

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening











Eelserstraat26 en 28 en Kaumeshoek6B Beringe

Titel: Bestemmingsplan Eelserstraat 26 en 28 en Kaumeshoek 6B Beringe, gemeente Peel en Maas

Rapportnummer: NL.IMRO.1894.BPL0319-VG01

Datum: 23 april 2024

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

www.beusmans-jansen.nl

© 2024 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Toelichting **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding en doel 4
1.1.1 Eelserstraat 26 4
1.1.2 Eelserstraat 28 4
1.1.3 Kaumeshoek 6B 5
1.1.4 Doelstelling 5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied 5
1.2.1 Eelserstraat 26 en 28 5
1.2.2 Kaumeshoek 6B 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.3.1 Eelserstraat 26 en 28 8
1.3.2 Kaumeshoek 6B 10
1.4 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beleid **12**
2.1 Inleiding 12
2.2 Rijksbeleid 12
2.2.1 Nationale Omgevingsvisie 12
2.2.2 Ladder duurzame verstedelijking 13
2.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) 14
2.3 Provinciaal beleid 14
2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 14
2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 16
2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 18
2.5 Gemeentelijk beleid 19
2.5.1 Omgevingsvisie Peel en Maas 19
2.5.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas 21
2.5.3 Kwaliteitskader buitengebied 23
2.5.4 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 25
2.5.5 Waardenoriëntatie en kaderstelling ruimte en economie 25
2.5.6 Uitwerking kaderstellingen Thema Wonen 27
2.5.7 Bestemmingsplan 28
2.6 Conclusie 34

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving **35**
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 35
3.1.1 Eelserstraat 28 35
3.1.2 Eelserstraat 26 37
3.1.3 Kaumeshoek 6B 37
3.2 Landschappelijke inpassing 38
3.2.1 Eelserstraat 26 38
3.2.2 Eelserstraat 28 39
3.2.3 Kaumeshoek 6B 39

3.3	Privacy en bezonning	40
3.4	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	40
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**42**
4.1	Inleiding	42
4.2	Milieuaspecten	42
4.2.1	Milieu Effect Rapport	42
4.2.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	43
4.2.3	Geluid	44
4.2.4	Luchtkwaliteit	45
4.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen	48
4.2.6	Externe veiligheid	52
4.3	Waterparagraaf	54
4.3.1	Waterhuishoudkundige situatie Eelserstraat 26 en 28	54
4.3.2	Kaumeshoek 6B	58
4.4	Kabels en leidingen	60
4.5	Natuurbescherming	60
4.5.1	Gebiedsbescherming	60
4.5.2	Soortenbescherming	64
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	66
4.6.1	Archeologie	66
4.6.2	Cultuurhistorie	67
4.7	Verkeer en parkeren	68
4.7.1	Verkeer	68
4.7.2	Parkeren	68
Hoofdstuk 5	**Juridische vormgeving**	**69**
5.1	Algemeen	69
5.2	Planmethodiek	69
5.3	Verbeelding	69
5.4	Planregels	69
5.4.1	Inleidende regels	70
5.4.2	Bestemmingsregels	70
5.4.3	Algemene regels	71
5.4.4	Overgangs- en slotregels	72
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**73**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	73
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	73
6.2.1	Procedure	73
6.2.2	Omgevingsdialoog	74
6.2.3	Inzage ontwerp-bestemmingsplan	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op drie afzonderlijke deelgebieden, te weten: Eelserstraat 26, Eelserstraat 28 en Kaumeshoek 6B te Beringe.

In elke paragraaf van deze plantoelichting zal per locatie worden ingegaan op de aan de orde zijnde ruimtelijke aspecten.

1.1.1 Eelserstraat 26

De locatie Eelserstraat 26 is nog slechts bebouwd met een woning en een bijgebouw welke feitelijk in gebruik zijn als burgerwoning. Planologisch gezien is er echter sprake van een agrarische bedrijfswoning. Omdat het feitelijke gebruik niet strookt met de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan is het wenselijk om de bestemming in lijn te brengen met het feitelijke gebruik, nu het uitoefenen van een reëel agrarisch bedrijf op deze locatie, vanwege het ontbreken van fysieke en milieutechnische ruimte, niet meer tot de mogelijkheden behoort.

1.1.2 Eelserstraat 28

Initiatiefnemer heeft op de locatie Eelserstraat 28 te Beringe de bestaande agrarische opstallen (circa 6730 m^3) gesloopt en voor de duur van maximaal 3 jaar staat deze locatie ten dienste aan de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Na beëindiging van de opvang van vluchtelingen zal de locatie worden ingericht als een regulier woonperceel met één woning.

Bij schrijven van 27 februari 2023 heeft de gemeente Peel en Maas te kennen gegeven in principe in te kunnen stemmen met de bestemmingsherziening naar de bestemming Wonen, onder de volgende bijzondere voorwaarden:

- Er is 1 vrijstaande woning toegestaan;
- Met onderzoeken wordt gemotiveerd dat er een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden in uw (burger)woning;
- De woning past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitstraling van de omgeving;
- Het huidige bouwvlak wordt significant verkleind en de omliggende gronden krijgen de bestemming 'agrarisch';
- De nieuw op te richten bebouwing omvat een maximaal volume van 2500 m^3, bestaande uit de planologisch toegestane 1000 m3 voor een woning en een additionele max. 1500 m^3 aan bebouwing die voortvloeit uit de sloop- bonus regeling uit het bestemmingsplan;
- De bebouwing wordt geclusterd op het nieuw te vormen bouwvlak.
- Er wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld;
- Het houden van paarden is ondergeschikt aan de woonfunctie en moet als hobbymatig beschouwd kunnen worden (boven de 5 paarden is het een meldingsplichtige activiteit op basis van het activiteitenbesluit);

- Een toekomstige paardrijbak moet qua afmetingen en situering voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan, rekening houdend met de buren (bijv. qua verlichting);
- Voor het houden van paarden wordt voldaan aan Artikel 4:13 (voorwaarden opslag van vaste mest) uit de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Peel en Maas 2021.

Voor het overige zal het plan moeten getuigen van een goede ruimtelijke ordening c.q. een evenwichtige toedeling van functies.

1.1.3 Kaumeshoek 6B

De locatie Kaumeshoek 6b in Beringe is in eigendom bij de initiatiefnemer. Op het perceel wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een vollegrondstuinbouw- en akkerbouwbedrijf. Binnen het bedrijf zijn de teelten van asperges en aardbeien de hoofdteelten. Daarnaast worden er gewassen als mais, suikerbieten, granen en gras geteeld.

De locatie is bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden' voor het gebruik als een grondgebonden agrarisch bedrijf. De afgelopen jaren heeft het bedrijf zich verder ontwikkeld. Dat leidt er in de dagelijkse bedrijfsvoering toe dat er te weinig koelruimte beschikbaar is en te weinig plaats is om alle machines, werktuigen en materialen binnen te kunnen stallen.

Voornemen is dan ook om een tweetal bedrijfsruimtes te bouwen ten zuiden van de bestaande bebouwing. Deze locatie is voor de bedrijfsvoering en de uitstraling naar de openbare ruimte toe de meest logische keuze. Op de locatie waar de gebouwen gerealiseerd gaan worden is slechts deels een bouwvlak gelegen. Om de gewenste ontwikkeling door te kunnen maken is het daarom nodig om het bouwvlak ter plaatse te vergroten.

In artikel 5.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' te vergroten. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit plan wordt onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er tevens getoetst wordt aan de wijzigingsbepalingen uit artikel 5.5.1 uit het bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' .

1.1.4 Doelstelling

Om deze ontwikkelingen in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Hieruit blijkt, voorzover in het kader van de bestemmingsplanprocedure relevant, dat en hoe aan de door het bevoegd gezag gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.2.1 Eelserstraat 26 en 28

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Beringe, kadastraal bekend gemeente Helden sectie S nummers 676, 677 (ged.) en 693 (ged.).

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 9000 m^2.

