicobronnen/risicovolle activiteiten

Voor het in beeld brengen van mogelijke veiligheidsrisico's is het Register Externe Veiligheid (REV) online geraadpleegd. Op deze kaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Atlas Leefomgeving - Register externe veiligheid, 2024

Uit het REV blijkt dat binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied geen risicovolle activiteiten

plaatsvinden. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risiconorm of aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

Verder kan gesteld worden dat de zelfredzaamheid in het plangebied goed is te noemen. Ook is de bereikbaarheid van het plangebied bij een eventuele calamiteit goed.

5.7.3 Conclusie externe veiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het Omgevingsplan. Ter plekke van het plangebied is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Natuur

5.8.1 Wettelijk kader

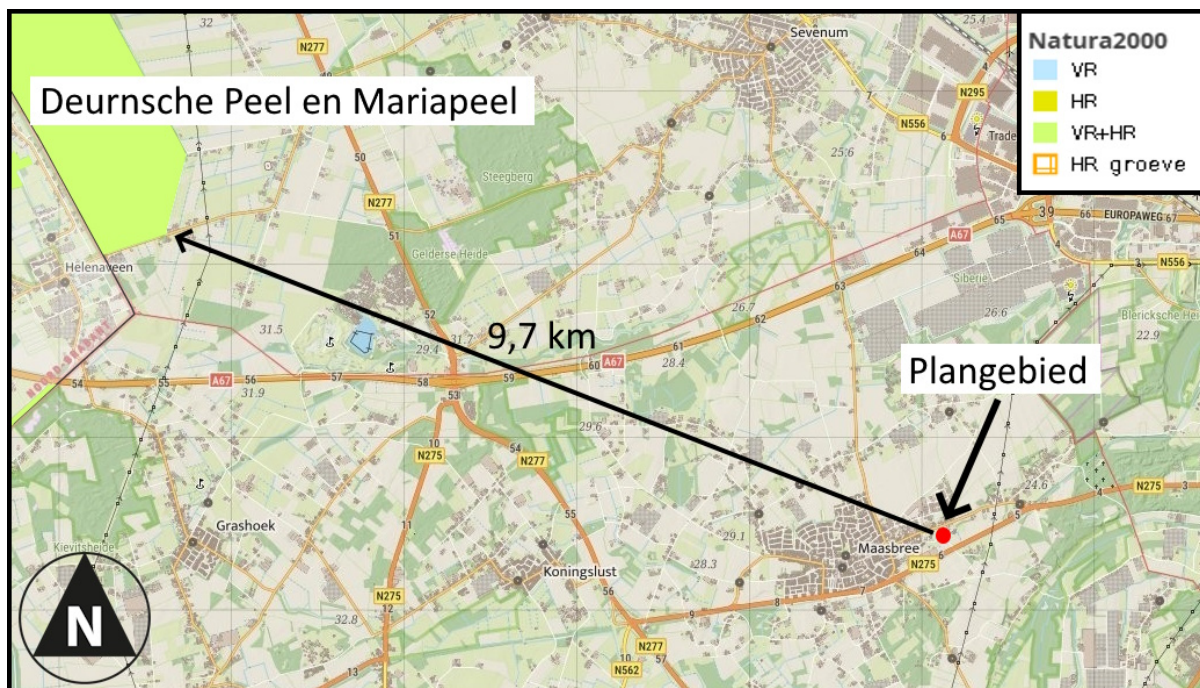
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.

5.8.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenoemde externe werking waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot effecten in natuurgebieden.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarnaast zijn volgens de provinciale verordening geen natuurwaarden binnen het plangebied aanwezig.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft de Deurnsche Peel en Mariapeel. Dit betreft een Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied en ligt op ongeveer 9,7 kilometer afstand ten noordoosten van het projectgebied.



Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden

Stikstofemissie kan mogelijk een effect veroorzaken op Natura 2000-gebieden. Voorliggend plan voorziet echter primair in een planologisch-juridische functiewijziging. Het voornemen gaat niet gepaard met bouwwerkzaamheden. Het voornemen leidt feitelijk tot een wijziging van 'Agrarisch - grondgebonden' naar 'Wonen' met opslag. Vorenstaande zou kunnen betekenen dat geen sprake is van een wijziging in de realisatiefase, maar dat de gebruiksfase, ten opzichte van de huidige situatie, wijzigt.

