

Document: Ruimtelijke motivering "Veldsehuizen 12 en 14a Maasbree"

Procedure: WOP (TAM-omgevingsplan)

Datum: 1 april 2025

Auteur: [REDACTED]

Initiatiefnemer: [REDACTED]



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 Aanleiding en doel	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Beschrijving huidige situatie.....	8
3 Voorgenomen ontwikkeling	9
4 Beleid en regelgeving	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels.....	12
4.3 Omgevingswaarden.....	13
4.4 Regionaal beleid.....	13
4.5 Beleid Waterschap	13
4.6 Gemeentelijk beleid.....	14
5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden.....	19
6 Fysieke leefomgeving	20
6.1 Beschermen van de gezondheid.....	20
6.2 Milieubelastende activiteiten	20
6.3 Geluid door activiteiten.....	21
6.4 Kwaliteit van de buitenlucht.....	22
6.5 Geur	23
6.6 Bodemkwaliteit.....	24
6.7 Wegen, verkeer en parkeren	25
6.8 Omgevingsveiligheid.....	26
6.9 Natuur	27
6.10 Water en watersystemen	29
6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	30
6.12 Bedrijfsmatige activiteiten.....	31
6.13 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling.....	32
6.14 Spuitzones	33
7 Beperkingengebieden.....	35
7.1 Beperkingengebieden.....	35
8 Uitvoerbaarheid	36
8.1 Economische uitvoerbaarheid	36
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37

9 Belangenafweging en conclusie	39
9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	39
9.2 Conclusie.....	39

Separate bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Stikstofberekening Aeries

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaren van de woningen aan de Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. Voorheen maakten deze woningen uit van het glastuinbouwbedrijf dat gevestigd is aan de Veldsehuizen 12. Ondertussen is het glastuinbouwbedrijf ter plaatse gestaakt en zijn de kassen gesloopt. Aangezien er ter plaatse van de Veldsehuizen 12 en 14a geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig is, is het wenselijk de functie om te zetten naar de functie "Wonen". Daartoe dient onderhavig plan.

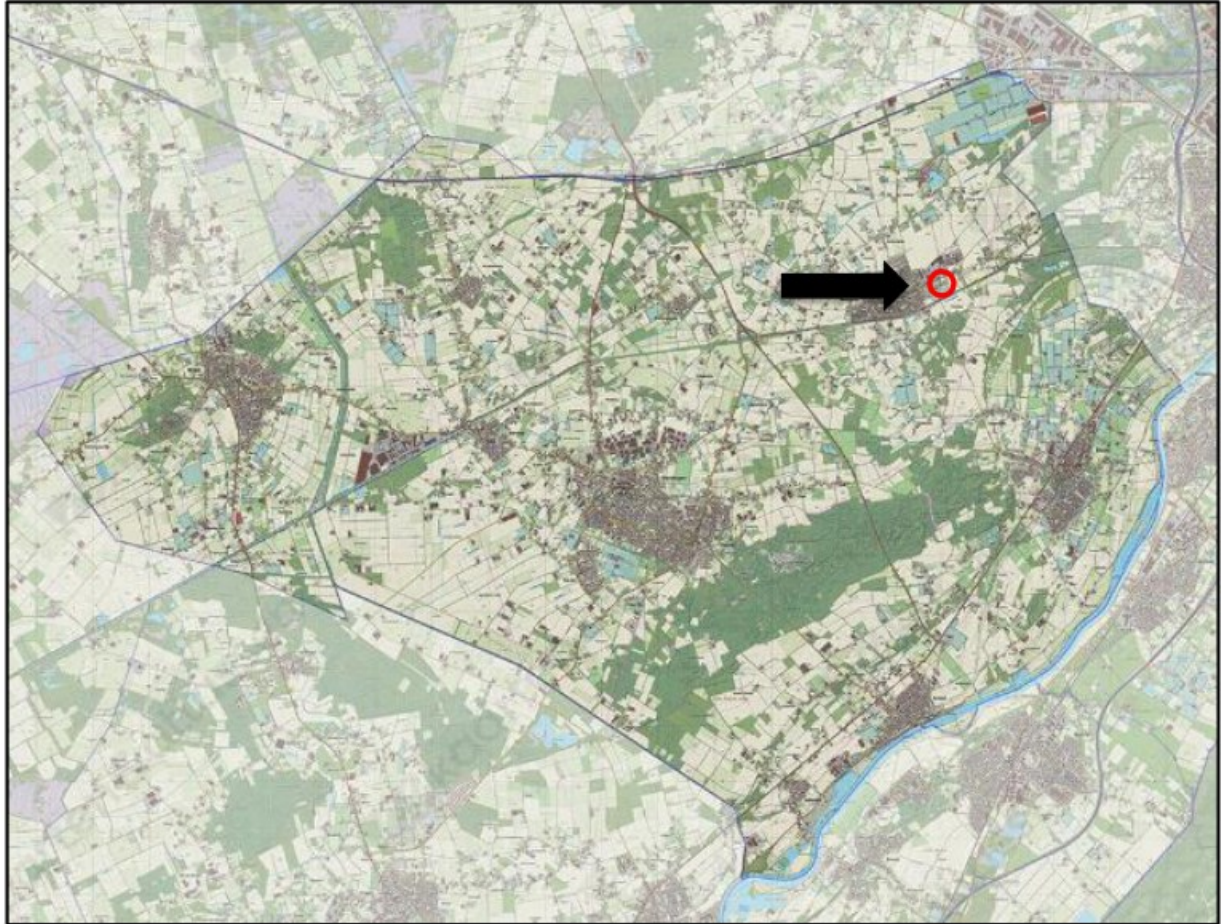


Afbeelding 1. Ligging woning Veldsehuizen 12 en 14a (aangeduid met rode stippellijn)

Voor dit planvoornemen is een principeverzoek gedaan bij de gemeente Peel en Maas. Per brief is op 8 januari 2024 aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het plan. Om medewerking te verlenen dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tot en met 31 december 2025 kan dat op basis van een TAM-imro. Daar wordt in onderhavig geval dan ook gebruik van gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de locaties Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. De locatie is gelegen tegen de bebouwde kom van Maasbree. Het plangebied is kadastraal bekend als Maasbree, sectie R, nummer 328, 336, 472, 721 en 722, met een oppervlakte van 16.317 m².



Afbeelding 2. Globale ligging plangebied binnen grondgebied van de gemeente Peel en Maas.