Op onderstaande figuur is het plangebied aangeduid.



Figuur: begrenzing plangebied



Figuur: luchtfoto

1.2.2 Kaumeshoek 6B

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Beringe, kadastraal bekend gemeente Helden sectie S nummers 590 (ged.), 687 (ged.), 688, 691 en 692.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 9800 m^2.

Op onderstaande figuur is het plangebied aangeduid.



Figuur: begrenzing plangebied



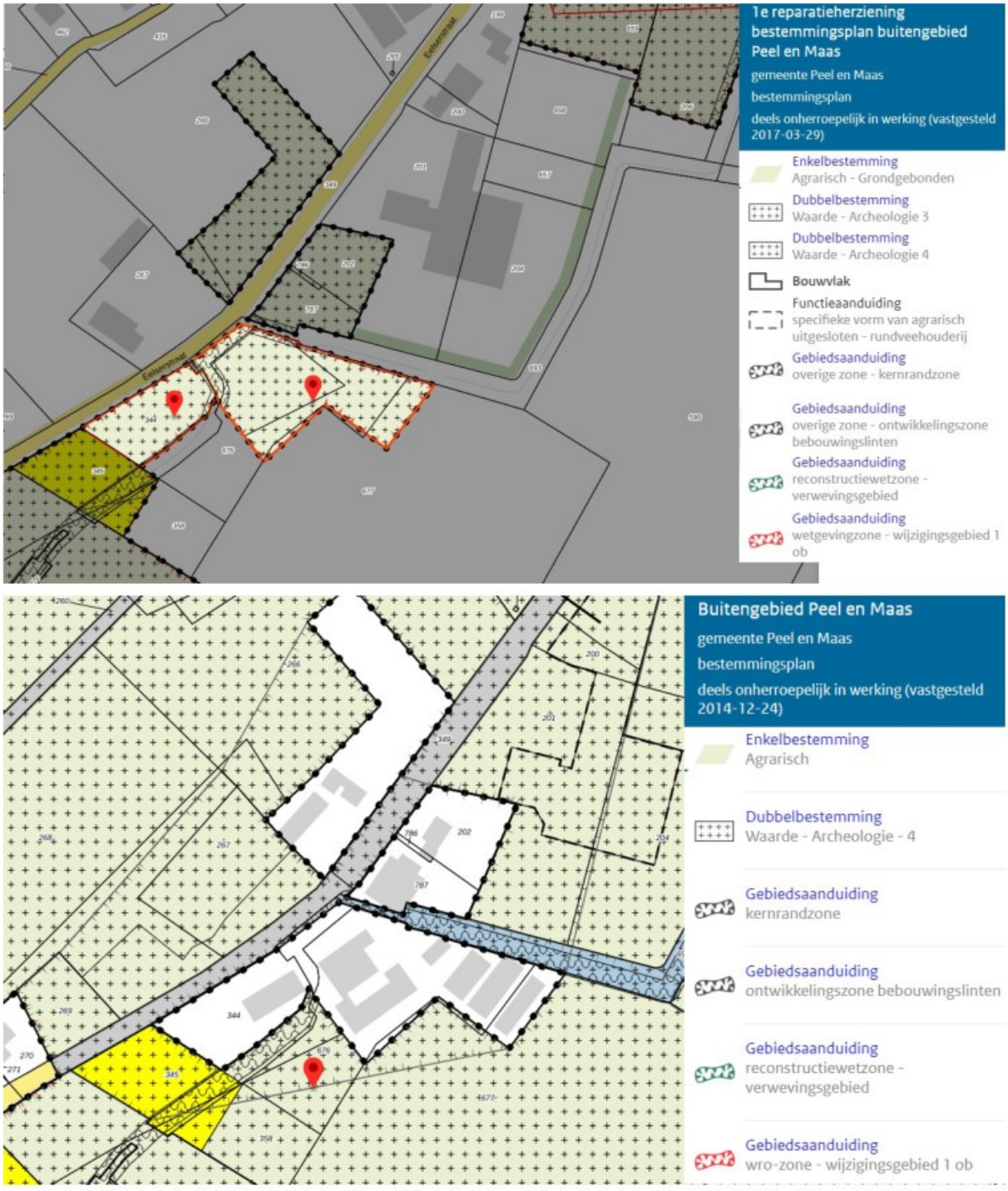
Figuur: luchtfotomet bestaande bouwvlak rood omlijnd, gewenste vergroting bouwvlak geel omlijnd

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

1.3.1 Eelserstraat 26 en 28

De locatie ligt zowel in het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas als in de 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Grondgebonden' gekregen, met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4 en een bouwvlak en diverse gebiedsaanduidingen.

Op onderstaande figuur zijn de uitsnedes van de vigerende verbeeldingen weergegeven.



Figuur: uitsnede vigerende verbeelding

Binnen deze agrarische bestemming is de realisatie van een burgerwoning aan de Eelserstraat 28 niet toegestaan; evenmin kennen beide bestemmingsplannen toereikende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om hieraan medewerking te verlenen.

Voor het wijzigen van de Eelserstraat 26 van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 46.5 biedt het college de bevoegd de bestemming ' Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming

'Wonen' onder de voorwaarden (voorzover in casu relevant) dat:

- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- 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;
- 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;
- 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;
- voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22 (Wonen).

1.3.2 Kaumeshoek 6B

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld op 26 mei 2015. Ter plaatse van de huisvestingsgelegenheid van arbeidsmigranten is er een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting Kaumeshoek 6b' opgenomen.

De bestaande gebouwen liggen binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak met de bestemming "Agrarisch grondgebonden". Ten zuiden van de bestemming, op de plek van de beoogde bebouwing, geldt eveneens de bestemming "Agrarisch – Grondgebonden", maar dan zonder bouwvlak. Ter plaatse is wel een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen". Deze is aanwezig in verband met de teelt van aardbeien op stellingen. Dit is namelijk een vorm van teeltondersteuning.

Direct aangrenzende gronden c.q. panden zijn bestemd als 'Water, 'Verkeer', en 'Wonen'.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming is uitsluitend het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bestaande gebruik is passend binnen de bestemming. Het oprichten van de nieuwe bebouwing is strijdig met de planregels voor zover deze bebouwing buiten het bouwvlak ligt.

In artikel 5.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om het

bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' te vergroten. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming.

1.4 Leeswijzer

Deze plantoelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waar het plan wordt getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 4 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 5 gaat over de juridische vormgeving van het plan. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het internationaal-, rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld op 11 september 2020) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- **Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie**

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de hevigere regenval en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- **De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden**

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het zaak alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld kan blijven verdiend.

- **Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken**

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fonteinen op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- **Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen**

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 3 en 4 van onderhavige plantoelichting zullen de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde worden gesteld en kan gesteld worden dat in onderhavig project van toekenning van één bouwtitel waaraan de beëindiging en sloop van een agrarisch bedrijf vooraf is gegaan, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en de beperkte uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt, waardoor er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied.

2.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de overzichtsuitspraak gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m^2 bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m^2. Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Eelserstraat 26 en 28:

In casu is er slechts sprake van één toe te voegen woning en de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Het betreft geen stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is.

Kaumeshoek 6B:

Onderhavige ontwikkeling behelst het door-ontwikkelen van een bestaand agrarisch bedrijf. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De vergroting van het bouwvlak is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavige projecten werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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 en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

2.3.1.1 Eelserstraat 26 en 28

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

- Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.
- Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.
- We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden.
- Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Eelserstraat 26:

Voor de Eelserstraat 26 is al sprake van een bestaande woning, zij het een agrarische bedrijfswoning; door de omzetting naar burgerwoning wordt er geen woning toegevoegd.

Eelserstraat 28:

Door gebruikmaking van een bouwcontingent dat beschikbaar is gekomen door de sanering van de agrarische bedrijfslocatie aan de Eelserstraat 28 te Beringe, is hier evenmin sprake van toevoeging van een woning; er zal een burgerwoning worden gerealiseerd op de locatie van een planologisch toegestane agrarische bedrijfswoning.