Feit is echter dat de aardappelbewaarplaats dezelfde omvang behoudt en uitsluitend voor de opslag van aardappelen mag worden gebruikt. Daarbij komt geen stikstofemissie vrij, daar het ventileren van die opslag elektrisch gebeurt. Er verandert daarmee niks aan het aantal verkeersbewegingen met tractoren en/of vrachtwagens van en naar de locatie. Omdat de overige agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd staat zelfs vast dat het aantal verkeersbewegingen van tractoren en vrachtwagens aanzienlijk wordt verminderd in de gebruiksfase.

Ditzelfde geldt voor het gebruik van de woning. Daar waar daar eerst een gezin in woonde dat het bedrijf runt komt daar nu een burgergezin te wonen. Het aantal verkeersbewegingen met personenvoertuigen zal daardoor eerder afnemen dan toenemen omdat er geen verkeer meer plaats vindt t.b.v. bezoek van het voormalige agrarische bedrijf (zoals vertegenwoordigers, adviseurs etc.).

Dit afgezet tegen de afstand van 9,7 km afstand ten opzichte van het meest nabij gelegen Natura-2000 gebied zal uit een Aeriusberekening blijken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof. Er ontstaat daarmee ook geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden.

5.8.3 Soortenbescherming

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

Bij voorliggend plan zijn geen activiteiten noodzakelijk die een effect kunnen hebben op de fysieke leefomgeving ter plekke. Voorliggend plan voorziet primair in een planologisch-juridische functiewijziging

naar 'Wonen'. Hierbij zijn geen bouwwerkzaamheden noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande kan verstoring van (beschermde) plant- en diersoorten worden uitgesloten.

Algemene zorgplicht

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

5.8.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden gerooid. Derhalve is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

5.8.5 Conclusie natuur

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van natuurbescherming voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Water en watersystemen

5.9.1 Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse Omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen gelden aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.33 Bkl);
- Behoud waterveiligheid (5.39 - 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 - 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 - 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

5.9.2 Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een

klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;

- Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water ontwikkeld de Rijksoverheid het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027.

Het programma schrijft geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheersdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepsvaart, en de functies van de Rijkswateren.

5.9.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders vast voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

5.9.4 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

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

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatigere afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen

worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

5.9.5 Omgevingswaarde

Ter plaatse van het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening Limburg (OvL) de omgevingswaarde 'wateroverlast' van toepassing. Op grond hiervan is het plangebied gelegen in een gebied gekenmerkt als 'overstromingskansgebied C'. Voor overstromingskansgebied C geldt een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar. Deze instructieregel is een inspanningsverplichting voor het waterschap waarmee zij rekening moet houden.

5.9.6 Afvalwater en hemelwater

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Peel en Maas en in het beheersgebied van Waterschap Limburg. Voorliggend plan voorziet primair in een planologisch-juridische functiewijziging. Derhalve is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of erfverharding ten opzichte van de situatie zoals vergund bij de omgevingsvergunning van 16 januari 2024.

Ten aanzien van water in relatie tot het planvoornemen kan gesteld worden dat geen wijzigingen gaan plaatsvinden ten opzichte van de bestaande c.q. bij omgevingsvergunning van 16 januari 2024 vergunde situatie, zowel qua afvalwater niet als qua hemelwater.

5.9.7 Conclusie water en watersystemen

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van watersystemen voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Cultureel erfgoed

Ten aanzien van het uitvoeren van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving dient te worden aangegeven op welke wijze bij de beoogde activiteiten rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Voorts dient aangewezen te worden op welke manier het plan landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast.

5.10.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed (cultuurgooier) als om immaterieel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