1.3 Het omgevingsplan

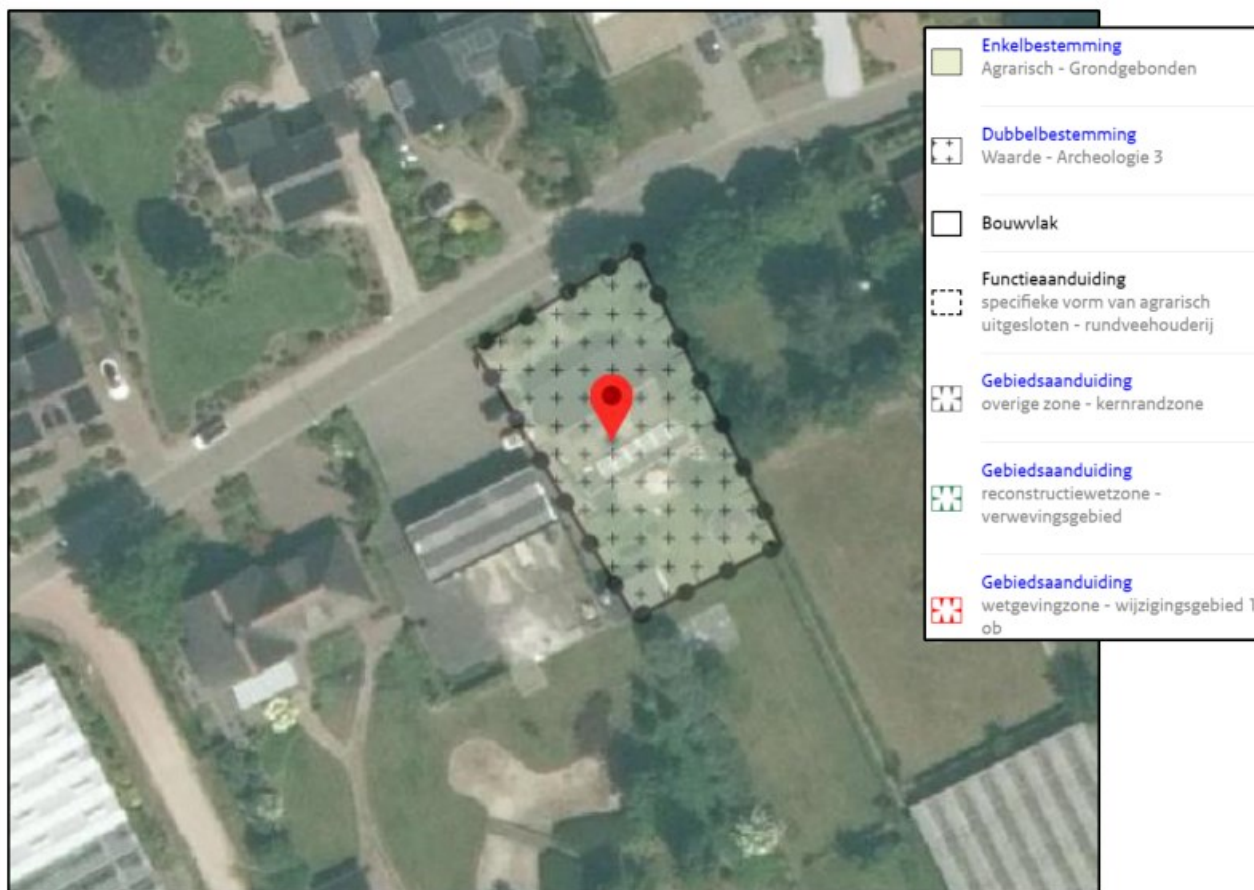
De locaties vallen onder de werking van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas', welke vanaf 01-01-2024 in werking is getreden. Het omgevingsplan bevat regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Iedere gemeente heeft 1 omgevingsplan onder de Omgevingswet. Alle bestemmingsplannen die op 31 december 2023 bestaan, staan op 1 januari 2024 automatisch in een tijdelijk omgevingsplan. Dit heet een 'omgevingsplan van rechtswege'. De gemeente gaat dit tijdelijke plan stap-voor-stap veranderen in een omgevingsplan. Dit is uiterlijk in 2032 klaar.

De locatie aan de Veldsehuizen 12 maakt nu nog onderdeel uit van het Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24-12-2014. De locatie heeft de functie 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de dubbelfunctie "Waarde - Archeologie - 3". Ter plaatse van zowel de voormalige kassen als ook de (bedrijfs)woning is een bouwvlak gelegen. Beide afzonderlijke bouwvlakken zijn met een relatieteken aan elkaar gekoppeld. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob'.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

De locatie aan de Veldsehuizen 14a maakt nu nog onderdeel uit van het Bestemmingsplan '1^e reparatieherziening buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 29-03-2017. De locatie heeft daarin de functie 'Agrarisch – Grondgebonden' met de dubbelfunctie 'Waarde – Archeologie - 3'. Daarbij is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - rundveehouderij' opgenomen. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob'.



Afbeelding 4. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Veldsehuizen 14a.

Verder is op 19-06-2018 het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om bestemmingsplannen en vergunningaanvragen te toetsen op het gegeven of er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

Het gebruiken van de aanwezige bedrijfswoningen (12 en 14a), zonder een agrarisch bedrijf te exploiteren is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.

Om medewerking te verlenen dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tot en met 31 december 2025 kan dat op basis van een TAM-imro. Daar wordt in onderhavig geval dan ook gebruik van gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het beleidskader met de bijbehorende regelgeving wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven ten aanzien van de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan alle relevante (milieu)aspecten behorende tot de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de beperkingengebieden en in hoofdstuk 8 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot vindt in hoofdstuk 9 de belangenafweging plaats en is de algehele conclusie omtrent het project uiteengezet.

2 Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving daarvan. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Dit alles dient als basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

De locatie ligt aan de Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. De locatie is gelegen tegen de kern van Maasbree. Ter plaatse is jarenlang een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een glastuinbouwbedrijf. Ondertussen is de bedrijfsvoering gestaakt en zijn de kassen gesloopt. Medio zomer 2023 zijn de laatste kassen (ca. 6.640 m²) gesloopt.

Op de locatie Veldsehuizen 12 is een vrijstaande woning aanwezig met inpandige garage/berging. Ten oosten van de woning staat een tuinhuis. Dit is de voormalige loods (ca. 104 m²) die bij de kassen behoorde. In de tuin staat nog een bijgebouw. Iets verderop in de tuin staat nog een schuilgelegenheid voor hobbydieren.

Aan de Veldsehuizen 14a is eveneens een vrijstaande woning aanwezig. In de tuin van de woning staan een tweetal bijgebouwen.

Voor beide locaties geldt dat het wenselijk is om de bestaande bebouwing te behouden. Op het perceel is na de sloop van de kassen geen overtollige bebouwing meer aanwezig.

De Veldsehuizen betreft een weg die in westelijke richting aansluit op de Wilhelminastraat en aan de noordoostzijde aan de Venloseweg. De noordzijde van de Veldsehuizen maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Maasbree. De zuidzijde van de Veldsehuizen heeft een meer agrarisch karakter. Hier zijn meerdere agrarische bedrijven gevestigd (glastuinbouw/grondgebonden). In oostelijke richting liggen een aantal woningen op ruime kavels die een woonfunctie hebben.



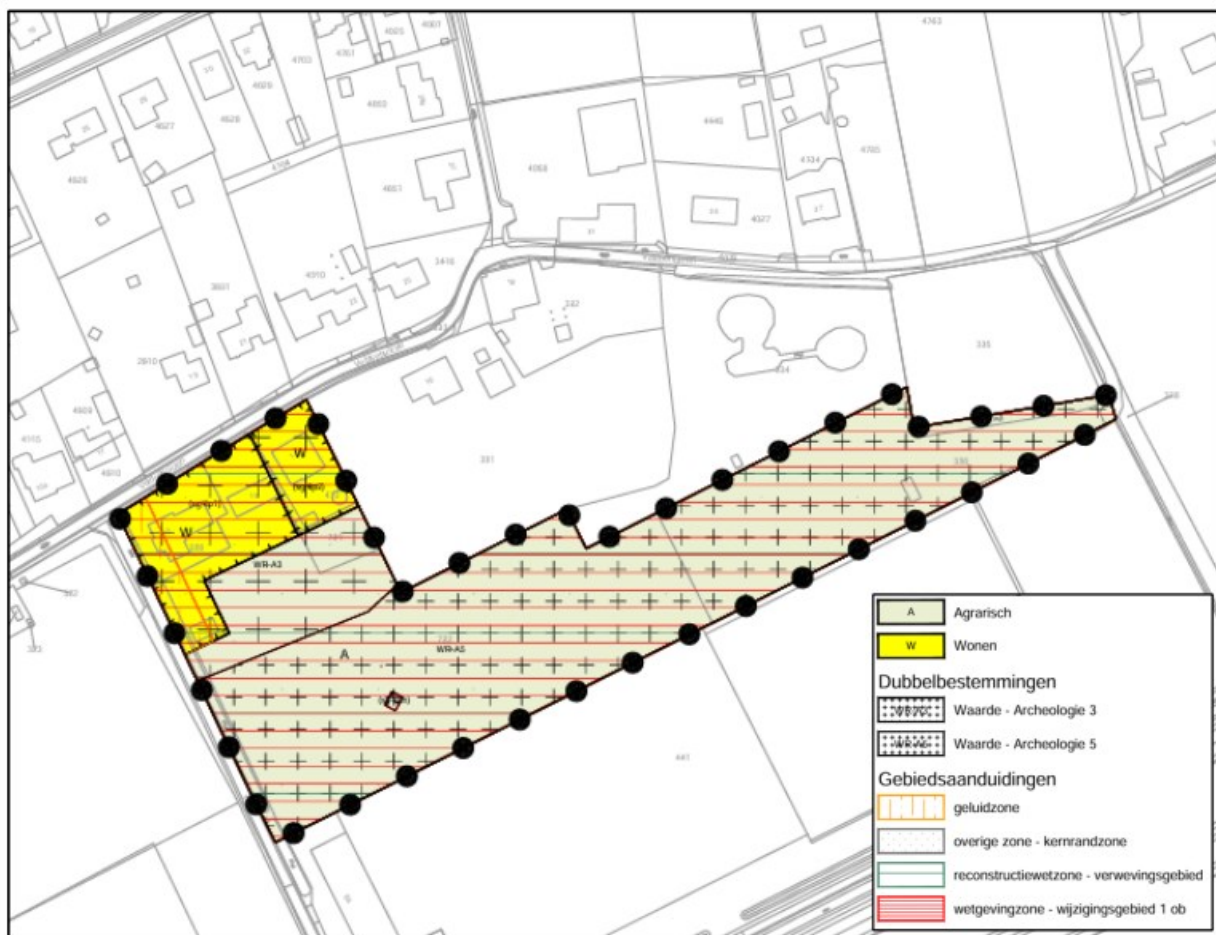
Afbeelding 4. Luchtfoto perceel Veldsehuizen 12 (rood omcirkeld) en 14a (geel omcirkeld) en directe omgeving.