Beide projectonderdelen passen hierdoor binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities.

2.3.1.2 Kaumeshoek 6B

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. 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 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve 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 droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de voornoemde accenten uit de omgevingsvisie. Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

2.3.2 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 de op 17 december 2021 vastgestelde 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.

Artikel 12.1 van de omgevingsverordening heeft betrekking op de planvoorraad 'wonen'. Hierin is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze 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;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Alle delen van het plangebied zijn gelegen binnen het landelijk gebied, zoals uit onderstaande

uitsnede bij de kaart 'Duurzame verstedelijking' bij de Omgevingsverordening blijkt:



Figuur: uitsnedekaart Omgevingsverordening Limburg

Toets aan Omgevingsverordening Limburg

Eelserstraat 26:

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar wijzigen van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Hierdoor is geen sprake van een toevoeging van een woning.

Eelserstraat 28:

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het herbouwen van een burgerwoning binnen het plangebied nu de agrarische bedrijfswoning met alle agrarische opstallen zijn gesloopt. Hierdoor is er per saldo binnen het plangebied geen sprake van een toevoeging van een woning.

Kaumeshoek 6B:

In de Omgevingsverordening zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van het doorontwikkelen van bestaande agrarische bedrijven.

De projecten zijn dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg.

2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Peel en Maas de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie? En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad: Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt: In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

*Toets **Eelserstraat 26 en 28** aan regionale Woonvisie:*

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- Koppelkansen
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot

- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In de regio Noord-Limburg bedraagt het verschil tussen nieuwbouwplancapaciteit en huishoudensgroei in de periode 2015-2030 32%.

In casu is er sprake van omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning (**Eelserstraat 26**) en sloop van een bestaande agrarische bedrijfswoning (met agrarische bedrijfsbebouwing) en herbouw van een burgerwoning (**Eelserstraat 28**), waardoor de woningvoorraad niet toeneemt. Dit is niet strijdig met de doelstellingen van deze woonvisie.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 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 de permanente wijziging van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming, is een toets aan de Omgevingsvisie worden uitgevoerd. Hierin is gekeken het gebied dat 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.

Eelserstraat 26 en 28

In de nieuwe, lange termijnplannen zal een voormalige veehouderij en een als zodanig bestemd grondgebonden agrarisch bedrijf feitelijk en planologisch worden opgeheven, hetgeen positieve effecten heeft op de bebouwingsintensiteit, landschappelijke kwaliteit en landschappelijke openheid (doorzichten vanuit de openbare weg richting de velden), maar ook op de natuur en biodiversiteit doordat het nieuw te realiseren woonperceel landschappelijk zal worden ingepast, waarbij een forse hoeveelheid nieuwe en gebiedseigen beplanting zal worden aangebracht. Wonen in het landelijk gebied en omringd door natuur betekent 'goed wonen' voor de nieuwe eigenaar van deze locatie, welke een gezonde en veilige leefomgeving biedt.

Uit paragraaf 3.2 van deze plantoelichting en het separaat toegevoegde landschappelijk inpassingsplan blijkt hoe de toekomstige invulling van het plangebied een deel van de verwezenlijking van de doelstellingen van het Omgevingsbeleid Peel en Maas vormt.

Kaumeshoek 6B

Op onderhavig initiatief is vooral de opgave "toekomstgericht ondernemen" opgenomen. Binnen deze opgave wordt de volgende richtinggevende uitspraken gedaan:

1. We faciliteren lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme. Samen met ondernemers werken we aan de kwaliteit van de werklocaties.

2. We zetten in op herstructurering boven uitbreiding. Als herstructurering onvoldoende mogelijkheden biedt, is uitbreiding van bestaande bedrijfsterreinen mogelijk.

3. We ondersteunen de bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme onder andere via promotie en basisvoorzieningen zoals een goed wandel- en fietsnetwerk. Waar nodig bieden we ruimte aan passende uitbreidingen.

4. We bieden mogelijkheden aan hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.

5. We zetten ons in onze regio in voor een uitnodigende en bindende strategie voor arbeidsmigranten.

In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een lokaal bedrijf dat actief is in de agrarische sector. Door realisatie van de ontwikkeling kan het bedrijf het geteelde product beter bewaren en materialen/werktuigen binnen stallen. Het bouwvlak wordt met circa 14% vergroot. Het gaat daarbij om een relatief kleine ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf op een locatie die passend is in de omgeving. Een dergelijke ontwikkeling is passend te noemen binnen de Omgevingsvisie.

2.5.2 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie (die is opgegaan in de in de vorige subparagraaf behandelde Omgevingsvisie, maar welke nog steeds geldende beleidsuitspraken bevat) vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

- In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:
- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied;
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota;
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas;
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

De voor dit initiatief relevante aspecten zijn te vinden in het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas.

2.5.2.1 Eelserstraat 26 en 28

Het planvoornemen betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning **(Eelserstraat 26)** en de herbouw van een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken en perceelsinrichting daar waar een agrarische bedrijfswoning met agrarische bedrijfsbebouwing zijn gesloopt **(Eelserstraat 28)**. Dergelijk hergebruik van een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie is mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

1. Hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa;

2. Herbouw mag mits het aantal vierkante meters aan bebouwing niet vergroot wordt en nadat is aangetoond dat hergebruik van de bestaande bebouwingsmassa niet mogelijk is

3. Geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking

4. nvt

5. Geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast

6. Er sprake is van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het leveren van een aanvullende tegenprestatie

Met de omzetting van de **Eelserstraat 26** is het evident dat aan deze voorwaarden wordt voldaan, mits het perceel landschappelijk wordt ingepast, waarover meer in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting.

Ingeval van nieuwbouw van een woning met bijbehorende bouwwerken na sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen **(Eelserstraat 28)**, zoals bedoeld onder 2 gelden de volgende voorwaarden:

1. nieuwbouw is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een (bedrijfs)woning aanwezig is. **Er was tot aan de sloop (april 2023) een bedrijfswoning aanwezig.**
2. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven. **Het plangebied krijgt deels een bestemming Wonen en deels een agrarische, niet te bebouwen bestemming. De woonfunctie betreft dus de hoofdfunctie.**
3. er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing. **Er is in april 2023 een volume van circa 6730 m^3 gesloopt.**
4. er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd meteen maximale inhoud van 1500 m^3. **De nieuw op te richten bebouwing omvat een maximaal volume van 2500 m^3, bestaande uit de planologisch toegestane 1000 m^3 voor een woning en een additionele max. 1500 m^3 aan bebouwing die voortvloeit uit de sloop- bonus regeling uit het bestemmingsplan. Dit maximaal volume van 2500 m^3 is in de bouwregels van de bestemming Wonen opgenomen; de algemene afwijkingsregel 'sloop- bonusregeling' is niet meer opgenomen, zodat de planregels in combinatie met de verbeelding direct inzichtelijk maken wat het maximaal toegestane bouwvolume op deze locatie is.**
5. het gebouw mag niet plat worden afgedekt. **Dit verbod is in de bouwregels opgenomen.**
6. er mag geen buitenopslag plaatsvinden. **Dit verbod is in de specifieke gebruiksregels opgenomen.**
7. overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd. **Alle bebouwing is in april 2023 gesloopt.**
8. het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal. **De omgevingsvergunningaanvraag zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand en er zullen kwalitatief hoogwaardige materialen worden gebruikt.**
9. het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht. **De nieuwe bebouwing wordt binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak opgericht.**
10. het onbenutte bouwvlak vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind. **Het bouwvlak binnen de nieuwe bestemming Wonen zal veel kleiner worden dan het agrarische bouwvlak was. Het nieuwe bouwvlak krijgt een omvang van circa 2275 m^2 terwijl het huidige agrarische bouwvlak een omvang heeft van circa 5200 m^2.**
11. er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast. **Hiervan is geen sprake, hetgeen in hoofdstuk 4 nader zal worden toegelicht per waarde.**
12. in een (anterieure) overeenkomst wordt vastgelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden. **De sloopmelding is op 28 maart 2023 geaccepteerd en sloop heeft in april 2023 plaatsgevonden.**
13. vestiging van een niet agrarisch verwant bedrijf is toegelaten in het bebouwingslint en in de zone in de nabijheid van kernen (kernrandzone). **NVT**
14. er mogen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden die in 'Bijlage 1: referentielijst van bedrijven' genoemd zijn, of bedrijven die hiermee ruimtelijk gezien vergelijkbaar zijn. **Deze mogelijkheid is opgenomen in de nieuwe planregels.**