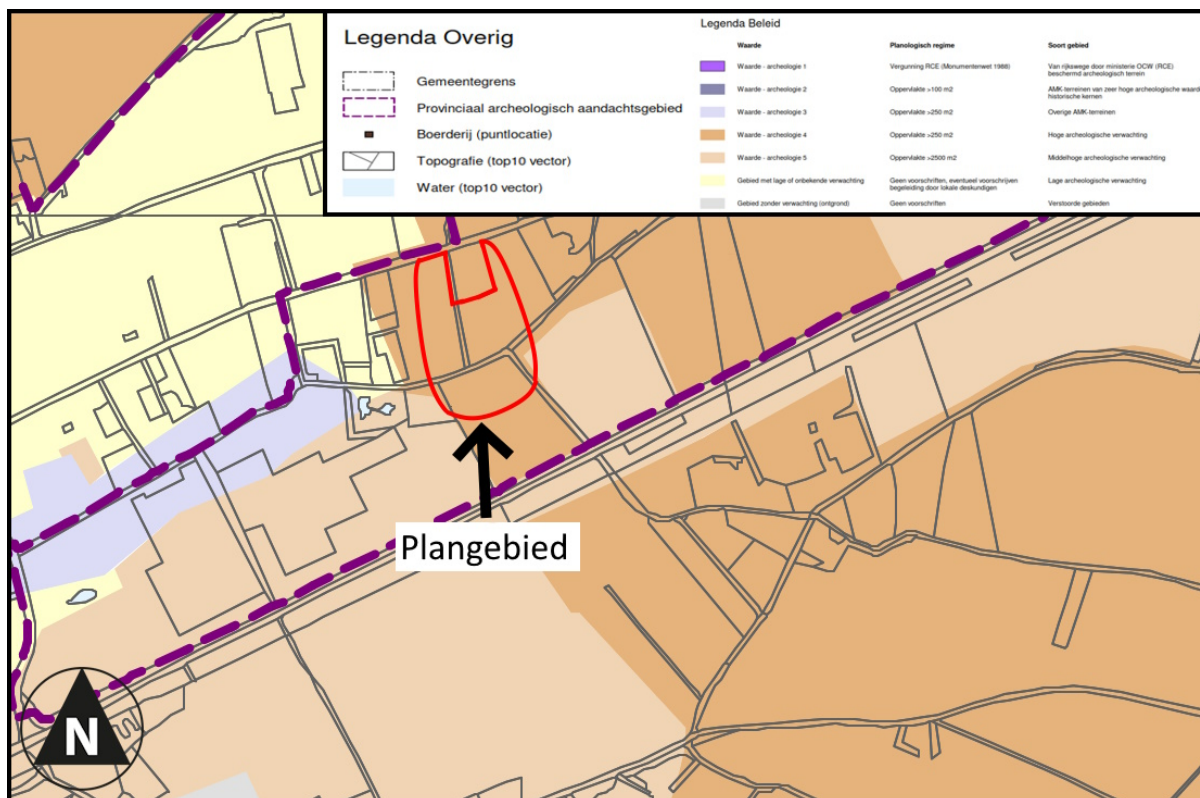
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- of dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en instand houden van archeologische monumenten.

5.10.2 Beoordeling

5.10.2.1 Archeologie

Voorliggend plangebied is op grond van het geldend planologisch-juridisch kader, het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', tevens aangewezen als 'Waarde - Archeologie - 4'. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

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

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

Voorliggend plan voorziet primair in een planologisch-juridische functiewijziging. Hierbij vinden geen (ver)bouwwerkzaamheden plaats die eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen aantasten. Kortom: archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10.2.2 Overig cultureel erfgoed

Voorliggend plangebied ligt op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas niet in een 'Waarde - Cultuurhistorie'. De bedrijfswoning aan de Veldsehuizen 39 te Maasbree is niet aangewezen als monumentaal en/of karakteristiek pand. Gelet hierop hoeft met de aanwezigheid van cultureel erfgoed geen rekening te worden gehouden.

5.10.3 Conclusie cultureel erfgoed

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van cultureel erfgoed voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Bedrijven- en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