3 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt een (korte) beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt ook alvast ingegaan op bijzondere aandachtspunten voor zover daar sprake van is. Een eventuele verdere verantwoording van deze bijzondere aandachtspunten is opgenomen in hoofdstukken 4 en 5.

Zoals eerder aangegeven is er op de locatie na het staken van de bedrijfsmatige activiteiten en het slopen van de kassen geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. De huidige eigenaren hebben ook niet de intentie om nog een agrarisch bedrijf te gaan exploiteren op de locatie. Voornemen is daarom om de agrarische functie te wijzigen in de functie "Wonen".

Bij deze wijziging zal het bouwvlak waar voorheen de kassen stonden verwijderd worden, zodat hier een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden resteert. Ter plaatse van de woningen inclusief bijgebouwen (12 en 14a) wordt per woning een functievlak "Wonen" toegekend. Ter plaatse van de schuilgelegenheid wordt een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid" toegekend zodat deze ter plaatse gehandhaafd kan blijven.



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding beoogde situatie

Om het naastgelegen glastuinbouwbedrijf aan de Veldsehuizen 6 niet in haar ontwikkelmogelijkheden te beperken wordt er over een gedeelte van het perceel Veldsehuizen 12 een geluidzone opgenomen, waardoor het niet mogelijk is om nieuwe geluidsgevoelige bebouwing te realiseren binnen een zone van 10 meter van het buurbedrijf.

Als onderdeel van onderhavig plan zullen beide woningen landschappelijk in de omgeving ingepast worden. In hoofdstuk 5 wordt daarop nader ingegaan.

4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid, beleid van het waterschap en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economisch sterk Nederland.

Onderhavig planvoornemen omvat het omzetten van een agrarische functie naar een woonfunctie. De bestaande bijgebouwen worden gehandhaafd. Gezien het zeer kleinschalige karakter van het project worden geen nationale belangen uit de Nationale Omgevingsvisie geschaad.

Het project is daarmee passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Tegelijkertijd met het in werking treden van de Omgevingswet (Ow) zijn een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) in werking getreden. Deze AMvB's bevatten de nadere uitwerking van bepalingen van de Omgevingswet. Het betreft de volgende AMvB's:

- Omgevingsbesluit (Ob):
 - Gericht op burgers, bedrijven en bestuursorganen. Bevat regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):
 - Gericht op bestuursorganen. Bevat onder meer de normen en instructieregels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):
 - Gericht op burgers, bedrijven en overheden bij hun feitelijk handelen. Bevat algemene, rechtstreeks werkende regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk.
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):
 - Gericht op burgers, bedrijven en overheden bij hun feitelijk handelen. Bevat algemene, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Ook worden in dit besluit vergunningplichten aangewezen.

Het Bal en het Bbl bevatten rechtstreeks werkende, altijd geldende, regels. Hier dienen burgers, bedrijven en/of overheden zich te allen tijde aan te conformeren. Het Omgevingsbesluit bevat in hoofdzaak de 'procedurele' regels. Vanuit deze drie AMvB's komen geen instructieregels naar voren die specifiek voor onderhavig project van toepassing zijn.

Het Bkl bevat wel relevante onderdelen, ten aanzien van omgevingsplannen is hoofdstuk 5 van het Bkl (Omgevingsplannen) van belang. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat 3 afdelingen. Afdeling 5.1 bevat Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze afdeling is opgedeeld in 8 paragrafen:

1. Paragraaf 5.1.1: Algemene bepalingen
2. Paragraaf 5.1.2: Waarborgen van de veiligheid
3. Paragraaf 5.1.3: Beschermen van de waterbelangen
4. Paragraaf 5.1.4: Beschermen van de gezondheid en van het milieu
5. Paragraaf 5.1.5: Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
6. Paragraaf 5.1.6: Behoud van ruimte voor toekomstige functies
7. Paragraaf 5.1.7: Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
8. Paragraaf 5.1.8: Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Afdeling 5.2 bevat Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze gaan onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Afdeling 5.3 bestaat uit een tweetal ontheffingsmogelijkheden.

In de hoofdstukken 4, 5 en 6 van onderhavig plan wordt nader gemotiveerd dat aan alle wettelijke kaders voldaan wordt. Daarmee mag verondersteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de instructieregels uit het Bkl.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdpogaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdpogaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie zijn de bestaande woningen aan de Veldsehuizen 12 en 14a gelegen binnen de categorie 'landelijke kern' behorende bij het hoofdtype bebouwde gebieden. De locatie van de voormalige kassen is gelegen in de 'groenblauwe mantel' als onderdeel van het landelijk gebied. Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de voornoemde accenten uit de omgevingsvisie. Het omzetten van bedrijfswoningen naar een reguliere woonfunctie is passend in de landelijke kern. Het saneren van een glastuinbouwbedrijf in de groenblauwe mantel is ook een passende ontwikkeling.

Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en

huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Deze is per 01-01-2024 in werking getreden.

Onderhavig planvoornemen heeft een relatie met het onderwerp wonen. De regels ten aanzien van wonen zien echter in hoofdzaak toe op het realiseren/toevoegen van nieuwe woningen. Bij onderhavig initiatief is sprake van het wijzigen van de functie van twee bestaande (bedrijfs)woningen en dus niet het toevoegen van een nieuwe woning. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet.

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van de provincie Limburg.

4.3 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en de provincie, maar ook van gemeenten zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- De toelaatbare belasting door activiteiten;
- De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur en geluid.

Op dit moment is binnen de gemeente Peel en Maas nog sprake van een tijdelijk omgevingsplan (van rechtswege). Hierin zijn geen, concrete, omgevingswaarden opgenomen. Derhalve wordt voor wat betreft de omgevingswaarden nu verwezen naar de toetsing aan de wettelijke kaders in hoofdstuk 6.

4.4 Regionaal beleid

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a van een agrarische functie naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch". Voor een dergelijk initiatief is geen relevant regionaal beleid uitgewerkt. De daarvoor geldende kaders zijn uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.4.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen van het regionaal beleid.

4.5 Beleid Waterschap

Relevante beleidsstuk op het gebied van water is het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap Limburg. Onderhavig planvoornemen omvat het omzetten van een agrarische functie naar een tweetal woonfuncties.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Verder is ook geen sprake van verandering in activiteiten met grondwater, zoals het onttrekken daarvan. In het plangebied zelf is geen sprake van (relevante) oppervlaktewateren en/of waterkeringen.

4.5.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regels uit de Wsv.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas opgesteld. Bestaande structuurvisies worden voorlopig als onderliggend (buitenwettelijk) beleid gehandhaafd. Voor dit project is getoetst aan de Omgevingsvisie Peel en Maas. Hieruit is gebleken dat het gebied getypeerd wordt als 'oude verdichte bouwlanden'.