15. er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking. **Zie paragraaf 4.7. De woonfunctie zorgt voor een afname van de verkeersaantrekkende werking.**
16. er mag geen detailhandel plaatsvinden. **Dit is ook opgenomen in de nieuwe planregels.**
17. er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan. **Binnen de bestemming Wonen is dit niet toegestaan, noch binnen de agrarische bestemming zonder bouwvlak.**
18. het concept kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is van toepassing. **Zie paragraaf 2.5.3.**
19. er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de regeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie. **De nieuwe planregels maken dit ook maar voor één woning mogelijk.**

2.5.2.2 Kaumeshoek 6B

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'oude bouwlanden'. De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De bebouwing is afwisselend historisch en modern. Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw zichtbaar geïntensiveerd met glastuinbouw en intensieve veehouderij. De openheid wordt versterkt door een begrenzing van besloten linten aan de randen van de akkers. De inbreuk op de openheid is als gevolg van onderhavige uitbreiding minimaal te noemen omdat de diepte van de uitbreiding beperkt is (circa 15 meter).

2.5.2.3 Conclusie

Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan het bepaalde in de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

2.5.3 Kwaliteitskader buitengebied

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied.

Per gebiedstype zijn wensen voor landschaps versterking aangegeven. Voor het 'oude bouwland' (niet zijnde een bolle akker) als aan de Eelserstraat 28 zijn de volgende wensen aangegeven:

a. zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken;
b. behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen;
c. versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen;
d. versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven;
e. werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie;
f. voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden;
g. draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

2.5.3.1 Eelserstraat 26

Voor de **Eelserstraat 26** is ten behoeve van een basiskwaliteitsverbetering à 10% van het nieuwe bouwvlak, een beperkte landschappelijke inpassing voorgesteld, zoals in hoofdstuk 3 aan de orde zal komen en waarbij het doorzicht naar het landelijk gebied behouden zal blijven; verder ziet de ontwikkeling slechts op een beperkte gebruikswijziging van de bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing is, anders dan bijbehorende bouwwerken, niet meer toegestaan.

2.5.3.2 Eelserstraat 28

In dit geval is voor de **Eelserstraat 28** sprake van sloop van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en bouw van een burgerwoning met bijbehorende bebouwing. Hiervoor geldt volgens het kwaliteitskader de module voor 'functiewijziging (agrarisch grondgebonden naar wonen)'. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt dat woning + bijgebouwen minder dan 1000 m^3 inhoud mogen hebben, waarbij het gehele bouwkavel landschappelijk ingepast moet worden (basiskwaliteit à 10% van het nieuwe bouwvlak). De additionele 1500 m^3 aan toegestane bebouwing komen voort uit de sloop- bonusregeling.

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zal worden opgesteld door degene die het bouwkavel zal verwerven, nadat de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen beëindigd is. Deze koper dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning een landschappelijk inpassingsplan te overleggen. Na akkordering hiervan door het bevoegd gezag dient deze inpassing ook te worden uitgevoerd; hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

2.5.3.3 Kaumeshoek 6B

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing is er sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. De vergroting van het bouwvlak bedraagt 1.400 m^2. Dat heeft tot gevolg dat er 140 m^2 aan nieuw groen gerealiseerd dient te worden. Als onderdeel van dit plan is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 7: landschappelijk inpassingsplan) welke met een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de planregels.

2.5.3.4 Conclusie

Met de realisatie en instandhouding van dit in inpassingsplan wordt voldaan aan de eis uit het kwaliteitskader.

2.5.4 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018

De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 (vastgesteld op 4 juni 2018) houdt in dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken op locaties waar dit nu planologisch niet geregeld is en sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de in de structuurvisie Noord-Limburg bij name genoemde woningbouwaantallen, worden afgewezen, tenzij het verzoek voldoet aan bepaalde voorwaarden. Een van die uitzonderingen zijn verzoeken die een maatschappelijke meerwaarde hebben doordat ze een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen. Het initiatief moet daarbij voldoen aan vier principes:

1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur;
2. Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten);
3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig;
4. Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek:

In casu is er sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en sloop van een bestaande agrarische bedrijfswoning (met agrarische bedrijfsbebouwing) waarna herbouw van een burgerwoning, waardoor de woningvoorraad niet toeneemt.

Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de beleidsregels Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 cq is de beleidsregel niet van toepassing.

2.5.5 Waardenoriëntatie en kaderstelling ruimte en economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. Hierin 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 belangrijkste aspecten hebben geleid tot een door de gemeenteraad vastgesteld ontwikkelplan; de aspecten betreffen:

- het perspectief van het goede leven;
- de waardenoriëntaties/spanningsbogen;
- de uitgangspunten van het nieuwe besturen.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;

- van Consumeren naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting.

2.5.5.1 Eelserstraat 26 en 28

Voor de ontwikkeling aan de **Eelserstraat 26 en 28** is binnen het thema ruimte het programmadoel ' Vitale leefomgeving' met name relevant:

Hierbij wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van functies zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen. Hierbij wordt rekening gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van ons landelijk gebied. Echter, als gevolg bv schaalvergroting, de verwachting dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en klimaatverandering doet zich een aantal veranderingen voor in het landelijk gebied. Stoppende agrarische bedrijven dienen omgezet te worden naar een nieuwe, planologisch wenselijke functie. In de nabijheid van de woonkern Beringe kan het, met respect voor de bestaande functies in de directe omgeving, voor de hand liggen om de agrarische bedrijfsfunctie om te zetten naar een woonfunctie.

Geconstateerd is dat demografische veranderingen oorzaak zijn van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen.

De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin ze op een voorwaardescheppende manier kwalitatief zorgt voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam.

Met betrekking tot het juiste aantal woningen wordt, in samenwerking met de gemeenschappen, vraag en aanbod kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht. De gemeente staat, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas, waarmee uitvoering wordt gegeven aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen. Een en ander met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders.

Zoals uit deze plantoelichting blijkt, wordt met onderhavig project geheel aan deze voorwaarden tegemoet gekomen, omdat twee agrarisch bedrijven worden beëindigd en bedrijfsbebouwing (op de bedrijfswoning Eelserstraat 26 na) gesloopt wordt en hiervoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd, waardoor er per saldo geen toename van woningen is. Door de sloop van oude, agrarische bedrijfsgebouwen vindt er een aanmerkelijke ontstening plaats en

zal door het realiseren van een landschappelijke inpassing de kwaliteit van het buitengebied substantieel verbeteren. Doordat de nieuwe woning gerealiseerd zal worden met een ruime footprint, is het eenvoudig om deze woning levensloopbestendig uit te voeren.

2.5.5.2 Kaumeshoek 6B

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De volgende doelen zijn daarbij relevant:

Programmadoel: bedrijvigheid in balans met de omgeving.

In de kaderstelling wordt gemeld dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling zonder de ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen. Tevens is gesteld dat de agrarische en recreatieve sector de belangrijkste dragers zijn van het buitengebied.

In dit geval vindt een beperkte vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Met de ontwikkeling van het bedrijf wordt dit ook verder landschappelijk in de omgeving ingepast. Tevens is er in het plan ruimte voor de opvang van hemelwater gecreëerd zodat het hemelwater zolang mogelijk op het perceel wordt vastgehouden en voorkomt dat er grote pieken van hemelwater op het oppervlaktewater terecht komen.