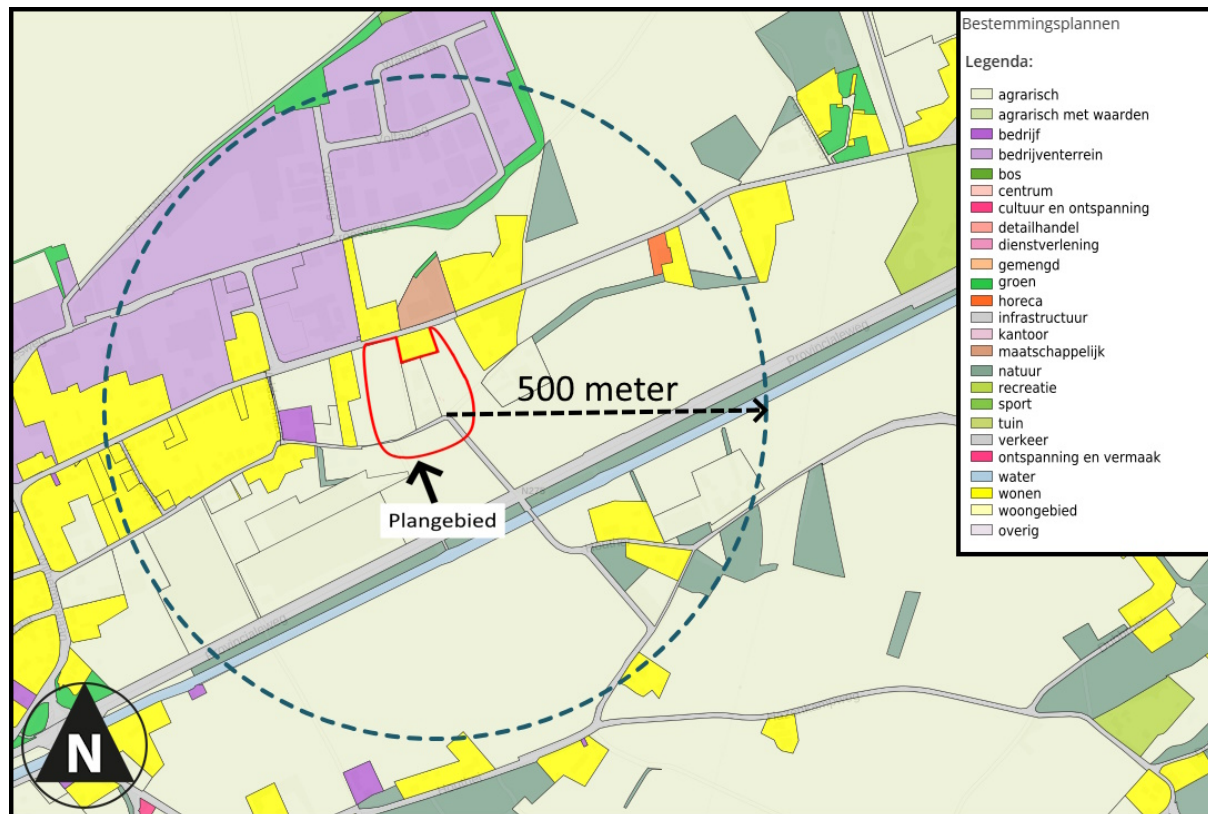
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In onderhavige situatie heeft de gemeente Peel en Maas een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

5.11.2 Beoordeling

Bij het beoordelen van de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de kaart 'Bestemmingsplannen' van de Atlas Leefomgeving daar hierdoor verschillende bestemmingsplannen in één keer zichtbaar zijn. In het Omgevingsloket is het niet mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd te bekijken.



Uitsnede Atlas Leefomgeving - Bestemmingsplannen met aanduiding plangebied

Vooropgesteld dient te worden dat binnen straal van 500 meter één bedrijf, één horecainrichting en een bedrijventerrein aanwezig zijn die mogelijk van invloed zijn op respectievelijk belemmerd kunnen worden door de planologisch-juridische functiewijziging ter plaatse van onderhavig plangebied.

De bestaande bedrijfswoning is reeds een milieugevoelig object waarmee omliggende bedrijvigheid in de bestaande situatie rekening mee moeten houden. Daarnaast liggen reeds woonbestemmingen op kortere afstand tot de bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid dient derhalve reeds met de bestaande woonbestemmingen rekening te houden.

Voorliggend plan impliceert primair een planologische functiewijziging zonder toevoeging van een nieuw milieugevoelige functie. Dientengevolge vormt eventuele bedrijvigheid in de (directe) omgeving geen belemmering voor onderhavig plan.

Aardappelopslag valt onder SBI-code 016 nummer 2 (dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven: b.o. $\leq 500 \text{ m}^2$) en betreft een bedrijf in de categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand voor geuren geluid van 30 meter en een richtafstand voor stof en gevaar van 10 meter. De directe omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied met als gevolg dat de genoemde richtafstand met één trap kan worden verlaagd naar 0 meter respectievelijk 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan ten opzichte van de woningen in de omgeving. De afstand van de aardappelloods tot de perceelgrens van het noordelijk gelegen woonperceel is circa 18 meter.

Naast de bedrijfsvoering c.q. opslag in het plangebied is ook sprake van bedrijvigheid binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied.