Voor zover relevant zijn de volgende gebiedskwaliteiten van belang:

- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten.
- De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen.

De hier te versterken waarden betreffen:

- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen.
- Voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven.

De ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten komen samen in de omgevingsvisie. De doelstellingen zijn samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer
2. Een gezonde en veilige leefomgeving
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen
5. Toekomstgericht ondernemen
6. Balans in het buitengebied

Deze opgaven moeten in samenhang worden gezien. We zien met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd.

In onderhavig geval wordt een agrarisch functie gewijzigd in een woonfunctie. Ter plaatse is geen sprake van een bolle akker. Beide woningen worden voorzien van een passende landschappelijke inpassing. Daarmee is er op basis van de Omgevingsvisie sprake van een passende her-invulling van voormalig agrarisch vastgoed.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.6.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. De omzetting van een deel van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie is passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie. Op basis van uitvoeringsafspraken 1.2 'We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft'. In dit geval is de omvang van de bebouwing passend bij een woonobject, daarmee is geen sprake van overvloedige bebouwing.

Verder is in de kaderstelling opgenomen dat gezorgd wordt voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. Ruimte voor ontwikkeling wordt geboden voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. In onderhavige situatie is sprake van een locatie die tegen de bebouwde kom van Maasbree aan ligt. Om die reden is het omvormen van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie een passende ontwikkeling.

Onderhavig planvoornemen is daarmee passend binnen de kaderstelling Ruimte en Economie.

4.6.3 Kwaliteitskader Buitengebied

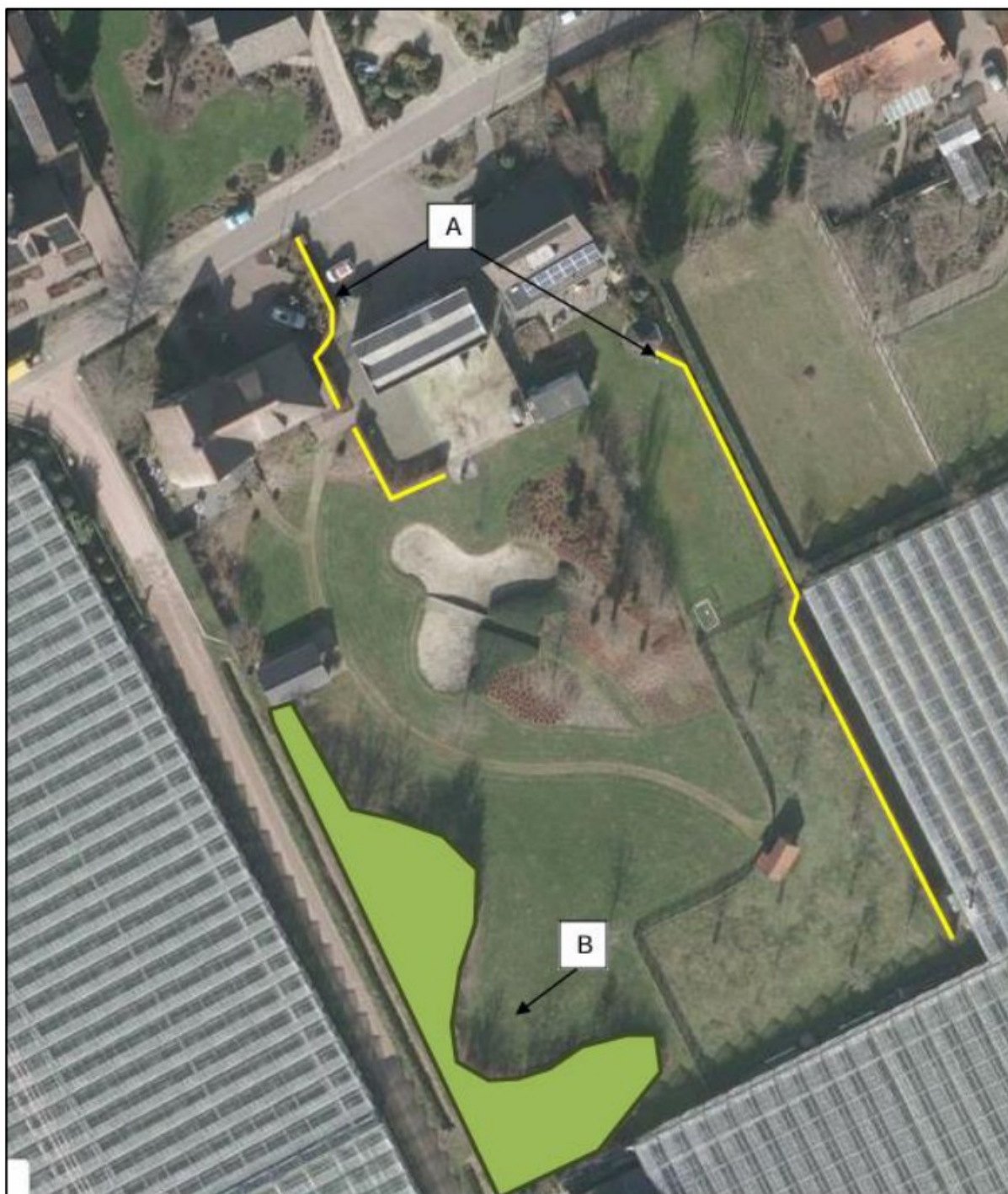
Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Daarnaast bevat het een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van de te leveren tegenprestatie.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijk inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): Onder andere bij uitbreiding van een solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m³ is ook AK van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m³ extra uitbreiding.

Voor de realisatie van een woonfunctie geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie B, oftewel Basiskwaliteit. Basiskwaliteit houdt in dat 10% van het bouwvlak ingepast moet worden. Het functie- en bouwvlak van de locatie Veldsehuizen 12 krijgt in de nieuwe situatie een oppervlak van 1.850 m². Dat leidt tot een inpassingseis van 185 m². Het functie- en bouwvlak van de locatie Veldsehuizen 14a krijgt in de nieuwe situatie een oppervlak van 716 m². Dat leidt tot een inpassingseis van 72 m².

Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt (bijlage 1). Dit plan voldoet aan de uitgangspunten van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.



Abbeelding 6: impressie landschappelijke inpassing

4.6.4 Wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan.

In de vigerende bestemmingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functies “Agrarisch – Glastuinbouw” en “Agrarisch – Grondgebonden” om te zetten naar de functie “Wonen”. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1-1-2-24 is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van deze bevoegdheid. De voorwaarden geven wel een duidelijk kader om te kunnen toetsen of omzetting van de functies haalbaar is. Daarom worden de voorwaarden hieronder uiteengezet en wordt getoetst of aan de voorwaarden voldaan wordt.

De voorwaarden luiden als volgt:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris) bedrijf / de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agraris) bedrijf / van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelfunctie 'Waarde - Cultuurhistorie';
- i. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. 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;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27 (functie Wonen).

Hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- Ad. c. De woonfunctie blijft zoals reeds aanwezig behouden in de bestaande woningen. De woningen zijn gezien het woongebruik de hoofdbebouwing. De overige te behouden gebouwen betreffen bijgebouwen bij de woning.
- Ad. d. De kassen zijn ter plaatse reeds gesloopt. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om nog een agrarisch bedrijf te gaan uitoefenen en willen vooralsnog de locatie blijven gebruiken als een woonobject. Gezien deze omstandigheden in combinatie met de vorm en omvang van het perceel ligt het niet voor de hand dat zich op de locatie nog een ander agrarisch bedrijf gaat vestigen. Eventuele agrarische ontwikkelingsmogelijkheden worden ingeperkt door de omliggende woonfuncties.
- Ad. e. Ter plaatse vinden al voor geruime tijd geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Verder is er ook geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren.
- Ad. f. Het aantal woningen neemt door onderhavig initiatief niet toe. Het betreft enkel het wijzigen van de functie van twee reeds bestaande woningen.

- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt. Het thans nog aanwezige voormalige bedrijfsgebouw (loods) functioneert als garage/berging bij de woning en is daarmee niet als overtollig aan te merken. Verder is dit gebouw van een dusdanig kleine oppervlakte, circa 103 m², dat gedeeltelijke sloop hiervan niet in verhouding staat tot de daarmee te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst.
- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is in het verleden gerealiseerd. Met de anterieure overeenkomst wordt geborgd dat deze ook in stand wordt gehouden.
- Ad. j. Uit de toetsing die in dit plan plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- Ad. k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft de Deurnsche- en Mariapeel. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 9.3 km van het plangebied. Een woonfunctie en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Op basis van het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische functie te wijzigen in de functie 'Wonen'.

4.6.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van de gemeente Peel en Maas

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

De locatie ligt aan de Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. De Veldsehuizen is een weg die al lang bestaat. Al op topografische kaarten uit 1850 wordt de weg gekarteerd. Destijds was er alleen direct aansluitend van de weg bebouwing aanwezig, met name aan de noordzijde. De Veldsehuizen was één van de eerste wegen vanuit het dorp Maasbree in oostelijke richting, naar Venlo. Pas later is de Venloseweg zichtbaar, dit is naast de Provinciale weg de hoofdontsluiting in oostelijke richting geworden. Het gebruik van de Veldsehuizen is tegenwoordig vrijwel uitsluitend voor aanwonenden en aansluitende bedrijven.

Rond 1896 verschijnt er op het perceel waar de huidige woningen liggen bebouwing op de topografische kaarten. In de jaren zestig neemt de bebouwing op de locatie toe door de bouw van een kas. Daarna heeft het bedrijf zich doorontwikkeld tot het bedrijf zoals dat voor kort aanwezig was. Medio 2023 zijn de laatste kassen gesloopt.



Afbeelding 7-8. Uitsnede topografische kaarten 1925 (links) en 1972 (rechts). Veldsehuizen 12 en 14a zijn rood omlijnd.

Zowel de thans aanwezige gebouwen als ook de bedrijfswoningen zijn niet aangewezen als cultuurhistorisch pand/gebouw.

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch". Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst alsnog nieuwe bebouwing wordt opgericht.

Hierbij zal geen sprake zijn van aantasting van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

6 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 (fysieke leefomgeving) Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat daarbij enerzijds om het beschermen van de gezondheid, anderzijds om het bevorderen van de gezondheid.

6.1.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 1.3 sub a. van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Ook in een divers aantal andere artikelen van de Omgevingswet komt het aspect gezondheid aan de orde. Het aspect gezondheid speelt binnen de Omgevingswet dan ook een centrale rol.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. Deze instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

6.1.2 Conclusie

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch".

Verderop in dit hoofdstuk zal ingegaan worden op andere relevante aspecten als geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Uit deze toetsing blijkt dat voor deze aspecten sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Op basis daarvan mag verondersteld worden dat met onderhavig project vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

6.2 Milieubelastende activiteiten

Op basis van bijlage A bij artikel 1.1 van de Omgevingswet wordt een milieubelastende activiteit gedefinieerd als een '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'. Alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben betreffen dus milieubelastende activiteiten, behalve de genoemde uitzonderingen.

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch".

Het beoogde gebruik van de woningen aan de Veldsehuizen 12 en 14a wordt op basis van bijlage 1 van het Bbl beschouwd als een woonfunctie. In het Bbl zijn verder allerlei technische eisen uitgewerkt waar bouwwerken, afhankelijk van de gebruiksfunctie, aan moeten voldoen. Daarbij valt te denken aan technische eisen op het gebied van stabiliteit (constructie), rookgasafvoer en brandmeldinstallatie(s).

Onderhavig planvoornemen behelst enkel een gebruikswijziging van een bestaand gebouw van agrarische bedrijfswoning(en) naar burgerwoning.

Op basis van bijlage VI van het Bkl dient een gebouw met een woonfunctie als een 'kwetsbaar gebouw' beschouwd te worden. Vanuit het Bkl bestaan verder geen belemmeringen voor wat betreft milieubelastende activiteiten voor onderhavig planvoornemen.

In het Bal zijn geen relevante onderdelen opgenomen ten aanzien van een woonfunctie. Vanuit het Bal bestaan verder geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

6.3.1 Wettelijk kader

In het voorlopige Omgevingsplan gemeente Peel en Maas zijn bepalingen opgenomen die aangeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder, onder andere als gevolg van wegverkeer, industrie, spoorwegen en andere specifieke activiteiten (waaronder windturbines). Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient hieraan getoetst te worden.

In artikel 3.21 (geluidgevoelige gebouwen) van het Bkl worden de geluidgevoelige gebouwen aangewezen. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

6.3.2 Onderzoek

Een burgerwoning wordt op basis van artikel 3.21 van het Bkl aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. De huidige bedrijfswoning kan ook beschouwd worden als een woonfunctie en is dus reeds in de huidige situatie al aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Onderhavig initiatief ziet enkel toe op een gebruikswijziging van de woningen (Veldsehuizen 12 en 14a) van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarbij mag verondersteld worden dat in de huidige situatie sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie. Op basis daarvan mag men tevens veronderstellen dat ook in de beoogde situatie sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie. Een nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen ter plaatse van deze woning is dan ook niet aan de orde.

Om het bedrijf aan de Veldsehuizen 6 niet te beperken is er op de verbeelding bij dit plan een 'geluidzone' opgenomen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om nieuwe geluidgevoelige bebouwing op te richten.

6.4.3 Te treffen maatregelen

Aangezien de woningen reeds in de huidige situatie aangemerkt zijn als geluidgevoelig gebouw en dit in de beoogde situatie niet wijzigt is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.3.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid door activiteiten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Kwaliteit van de buitenlucht

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

6.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl (kwaliteit van de buitenlucht). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van 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.

De beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft niet overal plaats te vinden. 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. Als een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Hierbij kan onder andere de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier bepalen of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

6.4.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch". Hiermee wordt voorkomen dat er in de toekomst alsnog nieuwe bebouwing wordt opgericht. In de beoogde situatie is de woonfunctie de hoofdgebruiksfunctie op het perceel.

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan met één ontsluitingsweg tot ten hoogste 1.500 woningen aangemerkt als 'standaardgeval NIBM'.

Het gaan gebruiken van de twee agrarische bedrijfswoningen als burgerwoning is een vele malen kleiner initiatief dan het realiseren van 1.500 woningen. Op basis daarvan mag verondersteld worden dat onderhavig project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In het kader van deze ruimtelijke procedure dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is. Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. De grootschalige concentratiekaart Nederland geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatse $9.4 \mu g/m^3$, de concentratie PM_{10} ter plaatse $16.8 \mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 $13.5 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ gesteld op $25 \mu g/m^3$ en voor PM_{10} op $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 is de jaargemiddelde grenswaarde eveneens gesteld op $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

6.4.3 Te treffen maatregelen

Aangezien het project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.4.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Geur

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

6.5.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom geur staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geur instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl (geur). In artikel 5.91 van het Bkl worden geurgevoelige gebouwen aangewezen. Lid 1 stelt dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een:

- a. Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Van belang is dat in lid 4 van artikel 5.91 benoemd staat dat 'Het omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen'. In het voorlopige Omgevingsplan gemeente Peel en Maas zijn vooralsnog geen andere categorieën gebouwen aangewezen als geurgevoelig object anders dan benoemd in artikel 5.91 van het Bkl.

6.5.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch".