Verder wordt er in dit bestemmingsplan elders een bouwvlak wegbestemd en is er op deze locatie ondertussen voormalige agrarisch bebouwing gesloopt. Het slopen van de oude bebouwing draagt eveneens bij aan de 'balans in de omgeving'.

Programmadoel: diversiteit in bedrijvigheid/faciliteren van lokale bedrijven.

Bij het faciliteren van ondernemers ligt in de kaderstelling de focus op lokale bedrijven. Met name bedrijven die geworteld zijn in de samenleving. Dit zijn bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving.

Het gaat in dit plan om een lokaal bedrijf dat reeds jarenlang op deze locatie actief is en zich in de loop der jaren ontwikkeld heeft tot het bedrijf wat het nu is. De initiatiefnemer is op diverse fronten betrokken in de lokale gemeenschap. Verder biedt het bedrijf werkgelegenheid aan onder andere scholieren uit omliggende dorpen in de weekenden en schoolvakanties.

Het planvoornemen kan als passend beschouwd worden binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

2.5.6 Uitwerking kaderstellingen Thema Wonen

In april 2019 is de Uitwerking kaderstellingen Thema Wonen vastgesteld. Deze uitwerking is een visie op het thema wonen en vormt daarmee het kader voor nieuwe wooninitiatieven.

De uitgangspunten voor wonen zijn onderverdeeld in de volgende thema's:

1. Wonen duurzaam in balans
2. Zorgen voor elkaar
3. Wonen op de juiste plek
4. Klimaatadaptief en energieneutraal wonen

Zoals uit deze plantoelichting blijkt, wordt met het projectdeel aan de **Eelserstraat 28** tegemoet gekomen aan voornoemde uitgangspunten, omdat een agrarisch bedrijf beëindigd en gesloopt wordt en hiervoor in de plaats een burgerwoning wordt gerealiseerd, waardoor er per saldo geen toename van woningen is. Door de sloop van oude, agrarische bedrijfsgebouwen vindt er ontstening plaats en zal door het realiseren van een landschappelijke inpassing de kwaliteit van het buitengebied substantieel verbeteren. Doordat de nieuwe woning gerealiseerd zal worden met een ruime footprint, is het eenvoudig om deze woning levensloopbestendig uit te voeren.

De nieuwe woning wordt niet op het aardgasnet aangesloten en er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Verwezen wordt ook naar de duurzaamheidsmaatregelen als genoemd in paragraaf 3.4 van deze plantoelichting.

Voor de **Eelserstraat 26** is er slechts sprake van de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in ene burgerwoning, waardoor er geen sprake is van een nieuw wooninitiatief.

Het project past hiermee binnen de Uitwerking van de Kaderstelling.

2.5.7 Bestemmingsplan

2.5.7.1 Eelserstraat 26

De locatie ligt in de 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' gekregen, met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en een bouwvlak en diverse gebiedsaanduidingen.

Op onderstaande figuur is de uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven.



Figuur: uitsnede vigerende verbeelding

Voor het wijzigen van de Eelserstraat 26 van agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is

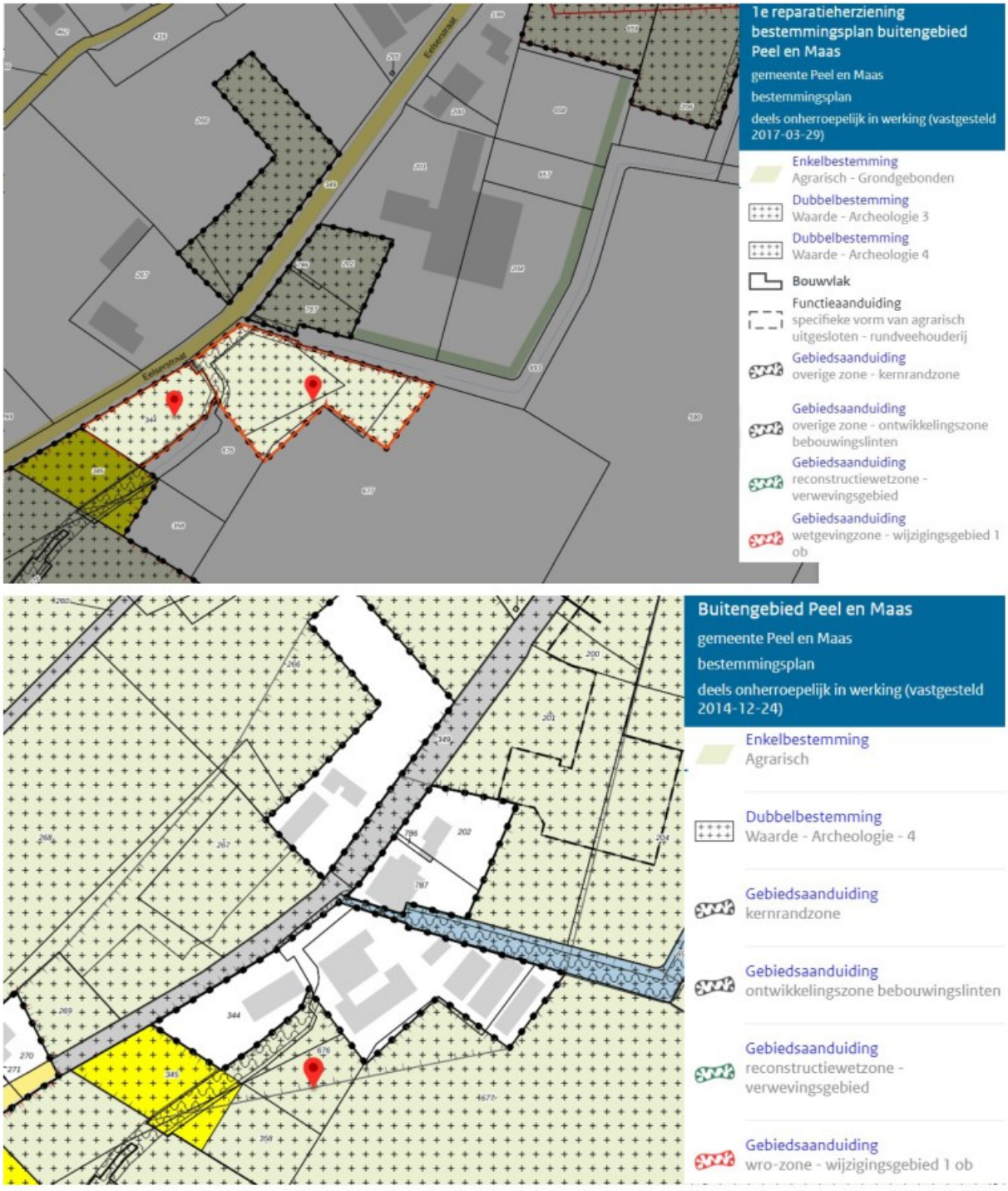
wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 46.5 biedt het college de bevoegd de bestemming ' Agrarisch - Grondgebonden' met een bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden (voorzover in casu relevant) dat:

- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; *De agrarische bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw is nog de enige resterende bebouwing op het perceel. Alleen de bedrijfswoning zal voor het reguliere wonen worden gebruikt.*
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is; *Het perceel met een omvang van 2094 m^2 is te klein om reële agrarische bedrijfsuitoefening mogelijk te maken.*
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; *Het agrarisch gebruik is beëindigd.*
- het aantal woningen mag niet toenemen; *Er blijft sprake van één woning.*
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen; *Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.*
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'; *Er is geen overtollige bebouwing aanwezig.*
- 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; *Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.*
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat; *Door de omzetting wordt het woon- en leefklimaat alleen maar beter voor omliggende gevoelige functies.*
  2. de milieusituatie; *Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.*
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden; *Niet wordt ingezien hoe deze door een inpandige functiewijziging aangetast zouden kunnen worden.*
  4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing; *Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.*
- 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; *Het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning heeft geen enkel effect op de instandhouding van Natura 2000-gebieden.*
- voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22 (Wonen). *De bestaande bebouwing past geheel binnen de deze bestemming Wonen.*

2.5.7.2 Eelserstraat 28

De locatie ligt zowel in het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas als in de 1e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Grondgebonden' gekregen, met de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4 en een bouwvlak en diverse gebiedsaanduidingen.