Adres	SBI-2008	Omschrijving	Richtaf-stand Geur	Richtaf-stand stof	Richtaf-stand geluid	Richtaf-stand gevaar	Catego-rie	Afstand plangebied tot bouwperceel

Veldsehuizen 31	5221.1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 continu	0	2	151 meter
Venloseweg 19	494.0	Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m ²	0	0	100 continu	30	3.2	320 meter
Venloseweg 21	4752	Bouwmarkt, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	2	251 meter
Hagelkruisweg 2	68.A	Verhuur en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	74 meter
Hagelkruisweg 5	493	Touringcarbedrijven	10	0	100 continu	0	3.2	238 meter
Groesweg 11	466.2	Groothandel in machines en apparaten: overige	0	10	50	0	3.2	340 meter
Groesweg 14	466.2	Groothandel in machines en apparaten: overige	0	10	50	0	3.2	355 meter
Groesweg 17	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	283 meter
Groesweg 22	494.0	Goederenvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m ²	0	0	100 continu	30	3.2	415 meter
Groesweg 31	473.3	Benzinetankstations: zonder LPG	30	0	30	10	2	236 meter
Groesweg 33	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	233 meter
Groesweg 37	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	251 meter
Groesweg 43	41.2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	3.1	269 meter
Venloseweg 25	871	Verpleeghuizen	10	0	30 continu	0	2	48 meter
Voltaweg 1	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	254 meter
Voltaweg 8a	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	305 meter

	4638	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	305 meter
Voltaweg 11	27.2	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: p.o. >= 2000 m ²	50	30	200	30	4.1	342 meter
Voltaweg 16	255.B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	3.2	287 meter
Voltaweg 18	466.2	Groothandel in machines en apparaten: overige	0	10	50	0	3.2	298 meter

Voor bovenstaande bedrijven op het bedrijventerrein geldt op grond van het vigerende omgevingsplan de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3'. Voor een bedrijf in deze categorie geldt tot een rustige woonwijk een richtafstand van 100 meter. Gelet hierop dient van deze maximale planologische mogelijkheden uitgegaan worden. Bij het merendeel van de bedrijven in de omgeving van het plangebied wordt ruim voldaan aan de richtafstanden voldaan. Enkel bij Hagelkruis 2 wordt niet aan de richtafstand voldaan.

Dit bedrijf is gelegen binnen een industrieterrein, waardoor de gegeven richtafstanden gelden. Daarbij dient opgemerkt te worden dat hierbij sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw betreft waar meerdere bedrijven in gevestigd zijn. Zo zijn daar onder andere een schoonheidssalon, bouwmarkt en dierenwinkel in gevestigd. Van deze bedrijven heeft de bouwmarkt de hoogste richtafstand, namelijk een richtafstand voor geluid van 30 meter en een richtafstand voor gevaar van 10 meter. Deze bouwmarkt valt onder de SBI-code 4752 en betreft een bedrijf in de categorie 2.

De geldende richtafstanden leveren voor onderhavige functiewijziging geen belemmeringen op. Deze functiewijziging leidt niet tot het toevoegen van een nieuwe woning. In de huidige situatie is een woning reeds toegestaan in een bedrijfswoning. Dit betekent dat de omliggende bedrijven reeds in de huidige situatie rekening moeten houden met de gevolgen voor deze woning. Van een verandering van de feitelijke situatie is derhalve geen sprake.

Voor de aspecten geluid, fijnstof en geur wordt verder verwezen naar het gestelde onder paragrafen 5.2, 5.3 en 5.4 van onderhavige motivering.

Vorenstaande betekent dat ter plaatse van onderhavig plangebied, ten opzichte van de bedrijvigheid in de omgeving, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11.3 Conclusie bedrijvigheid

Vanuit het aspect bedrijvigheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 M.e.r.-beoordeling

5.12.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage II, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

5.12.2 Toepassing

In Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten.

Bij voorliggend plan is geen sprake van een project met een daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling een drempelwaarde uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarde Bijlage V Omgevingsbesluit

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201501297/1/R4) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit en betreft dit project daarmee geen m.e.r.-plichtige activiteit.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

Als gevoelig object zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in Besluit m.e.r.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit blijkt dat onderhavig planvoornemen geen negatieve effecten heeft op de fysieke leefomgeving. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dussdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.12.3 Conclusie m.e.r.-beoordeling

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Duurzaamheid, klimaat(adaptie)

5.13.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

5.13.2 Klimaat(adaptatie)

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en koppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

Met inachtneming van onderhavig planvoornemen staat vast dat ten opzichte van de bestaande situatie niet wordt voorzien in het mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Rondom het plangebied is veel open land en aan de achterzijde is één woning aanwezig. Onderstaande figuur geeft een inzicht in de gevoelstemperatuur op een zomerse dag op het plangebied.