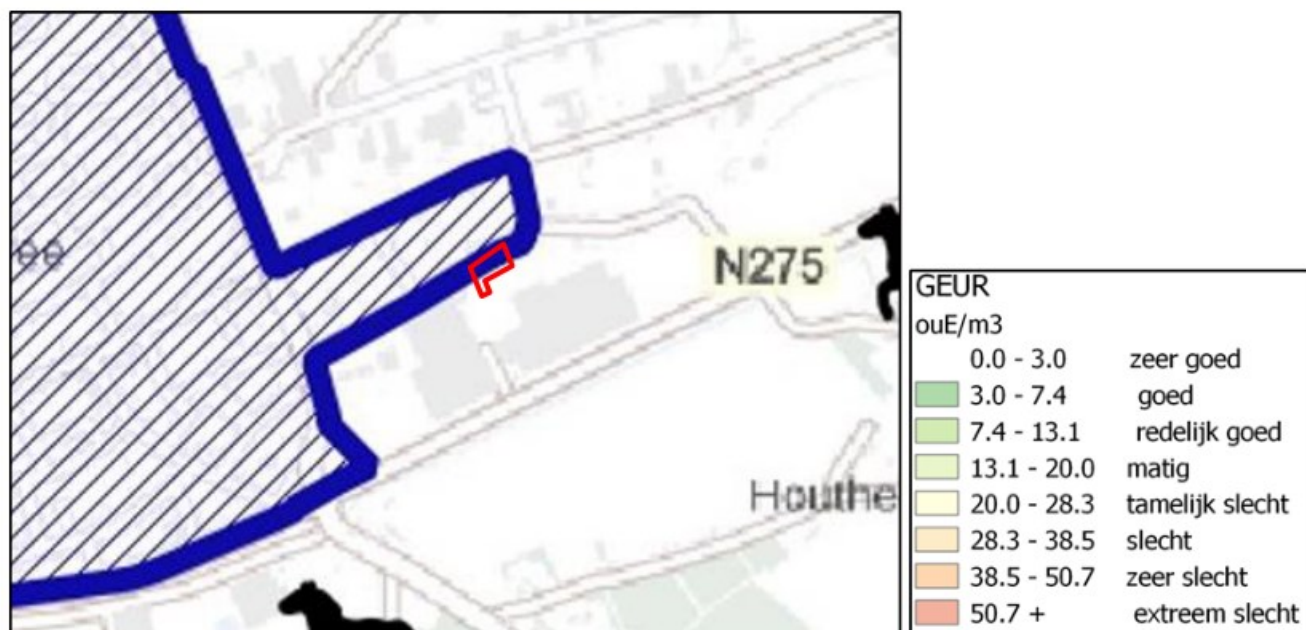
In de beoogde situatie is er ter plaatse van de woningen sprake van een woonfunctie welke op basis van artikel 5.91 Bkl, lid 1 als geurgevoelig object aangewezen wordt. Voor wat betreft geurbelasting kan een onderscheid gemaakt worden in voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting

Onderhavige woningen (nummers 12 en 14a) zijn op dit moment al een geurgevoelig object en blijven dat in de beoogde situatie ook. Veehouderijen van derden liggen op grote afstand, de meest nabij gelegen veehouderij (paardenhouderij) ligt op een afstand van meer dan 500 meter. Andere veehouderijen waarmee rekening gehouden dient te worden liggen op nog grotere afstand. Voorgrondbelasting vormt daarmee geen beperking om de functie naar "Wonen" te wijzigen.

Achtergrondbelasting

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' uit de monitoring IV Peel en Maas wordt de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse van het plangebied als 'goed' beoordeeld. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, in het buitengebied wordt de categorie 'matig' nagestreefd. Hieraan wordt momenteel al voldaan, ter plaatse geldt namelijk de categorie zeer goed. Wat dat betreft kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' uit "Monitoring IV Peel en Maas". (Veldsehuizen 12 en 14a rood omlijnd).

6.5.3 Te treffen maatregelen

Aangezien sprake is van een aanvaardbare situatie voor zowel voorgrondbelasting als ook achtergrondbelasting is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.5.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.6 Bodemkwaliteit

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

6.6.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom bodemkwaliteit staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit). In artikel 5.89g, lid 1, sub a. wordt een bodemgevoelig gebouw omschreven als 'een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn'.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te hanteren, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- En het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en – aantastingen.

Het is aan de gemeenten zelf om de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen in het omgevingsplan. Deze waarde mag alleen niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl.

6.6.2 Onderzoek

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Op het perceel waarop de woningen Veldsehuizen 12 en 14a zijn gelegen hebben sinds medio 2010 geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsgevonden, het pand is alleen gebruikt als woonobject. Het gebruik als woonobject wordt voortgezet. In het Bal is bepaald dat niet de beëindiging van de bedrijfsvoering bepalend is of er een bodemonderzoek gedaan moet worden, maar het gebruik dat bepaald. Aangezien het gebruik niet wijzigt is er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd.

6.6.3 Te treffen maatregelen

Aangezien verondersteld mag worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is het treffen van maatregelen niet nodig.

6.6.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.7 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.

6.7.1 Wettelijk kader

Een toename aan functies kan ook zorgen voor een toename van verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie dient derhalve gekeken te worden naar de effecten op onder andere de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld gebracht te worden of er sprake is van (extra) parkeerbehoefte.

De gemeente is het bevoegd gezag voor het opstellen van het parkeerbeleid met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moet voldoen. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 16 juni 2018 het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Het doel van deze Parkeernota is om een kader te

scheppen waaraan ruimtelijke ontwikkeling binnen de gehele gemeente Peel en Maas getoetst kunnen worden ten aanzien van het aspect parkeren.

6.7.2 Onderzoek

Voor een woonhuis buiten de bebouwde komt geldt op basis van bijlage 2 van de Parkeernota een parkeernorm van 2,00 auto per woning. Reeds in de huidige situatie is sprake van een vrijstaande woning. Dat wijzigt niet na het wijzigen van de functie. Daarmee is ook geen sprake van een toename van parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Ook zal geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Op eigen terrein, bij beide woningen, is ruim voldoende plaats aanwezig voor de benodigde 2 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de effecten op de verkeersafwikkeling geldt dat onderhavig planvoornemen zoals hiervoor reeds gemotiveerd niet zal leiden tot een toename van de verkeersbewegingen op de Veldsehuizen en omliggende wegen. Daarmee zullen geen negatieve effecten optreden voor wat betreft de verkeersafwikkeling en -veiligheid.

6.7.3 Te treffen maatregelen

Op het terrein zijn reeds voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de woningen.

6.7.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect wegen, verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

6.8.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 Bkl (waarborgen van de veiligheid). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Het basisnet voor vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor;
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Daarnaast dient binnen de aandachtsgebieden, zoals vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV), rekening gehouden te worden 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. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen getroffen worden aan de hand van voorschriftgebieden. In deze gebieden gelden dan vervolgens de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 van het Bbl.

6.8.2 Onderzoek

Op basis van digitaal raadpleegbare kaarten van het REV, zie afbeelding 11, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen met een plaatsgebonden risico gelegen. Ook is er geen sprake van een 'aandachtsgebieden' waarmee rekening gehouden moet worden.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart 'Externe veiligheid totaal' op www.atlasleefomgeving.nl, plangebied is rood omlijnd.

De planlocatie ligt op een afstand van ca. 200 meter van de provinciale weg N275, niet zijnde een Basisnetroute. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën LF1, LF2 en GF3. Ook in Limburg Noord zijn er enkele wegen die bijna net zo risicovol zijn als de landelijke Basisnet routes. De provincie heeft in Limburg Noord wegvakken aangewezen als routes met een significant omvang van vervoer van gevaarlijk stoffen. De N275 is aangewezen omdat hier gevaarlijke stoffen van de categorie GF3 met een hoeveelheid van meer dan 350 tankwagens per jaar over getransporteerd worden. Dit is beschreven in: Werkwijze voor de beoordeling van risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen; d.d. 28 juni 2019. Provinciale wegen hebben van rechtswege geen aandachtsgebieden maar de gemeente kan in het omgevingsplan een "aandachtsgebied" aanwijzen. Als er geen aandachtsgebied door de gemeente is aangewezen dan hoeft in het kader van externe veiligheid geen rekening gehouden te worden met deze transportroute. Doordat in het omgevingsplan voor zover bekend geen aandachtsgebieden voor brand-, explosie- en gifwolk voor de N275 zijn aangewezen is het aspect externe veiligheid volgens de vigerende regelgeving niet van toepassing.

6.8.3 Te treffen maatregelen

Door het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie neemt het aantal woonachtige personen in het plangebied niet toe. Het plaatsgebonden risico wijzigt eveneens niet. Tenslotte worden ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd. Het treffen van maatregelen is dan ook niet noodzakelijk.