Op onderstaande figuur zijn de uitsnedes van de vigerende verbeeldingen weergegeven.



Figuur: uitsnede vigerende verbeelding

Binnen deze agrarische bestemming is de realisatie van een burgerwoning niet toegestaan; evenmin kennen beide bestemmingsplannen toereikende afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om hieraan medewerking te verlenen.

2.5.7.3 Kaumeshoek 6B

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld op 26 mei 2015. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.400 m².



Figuur: uitsnede vigerende verbeelding

Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'. Verder gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en het wijzigingsgebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

De bestaande gebouwen liggen binnen het bestemmingsvlak en bouwvlak met de bestemming "Agrarisch grondgebonden". Ten zuiden van de bestemming, op de plek van de beoogde bebouwing, geldt eveneens de bestemming "Agrarisch – Grondgebonden", maar dan zonder bouwvlak. Ter plaatse is wel een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen". Deze is aanwezig in verband met de teelt van aardbeien op stellingen. Dit is namelijk een vorm van teeltondersteuning.

Ter plaatse van de huisvestingsgelegenheid van arbeidsmigranten is er een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting Kaumeshoek 6b' opgenomen.

Direct aangrenzende gronden c.q. panden zijn bestemd als 'Water, 'Verkeer', en 'Wonen'.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming is uitsluitend het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Het bestaande gebruik is passend binnen de bestemming. Het oprichten van de nieuwe bebouwing is strijdig met de planregels voor zover deze bebouwing buiten het bouwvlak ligt.

In artikel 5.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' te vergroten. Aan deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

a. de gronden niet tevens zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
b. uitbreiding van de nevenactiviteit intensieve veehouderij niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, 'kernrandzone', 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
c. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
d. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
e. het bouwvlak mag worden uitgebreid tot maximaal 1,5 ha;
f. ten behoeve van het grondgebonden bedrijf is in het bestemmingsvlak tevens een containerveld toegestaan, met dien verstande dat:
    1. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
    2. in het betreffende gedeelte van het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' wordt opgenomen;
g. 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;
h. he aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;
i. 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;
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. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
k. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 5.

Hieronder zal een toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden plaatsvinden.

Ad. a: Ter plaatse is geen sprake van de aanduiding "ecologisch hoofdstructuur". Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. b: Er is geen sprake van de uitbreiding van de nevenactiviteit intensieve veehouderij. Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Ad. c: Medio 2014 is er op het bedrijf een loods gebouwd waarin de gewassen gesorteerd en gekoeld worden. Dit gebouw heeft een afmeting van 26 x 50 meter. Na realisatie van het gebouw heeft het bedrijf de afgelopen jaren een groei doorgemaakt. Daardoor is er een tekort ontstaan aan met name stallingsruimte van materialen en is de koelruimte beperkt. Plan is daarom om een tweetal nieuwe bedrijfsruimtes te bouwen. Ten eerste zal de in 2014 gebouwde loods

verlengd worden met ca. 25 meter. Dat geeft de ruimte voor met name extra koelruimte ter realiseren.

Ten tweede zal er aan de oostzijde een stallingsruimte (ca. 20 x 35 meter) gecreëerd worden voor in hoofdzaak opslagruimte voor folies (gebruikt in de teelt van asperges onder tunnels en minitunnels) en materialen die minder intensief gebruikt worden binnen het bedrijf.

Deze ontwikkelingen passen slechts deels binnen het bestaande bouwvlak. Om het plan mogelijk te maken is het nodig om het bouwvlak met ca. 1.400 m^2 te vergroten. Voor een doelmatige bedrijfsvoering is de ontwikkeling noodzakelijk. Indien het plan geen doorgang kan worden zal er meer materiaal buiten gestald en opgeslagen moeten worden. Los van de vraag of dat wenselijk is, gaat buitenstalling en -opslag leiden tot extra onderhoudskosten en het eerder moeten vervangen van werktuigen, machines, folies, etc. Dat is niet wenselijk op langere termijn.

Ad. d: Er is sprake van een ruimschoots volwaardig bedrijf. Medio 2023 omvatte het bedrijf een teeltplan van 5.57 hectare aardbeien, 7.66 hectare asperges, 3.65 hectare suikerbieten, 3.11 hectare gerst, 1.05 hectare grasland en 2.96 hectare mais. De huidige bedrijfsomvang is in de (N)SO rekenmodule van Wageningen University en Research ingevoerd om de volwaardigheid te kunnen bepalen. Hieruit blijkt (bijlage 8: berekening bedrijfsomvang) dat het bedrijf in de huidige vorm in de categorie "zeer grote bedrijven" valt. Bij een verdere doorontwikkeling zal dat nog steeds het geval zijn. Daarmee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ad. e: Het bouwvlak heeft in de huidige vorm een omvang van ca. 8.400 m^2. Middels onderhavig plan wordt daar ca. 1.400 m^2 aan toegevoegd. Het oppervlak komt daarmee uit op 9.800 m^2. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het bouwvlak na vergroting maximaal 1,5 hectare mag bedragen.

Ad. f: Met onderhavig plan wordt binnen het bestemmingsvlak niet verzocht om extra containervelden mogelijk te maken. Aan deze voorwaarde hoeft daarom niet verder getoetst te worden.

Ad. g: Onderdeel van dit bestemmingsplan is dat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld en zal worden uitgevoerd. In paragraaf 3.2. zal hierop worden ingegaan. Daarmee wordt voldaan aan deze wijzigingsvoorwaarde.

Ad. h: Binnen het bestaande bouwvlak is één bedrijfswoning aanwezig. Deze blijft ook aanwezig. Het aantal bedrijfswoningen wijzigt daarmee niet. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i: Het vergroten van het bouwvlak leidt niet tot negatieve effecten ter plaats van Natura 2000 gebieden. Hierop wordt in paragraaf 4.5 verder ingegaan. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Ad. j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 4 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. Initiatiefnemer conformeert zich aan de regels zoals opgenomen in artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Uit het bovenstaande blijkt dat voldaan wordt aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.5.1 uit het bestemmingsplan "huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas". Daarmee kan de conclusie getrokken worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders zoals de

gemeenteraad die gesteld heeft.

2.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project niet in strijd is met het planologisch beleid in ruime zin en dat er alleen een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is; om medewerking te kunnen verlenen aan het project zal het bestemmingsplan daarom herzien moeten worden.

Hoofdstuk 3 Projectbeschrijving

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

3.1.1 Eelserstraat 28

Initiatiefnemer heeft op de locatie Eelserstraat 28 te Beringe de bestaande agrarische opstallen (circa 6730 m^3) gesloopt en voor de duur van maximaal 3 jaar staat deze locatie ten dienste aan de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Na beëindiging van de opvang van vluchtelingen zal de locatie worden ingericht als een regulier woonperceel met één woning.

Het voornemen is om de locatie een passende woonbestemming te geven, waarbij de gronden welke niet voor bebouwing en gebruik gerelateerd aan de woonfunctie noodzakelijk zijn, een niet te bebouwen agrarische bestemming krijgen. Na de bestemmingsherziening en na beëindiging van de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, zullen deze gronden in de verkoop worden gezet. De nieuwe eigenaar heeft na bestemmingsherziening de mogelijkheid om hier één woning te realiseren, waarbij de mogelijkheid bestaat tot het hobbymatig houden van enkele paarden (maximaal 5). De woning, welke samen met de overige bouwwerken een maximaal volume mag hebben van 2500 m^3 (via toepassing van de sloop-bonusregeling welke in de bouwregels al is verwerkt) zal ongeveer worden gerealiseerd op de footprint van het voorste bedrijfsgebouw. Voor het onderkomen voor paarden kan een stal worden gerealiseerd en overige bijbehorende bouwwerken, die bij benadering gerealiseerd zullen worden op de plek van de huidige bedrijfswoning. De paardrijbak kan ten zuidwesten van de paardenstal worden gerealiseerd; hieromheen zal voorzien worden in een fraaie en gebiedseigen landschappelijke inpassing. Door de recente sloop van de vier achter elkaar gelegen bedrijfsgebouwen, ontstaat er een zichtlijn tussen de bebouwing aan de Eelserstraat 28 en 28a richting het agrarisch gebied. In deze zichtlijn kan een paardenwei komen te liggen, welke wordt voorzien van houten omheining.