Uit bovenstaande kaart blijkt duidelijk dat onderhavig plangebied gelegen is in een gebied dat gekwalificeerd kan worden als zowel een gebied met gematigde hittestress, met extreme hittestress (niveau 1) en extreme hittestress (niveau 2). Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat om binnen het terrein verkoeling op te zoeken op een warme zomerdag.

5.13.3 Conclusie duurzaamheid en klimaat (adaptatie)

50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. Welke mate van participatie dient te worden toegepast is afhankelijk van de zwaarte van het initiatief.

De gemeente Peel en Maas heeft in hun brief (zie Bijlage 1) geadviseerd een omgevingsdialoog te voeren met omwonenden.

In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij is het plan toegelicht aan de hand van de situatietekening van de bestaande situatie (zie Bijlage 2) en het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 3). Omwonenden waren allemaal positief over het plan en hebben geen opmerkingen of wensen kenbaar gemaakt.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van de Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake is van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijk spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijk spoor worden verzekerd in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is ook aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijk spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

- Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
- Organische gebiedsontwikkeling, zonder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Met betrekking tot voorliggend voornemen is geen sprake van een publiekrechtelijk kostenverhaal. De kosten worden verhaald middels de leges.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheden. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreeks gevolg zijn van het besluit of maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg; of
- het gevolg zijn van een feitelijke uitvoering van een activiteit. Bijvoorbeeld door een tijdelijke wegafsluiting;
- de schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Peel en Maas en initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Artikelsgewijze toelichting

7.1 TAM-Omgevingsplan

7.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan totdat de gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een oude techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om een TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één Omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met 'TAM-Omgevingsplan' gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch genummerd worden en dat de nummering begint bij 'artikel 1'. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstukken een preambule opgenomen. De Preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

7.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Peel en Maas van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' format.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken: Hoofdstuk 1 Inleidende regels met daaraan voorafgaand een preambule, Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten, Hoofdstuk 3 Algemene regels en Hoofdstuk 4 Overgangsregels. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preamble

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het Omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Hoofdstuk 1 bevat onder meer het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepaling, aanvullende begripsbepalingen, de toepassing van de meet- en rekenbepalingen, aanvullende meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en de zorgplicht.

Functies en activiteiten (Hoofdstuk 2)

In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 7.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (Hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 van het TAM-Omgevingsplan bevat algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene functieregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, en overige regels zoals de werking van wettelijke regelingen.

Overgangsregels (Hoofdstuk 4)

In Hoofdstuk 4 van het TAM-Omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

7.1.3 Functies en activiteiten

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in Hoofdstuk 2 van voorliggend TAM-Omgevingsplan kort toegelicht.

7.1.3.1 Wonen

Voor het plangebied is de functie 'Wonen' opgenomen. Binnen het gehele plangebied is wonen voornamelijk toegestaan. Daarnaast zijn binnen het gehele plangebied bestaande mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en goven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ook bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn binnen de functie 'Wonen' toegestaan.

Naast vorenstaand toegestaan gebruik is ter plekke van de aanduidingen ander gebruik toegestaan in de vorm van de opslag van aardappelen. Deze opslag van aardappelen in een bijbehorend bouwwerk is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'uitsluitend opslag van aardappelen'.

Tot slot hebben de bijbehorende bouwwerken in het plangebied achter de woning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing'. Deze aanduiding houdt verband met de de sloopbonusregeling.

Specifieke aanduiding- vrijkomende agrarische bebouwing

Bij vrijkomende agrarische bebouwing gaat het om beleid dat mogelijkheden biedt voor hergebruik van bestaande bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning of het bouwen van een nieuw gebouw indien oude bebouwing wordt gesloopt. Dit beleid is een uitwerking van de randvoorwaarden uit het provinciale beleid 'Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg'.