6.8.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij in beginsel om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime komt voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen. Dit zijn de Vogelrichtlijn (74/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Op basis van artikel 2.44 van de Omgevingswet is de Minister voor Natuur en Stikstof verantwoordelijk voor het aanwijzen van de betreffende Natura 2000-gebieden en is daarbij tevens verantwoordelijk voor het stellen van de instandhoudingsdoelstellingen voor die gebieden. Dit gebeurt in zogeheten aanwijzingsbesluiten.

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 in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, dat betekent dat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken beoordeeld dienen te worden. In afdeling 8.6 Bkl is het betreffende beoordelingskader voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten uitgewerkt.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. Deze bescherming richt zich enerzijds op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en anderzijds op soorten van nationaal belang. Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning in het kader van de soortenbescherming voor een activiteit nodig is

6.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied ligt 1 Nederlands Natura 2000-gebieden, te weten de Deurnsche- & Mariapeel op circa 9.4 kilometer. Overige gebieden liggen nog op veel grotere afstand. Deze afstand is dusdanig groot dat directe effecten zoals versnippering en/of doorkruising van Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Eventuele effecten van het project zullen in hoofdzaak samenhangen met een eventuele toename van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch". De wijziging van het gebruik van agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoningen zal niet leiden tot een toename van emissie(s). Zowel in de huidige situatie als ook in de beoogde situatie is sprake van bewoning door één huishouden.

In dit geval is er geen sprake van een aanlegfase, de bebouwing is reeds op het perceel aanwezig en de bebouwing is al jarenlang in gebruik. Wel is er sprake van een gebruiksfase, waarin de woningen bewoond worden, verwarmd worden met een CV installatie en er verkeer van en naar de locatie rijdt. Uitgegaan is van een gangbare emissie van de CV installatie in een oudere vrijstaande woning. Voor het verkeer is uitgegaan van 8 autobewegingen per dag (per woning) waarvan 50% in westelijke richting en 50% in oostelijke richting. Beide richtingen zijn gemodelleerd tot een aansluiting op de Provinciale weg (N275). Voor deze gebruiksfase is er een berekening gemaakt met het programma Aeries. Uit deze berekening (bijlage 2) blijkt dat er ter plaatse

van Natura 2000-gebieden geen toename van stikstofdepositie optreedt. Daarmee is ook geen sprake van een vergunningplicht.

Soortenbescherming

Bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving dienen de effecten van de beoogde ontwikkelingen op het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten onderzocht te worden. Het voornemen om de agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats die rust- of broedplaatsen van beschermde soorten kunnen verstoren. Voor het overige blijft de bestaande situatie uitgangspunt. Bovendien geldt te allen tijde de algemene zorgplicht.

Concreet betekent dit dat als tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden moeten worden stilgelegd en de aangetroffen fauna de tijd moet krijgen om weg te komen dan wel moeten deze worden weggevangen en naar een geschikte biotoop buiten het plangebied worden verplaatst. Dit betekent onder meer dat de gebouwen bij voorkeur gesloopt worden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus).

Evengoed dient bij het exploiteren van de activiteit te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

6.9.3 Te treffen maatregelen

Op basis van voorgaande motivatie zijn geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden en beschermde flora en fauna te verwachten. Het treffen van maatregelen is dan ook niet aan de orde.

6.9.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 Water en watersystemen

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

6.10.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader, zie ook paragraaf 4.5, is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het waterbeleid in de POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in de POVI weergegeven op de kaarten 'Grondwaterbescherming' en 'Natuur'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

6.10.2 Onderzoek

De bodem in het plangebied ter plaatse van de woningen is tamelijk vlak, de maaiveldhoogte is gelegen tussen 26.1 en 26.6 m +NAP. De bodem loopt vanaf hier richting de voormalige kassen af tot een niveau van ca. 25.7 +NAP.

De originele bodem bestaat ter plaatse van de woning volgens de bodemkaart uit een beekeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van de woning bedraagt de grondwatertrap V. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op ca. 40 centimeter beneden maaiveld.

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Voor wat betreft het hemelwater geldt dat onderhavig planvoornemen uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant is. Er is namelijk geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het slopen van de kassen kan beschouwd worden als positief voor de waterhuishouding.

Onderhavig project voorziet niet in (nieuwe) grondwateronttrekkingen. Verder voorziet onderhavig project ook niet in activiteiten die een mogelijk negatief effect op het grondwater zouden kunnen hebben.

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

6.10.3 Te treffen maatregelen

Doordat onderhavig project niet voorziet in een toename van verhard oppervlak en enkel toeziet op de functiewijziging van een bestaande woning met bijgebouw is het uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Het treffen van maatregelen is dan ook niet nodig.

6.10.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect water en watersystemen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast.

6.11.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Ow. Het gaat hierbij om 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. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 2 sub g Ow worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl opgenomen, te weten in paragraaf 5.1.5 Bkl (beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed).

6.11.2 Onderzoek

Relevante landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden zijn reeds benoemd en gemotiveerd in hoofdstuk 5 van deze functie.

Naast deze waarden is ook het aspect archeologie opgenomen onder de eerder genoemde Erfgoedwet. De gemeente Peel en Maas heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Nota archeologie met bijbehorende beleidskaart. Het archeologiebeleid is doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan. Op basis van de verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelfunctie "Waarde -Archeologie -3 " opgenomen ter plaatse van de woningen. Ter plaatse van de kassen geldt de dubbelfunctie "Waarde – Archeologie - 5". Voor deze dubbelfuncties geldt een verstoringsoppervlak van respectievelijk 100 m2 en 2500 m2. Voor de verstoringsdiepte wordt uitgegaan van een diepte van 40 centimeter in beide dubbelfuncties. In onderhavig plan worden de geldende dubbelbestemmingen 1 op 1 overgenomen.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel een functiewijziging waarbij bestaande (woon)bebouwing gehandhaafd blijft. Het planvoornemen behelst geen realisatie van nieuwe bebouwing. Het aspect archeologie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

6.11.3 Te treffen maatregelen

Het project heeft geen nadelige gevolgen voor cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw. Het treffen van maatregelen is in deze dan ook niet nodig.

6.11.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.12 Bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende functies.

Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven. Anderzijds dienen bedrijven bij het (door)ontwikkelen van het bedrijf rekening te houden met omliggende gevoelige objecten.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van

Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden waaraan getoetst kan worden.

Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt het bouwvlak weggenomen en de functie gewijzigd naar 'Agrarisch'. Voor woonfuncties gelden geen richtafstanden ten opzichte van omliggende objecten.

Voor wat betreft omliggende bedrijven zijn de dichtstbij gelegen bedrijven:

- Veldsehuizen 6: Agrarisch-Glastuinbouw, kortste afstand bouwvlak-bouwvlak 4 meter.
- Veldsehuizen 1: Agrarisch-Grondgebonden, kortste afstand bouwvlak-bouwvlak 165 meter.
- Veldsehuizen 8A: Agrarisch-Glastuinbouw, kortste afstand bouwvlak-bouwvlak 65 meter.
- Veldsehuizen 31: Bedrijf – niet agrarisch verwant, kortste afstand bouwvlak-bouwvlak 79 meter.
- Venloseweg 19: Bedrijf (tot en met categorie 3), kortste afstand bouwvlak-bouwvlak 136 meter.

De locatie kan het beste beschouwd worden als gelegen in een 'gemengd gebied' vanwege de ligging tussen 2 gebiedsontsluitingswegen. Voor de bedrijven aan de Veldsehuizen 1, 8a, 31 en Venloseweg 19 kan gesteld worden dat voldaan wordt aan alle richtafstanden.

Voor de locatie Veldsehuizen 6 is dat niet het geval. Hierbij gelden de volgende richtafstanden in een gemengd gebied:

- Geur: 0 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 0 meter

Voor deze locatie wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter, deze bedraagt namelijk 0 meter. De bestaande woningen zijn momenteel ook al 'geluidsgevoelig'. Daarin treedt geen wijziging op door onderhavig plan. Om het bedrijf aan de Veldsehuizen 6 niet te beperken in haar bedrijfsvoering is op de verbeelding een 'geluidzone' opgenomen. Binnen deze zone mag geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing opgericht worden. Daarmee is de ontwikkeling qua bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving inpasbaar.