Het eerste idee voor een passende woning is het type ‘schuurwoning’ , waarbij de esthetische kwaliteit van de woning in het verlengde ligt van het karakter van het landelijk gebied. Onderstaand is een impressie van een schuurwoning weergegeven:



Figuur: Voorbeeld schuurwoning

Een eerste idee voor de nieuwe invulling van het perceel is onderstaand weergegeven:



Figuur: Voorstel herinrichting perceel

3.1.2 Eelserstraat 26

Aanvullend zal de agrarische bedrijfsbestemming van de **Eelserstraat 26** worden gewijzigd in de bestemming Wonen, nu hier geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf, er geen bedrijfsgebouwen staan en de agrarische bedrijfswoning gebruikt wordt als burgerwoning.

3.1.3 Kaumeshoek 6B

De doelstelling van dit plan is gericht op het doorontwikkelen van het agrarische bedrijf aan de Kaumeshoek 6B te Beringe. Daarvoor wordt het bouw- en bestemmingsvlak "Agrarisch -Grondgebonden" aan de zuidzijde met 1.400 m^2 vergroot.



Figuur: bestaande bouwvlak rood omlijnd, gewenste vergroting bouwvlak geel omlijnd

De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing. Aan de

straatzijde heeft het plan geen impact omdat de bestaande bebouwing aan deze zijde veel meer bepalend is dan de nieuwe bebouwing. Vanuit de zijde Eelserstraat/Kanaalstraat is de impact ook beperkt omdat de afstand tussen straat en bebouwing 150 tot ruim 500 meter bedraagt. Andere bebouwing is hier veel meer bepalend.

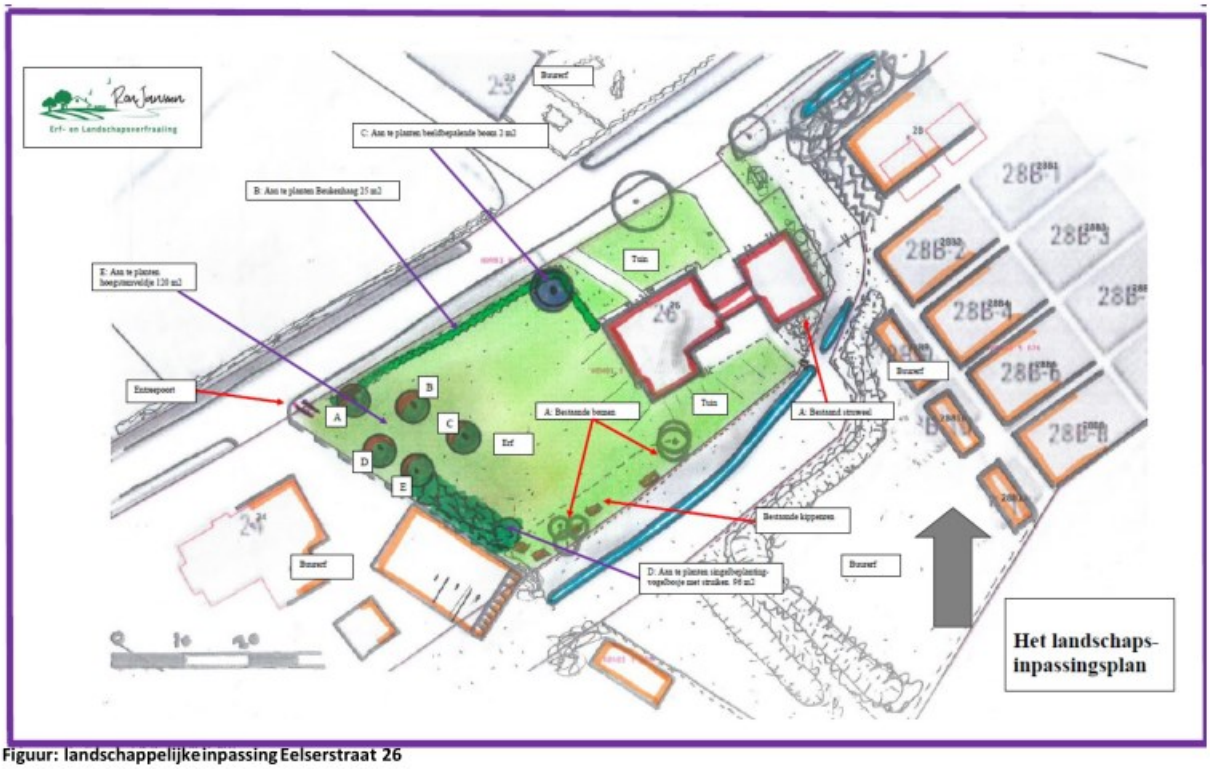
3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Eelserstraat 26

Voor de **Eelserstraat 26** is ter aanvulling van de bestaande erfbeplanting, een beknopt landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ook deze landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de basiskwaliteit à 10% van de omvang van het nieuwe bouwvlak. De omvang van de nieuwe bestemming Wonen bedraagt bijna 2100 m^2; de landschappelijke inpassing beslaat een oppervlak van 10% hiervan, zodat voldaan wordt aan de basiskwaliteit.

De bomen op achtererf nabij de kippenren blijven behouden, zorgen voor schaduw en passen mooi in het geheel. De bomen zullen volledig uitgroeien en niet gesnoeid worden. Langs de vorozijde van het perceel, afbuigend naar de voordeur, zal een beukenhaag worden aangeplant met hoogte van 1,20 meter, bijna gelijk met het open hekwerk. Hiermee komt de poort ook mooi tot zijn recht. Verder zullen er een winterlinde en andere bomen worden aangeplant en een vogelbosje met struiken (circa 96 m^2).

Op onderstaande schets (en tevens toegevoegd als bijlage 6) is deze inpassing weergegeven:



Figuur: landschappelijke inpassing Eelserstraat 26

In de planregels is bepaald dat het perceel voorzien dient te worden van een landschappelijke inpassing op basis van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas 10% van het nieuwe bouwvlak (120 m^2), welke ook als zodanig wordt in stand wordt gehouden.

3.2.2 Eelserstraat 28

De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering voor de **Eelserstraat 28** zal worden opgesteld door degene die het bouwkavel zal verwerven, nadat de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen beëindigd is. Deze koper dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning een landschappelijk inpassingsplan te overleggen. Deze landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de basiskwaliteit à 10% van de omvang van het nieuwe bouwvlak (2275 x 10% = 227,5 m^2). Na akkordering hiervan door het bevoegd gezag dient deze inpassing ook te worden uitgevoerd; hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat de toe te voegen woning en daarbij behorende gebouw(en) uitsluitend in gebruik mogen worden genomen onder de voorwaarde dat de bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de woning ingediende en door het bevoegd gezag geakkordeerde landschappelijke inpassing binnen 1,5 jaar nadat de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw van de woning onherroepelijk is geworden, geheel is gerealiseerd én deze in stand gehouden wordt conform dat landschappelijk inpassingsplan ten belope van 227,5 m^2. Hierbij dient tevens (in onderlinge afstemming met het Waterschap Limburg) onderzocht te worden of een deel van de overkluisde watergang Kaumeshoek opengewerkt kan worden.