Op grond van dit beleid is hergebruik en vervangende bouw alleen onder voorwaarden mogelijk en als daarmee een win-win situatie voor zowel de eigenaar als het gebied wordt bereikt. Vervangende nieuwbouw mag te allen tijde minder zijn dan de bestaande, maar dient wel van hogere kwaliteit te zijn.

In het TAM-Omgevingsplan is dit beleid uitgewerkt in de vorm van een sloopbonusregeling welke afkomstig is

uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas'. Deze regeling houdt in dat 2/3 van de te sloopen bijbehorende bouwwerken teruggebouwd mag worden met een maximale inhoud van 1.500 m³.

Ter illustratie: als één van de drie bijbehorende bouwwerken met een huidige inhoud van bijvoorbeeld 3.000 m³ gesloopt wordt toch 1.500 m³ van dat te slopen gebouw teruggebouwd mag worden ($3.000 \cdot \frac{2}{3} = 2.000$ m³; dat is meer dan 1.500 m³ dus maximaal 1.500 m³ van dat gesloopte gebouw terugbouwen). Dit terwijl op dat moment nog twee andere bijbehorende bouwwerken met een inhoud van een veelvoud van 1.500 m³ op het perceel aanwezig zijn. Dit is in het plan verankerd middels de opgenomen sloop-bonus regeling.

Indien men na vervangende nieuwbouw van 1.500 m³ een ander bijbehorende bouwwerken gaat slopen, mag van dit later gesloopte bijbehorende bouwwerken niets teruggebouwd worden.

Aan vorenstaande regeling komt met toe bij wijzigingen die niet onder het bouwovergangsrecht vallen.

Bouwovergangsrecht

Het bouwovergangsrecht is van toepassing als een legaal bouwwerk (gedeeltelijk) teniet is gegaan door een calamiteit of als sprake is van het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een legaal bouwwerk. Bij het 'gedeeltelijk veranderen of vernieuwen' gaat het om werkzaamheden die aangemerkt kunnen worden als (groot) onderhoud waarvoor een omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit bouwen. Een constructieve wijziging van een bouwwerk is niet toegestaan onder het bouwovergangsrecht. Hetzelfde geldt voor het wijzigen van de functie ten tijde van inwerkingtreding van het TAM-Omgevingsplan.

Van een constructieve wijziging is altijd sprake indien het gaat om het vervangen van een gevel. Daarnaast kan het vervangen van bestaande constructieonderdelen zoals spanten en/of gordingen gezien worden als een constructieve wijziging (bijvoorbeeld rechtbank Limburg 11 juli 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:4217). Bij een concreet plan dient altijd in overleg met de afdeling vergunningen, toezicht, handhaving en veiligheid (VTHV) van de gemeente Peel en Maas bekeken te worden of sprake is van een constructieve wijziging.

Naast een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken kan, onder de Omgevingswet, ook een omgevingsvergunning voor een bouwtechnische activiteit nodig zijn. Als in dit geval een bouwwerk een hoogte heeft van meer dan 5 meter dan geldt een vergunningplicht voor een bouwtechnische activiteit. De vergunningplicht geldt ongeacht de noodzaak (bijvoorbeeld vanwege slechte staat van onderhoud van een bouwwerk) tot het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.

Bij (vergunningvrij) regulier onderhoud gaat het om werkzaamheden die gericht zijn op het behouden van wet er is. Hierbij geldt het criterium: het gelijk blijven van het uiterlijk. Met andere woorden, de vormgeving moet gelijk blijven. Belangrijk hierbij is dat de functie van het bouwwerk niet mag veranderen, waarbij het niet belangrijk is of de functie wel of niet is toegestaan op grond van het plan.

7.1.3.2 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende functie(s) mede bedoeld voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met de functie 'Waarde - Archeologie 4' geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² of minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk van de bouwregels af te wijken. Ook is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het (tijdelijk deel van) een Omgevingsplan ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen ziet er grofweg als volgt uit:

1. **Voorbereiding:** de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken worden
2. **Ontwerp:** de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-TAM-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-TAM-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. **Vaststelling:** de gemeente stelt het (gewijzigde) TAM-Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde TAM-Omgevingsplan wordt op de daartoe voorgeschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging van dit besluit.
4. **Inwerkingtreding:** het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. **Beroep:** tegen het besluit tot wijziging van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 november 2025 tot en met 31 december 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het TAM-Omgevingsplan wordt vastgesteld in raadsvergadering van 10 maart 2026.