6.13 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf komt aan de orde of bij de activiteit rekening gehouden dient te worden met het Besluit m.e.r.

6.13.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Hiervoor zijn regels opgenomen in paragraaf 16.4.2 Ow (milieueffectrapportage voor projecten) en afdeling 11.2 Ob (milieueffectrapportage voor projecten).

6.13.2 Project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig

Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V Ob, in samenhang met artikel 11.6 Ob en artikel 11.8 Ob. Bijlage V Ob heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend, in dit geval de omgevingsvergunning.

Of voor een besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit kolom 2 en kolom 3. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2 geldt een mer-plicht, anders geldt een mer-beoordelingsplicht

(tenzij in kolom 3 ook nog voorwaarden staan). Onder de Omgevingswet wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

Het wijzigen van de agrarische functie van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a naar een tweetal woonfuncties komt niet voor in kolom 1 van bijlage V Ob. Onderhavig project is dan ook niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig.

6.13.3 Project mer-beoordeling

Indien sprake is van een mer-(beoordelings)plicht, als bedoeld in artikel 16.43 Ow, dient het bevoegd gezag het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten met bijbehorende motivering op te nemen in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11 lid 2 Ob). In de motivering van de beslissing (artikel 11.11 lid 3 Ob) wordt in ieder geval verwezen naar:

- a. De relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. Als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. De kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid Ob, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. Het moment waarop die maatregelen moeten zijn uitgevoerd.

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden.

6.13.4 Onderzoek

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden. Evengoed kan in deze aangegeven worden dat in onderhavige functie een beschrijving is gegeven van de plaats en de omvang van het project. Verder is ook ingegaan op de eventuele gevolgen van het project voor alle relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Uit deze toetsing zijn geen beperkingen naar voren gekomen. Wat dat betreft kan gesproken worden van een aanvaardbare ontwikkeling.

6.13.5 Te treffen maatregelen

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden. Op basis daarvan is ook het treffen van maatregelen niet nodig.

6.13.6 Conclusie

Voor wat betreft het aspect toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.14 Spuitzones

6.14.1 Wettelijk kader

Voor wat betreft het spuiten van gewassen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

6.14.2 Onderzoek

Binnen 50 meter van de functievlakken Veldsehuizen 12 en 14a is één perceel gelegen met een agrarische functie. Dit is het perceel waarop voorheen de kassen stonden. Dit perceel ligt op een afstand van 31 meter. Andere percelen liggen op veel grotere afstand. In de omliggende kassen kunnen ook bestrijdingsmiddelen toegepast worden. Bij toepassing van middelen is het gebruikelijk dat de kassen gesloten zijn en er rond de kassen geen verspreiding van middelen plaatsvindt.

De bestaande woningen zijn momenteel ook reeds gevoelige objecten, in de beoogde situatie blijft dat zo. Er treed daarmee geen wijziging op in de gevoeligheid en de afstand wijzigt niet. Daarmee zijn geen negatieve effecten te verwachten.

6.14.3 Conclusie

Dit aspect vormt geen beperking voor onderhavig initiatief.

7 Beperkingengebieden

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met aangewezen beperkingengebieden.

7.1 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen.

Onderhavig plangebied is gelegen op de locatie Veldsehuizen 12 en 14a te Maasbree. Deze locatie is niet gelegen binnen een aangewezen beperkingengebied van Rijk en/of provincie. De beperkingengebieden vormen dan ook geen beperking voor onderhavig project c.q. onderhavig project heeft geen nadelige gevolgen voor de aangewezen beperkingengebieden.

8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt geheel voor rekening en risico van initiatiefnemers. De gronden waarop het initiatief plaatsvindt zijn in eigendom bij initiatiefnemers. Met onderhavig project zijn de gemeentelijke financiën niet in het geding.

8.1.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking zoals blijkt uit artikel 13.18 Omgevingswet. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten, te weten:

- Aangewezen bouwactiviteiten;
- Aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit (Ob) bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. In artikel 8.13 Ob gaat in op de aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob gaat in op de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal. Artikel 8.15 Ob gaat in op de kostensoortenlijsten.

De activiteiten waarvan kosten worden verhaald (artikel 8.13 Ob) zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Onderhavig planvoornemen omvat het herbestemmen van de locaties Veldsehuizen 12 en 14a van een agrarische functie naar een tweetal woonfuncties. Ter plaatse van de voormalige kassen wordt de functie "Agrarisch - Glastuinbouw" gewijzigd naar de functie "Agrarisch". Hierbij is geen sprake van een van de voornoemde activiteiten. In onderhavig geval is kostenverhaal dan ook niet aan de orde.

8.1.3 Nadeelcompensatie

Indien een omgevingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan schade wordt veroorzaakt, dan is Titel 4.5 (nadeelcompensatie), artikelen 4.126 tot en met 4.131, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het bevoegd gezag sluit een overeenkomst met initiatiefnemer tot verhaal van de kosten als gevolg van nadeelcompensatie welke te herleiden zijn tot het omgevingsplan. Daarmee is geborgd dat de kosten van eventuele nadeelcompensatie niet voor rekening komen van de gemeentelijke financiën.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft de naaste belanghebbenden 1 op 1 geïnformeerd over onderhavig planvoornemen. Het gaat daar bij om de volgende omwonenden:

Veldsehuizen 6
Veldsehuizen 16
Veldsehuizen 8-8A
Veldsehuizen 17
Veldsehuizen 19
Veldsehuizen 21

Uit deze gesprekken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Omwonenden hebben een korte toelichting "voor gezien" ondertekend. In het kader van de privacywetgeving maken deze geen onderdeel uit van het plan. Deze zijn wel bij de gemeente Peel en Maas bekend.

8.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opstellen waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies c.q. instemming moet worden gevraagd. Daarbij moet ook aandacht besteed zijn voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij wijzigingen van een omgevingsplan.

Op basis van artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken.

In onderhavig geval is instemming van de gemeenteraad noodzakelijk.

8.2.3 Vaststellingsprocedure

Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet een gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgen. De procedure is grofweg in te delen in 3 procedurestappen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan: de gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport (MER) op;
 - a. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
 - b. Milieueffectrapport schrijven (indien van toepassing)
2. Ontwerp-omgevingsplan: de gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen;
 - a. Kennisgeving ontwerpbesluit
 - b. Mededeling in gemeentebblad
 - c. Terinzagelegging ontwerpbesluit
 - d. Aanvulling ter inzage gelegde stukken (indien van toepassing)
 - e. Zienswijzen (indien van toepassing)
 - f. Verslag mondelingen zienswijzen (indien van toepassing)
3. Vaststellen omgevingsplan: de gemeente stelt het omgevingsplan vast.
 - a. Termijn vaststelling bij MER (indien van toepassing)
 - b. Vaststelling omgevingsplan
 - c. Termijn tussen vaststelling en bekendmaking
 - d. Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging
 - e. Mededeling van het besluit
 - f. Inwerkingtreding

De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (de LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

8.2.4 Bezwaar / Beroep

Tijdens de ontwerperinzagelegging van het omgevingsplan kan eenieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan.

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de korte/reguliere procedure voor.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Bij sommige besluiten is er geen beroepsmogelijkheid bij de rechtbank, maar moet iemand meteen naar de ABRvS. Deze besluiten staan in bijlage 2, artikel 2, van de Awb. Dit geldt onder andere in het geval van een besluit ten aanzien van een omgevingsplan.

9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan wordt alleen goedgekeurd indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl.

De algemene vraag is of het initiatief leidt tot een situatie waarbij nog steeds of weer (door de voorgenomen wijziging) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover deze betrekking hebben op onderhavig planvoornemen, onderzocht en gemotiveerd (zie de hoofdstukken 4 tot en met 7).

9.2 Conclusie

Uit de toetsing aan alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, met betrekking op onderhavig planvoornemen, komen geen belemmeringen c.q. beperkingen voor onderhavig planvoornemen naar voren. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat dus sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.