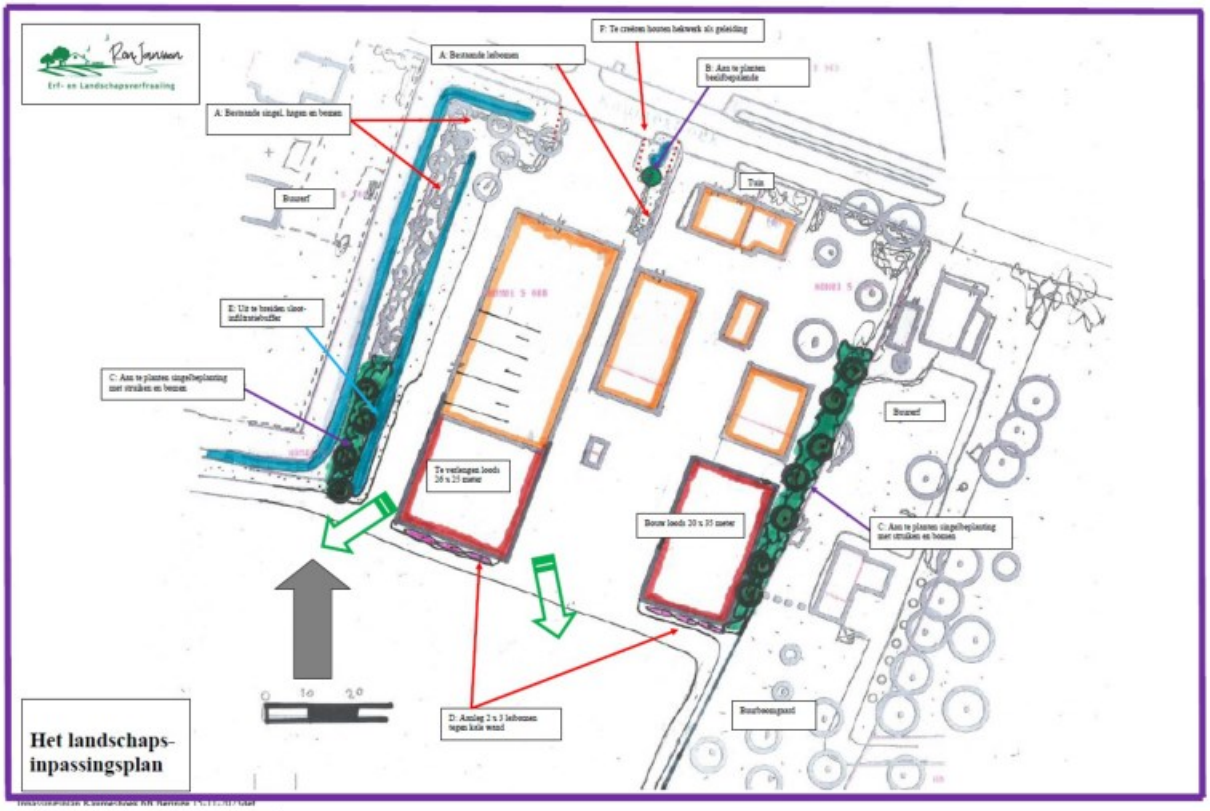
Door bebouwing (anders dan vergunningsvrije bouwwerken welke van beperkte omvang en impact zijn) tussen het nieuwe bouwvlak binnen de bestemming Wonen en de Eelserstraat 28C niet toe te staan, ontstaat een mooie zichtlijn naar het agrarisch gebied. Nieuw aan te brengen beplanting zal zodanig van positionering en omvang moeten zijn, dat hierdoor de zichtlijn als het ware versterkt wordt.

Er zal gebruik gemaakt moeten worden van gebiedseigen beplanting en de landschappelijke inpassing dient een eenheid te vormen met de omgeving. Door aanplant van fruitbomen en besdragende heesters zal de biodiversiteit worden versterkt.

Initiatiefnemer zal in overweging dienen te nemen of het, in nauw overleg met en met toestemming van het Waterschap Limburg, haalbaar is om een groot deel van de overkluisde watergang Kaumeshoek weer open te maken en de waterloop hiermee in het zicht brengen, omzoomd door bijpassende vegetatie.

3.2.3 Kaumeshoek 6B

De gemeente Peel en Maas heeft vanuit hun kwaliteitskader de eis gesteld dat er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor de groene omgeving een meerwaarde oplevert en ook de biodiversiteit van dit stukje landschap een impuls krijgt. Hierbij is ook aangegeven om het oude aanplantplan uit november 2013 te integreren bij deze nieuwe uitbreiding. Voor de Kaumeshoek 6B is ter aanvulling van de bestaande erfbeplanting daarom een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de basiskwaliteit à 10% van de omvang van het nieuwe bouwvlak (circa 1400 x 10% = 140 m^2). Op onderstaande schets is deze inpassing weergegeven:



Figuur: landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is integraal toegevoegd als bijlage 7 bij de planstukken.

3.3 Privacy en bezonning

Als gevolg van voornoemde landschappelijke inpassing, het feit dat de nieuw te realiseren woning, de naar burgerwoning om te zetten agrarische bedrijfswoning en de toevoeging van de agrarische bedrijfsbebouwing op de respectievelijke deelgebieden in de landschappelijke inpassing worden ingebed en de onderlinge afstand tussen de diverse woningen op de belendende percelen, zullen omliggende functies minimaal in hun privacy zullen worden aangetast.

Ook qua bezonning (en schaduwwerking) heeft de nieuwe bebouwing geen effect op omliggende functies; zeker niet in relatie tot de bouwmassa's welke voorheen op de locatie Eelserstraat 28 aanwezig waren.

3.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

In de gemeente Peel en Maas wordt gestreefd naar duurzame bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Er dient te worden voldaan aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen.

Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

De binnen het plangebied te realiseren woning zal in ieder geval voldoen aan 'BENG'.

In onderhavig plan zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- de woning wordt niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woning zal worden aangesloten op een aard- of luchtwarmtepomp ter verwarming en koeling van de woning;
- in de woning wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woning zal een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woning wordt zeer goed geïsoleerd en hebben een zeer lage warmtevraag.

Door de beide woonpercelen met veel natuurlijk groen in te richten, wordt gezorgd voor voldoende schaduw rondom de woning, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Op het perceel **Eelserstraat 28** zal het op de verharding neerslaand hemelwater worden geïnfiltreerd. Deze hemelwaterinfiltratie zal bij de nieuw te realiseren woning bij voorkeur middels een open wadi plaatsvinden, welke in de landschappelijke inpassing van het perceel zal worden verwerkt. Een andere optie is het infiltreren van het hemelwater via het openwerken van het nu nog overkluisde deel van de waterloop.

Bij de **Eelserstraat 26** blijft de afgekoppelde hemelwaterinfiltratie ongewijzigd.

Ook bij de in de toekomst nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing aan de **Kaumeshoek 6B** zal een substantiële hoeveelheid nieuwe beplanting worden aangebracht en zal hemelwater op eigen terrein worden gerealiseerd. Het nieuwe dakvlak leent zich verder ook voor het aanbrengen van zonnepanelen.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieu Effect Rapport

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1, ook al blijft deze onder de drempelwaarde van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen. Onderhavige plantoelichting met beschrijving van de activiteiten, de noodzaak en de (milieu)gevolgen dient tevens gezien te worden als 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.' op basis waarvan het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer het project wordt getoetst aan onderdeel D11.2 en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor een oppervlakte van 100 ha of 2000 woningen.

In casu behoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De omvang van de ontwikkelingsruimte die onderhavig bestemmingsplan biedt (realisatie van één woning, omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en een beperkte uitbreiding

(bouwvlak wordt met slechts 1400 m^2 vergroot) van de mogelijkheden voor de bouw van extra agrarische bedrijfsbebouwing bij een bestaand agrarisch bedrijf) is zodanig beperkt dat absoluut geen sprake is van overschrijding van voornoemde drempelwaarden uit het Besluit MER.

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. is een vormvrije aanmeldnotitie nodig wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een aanmeldnotitie nodig.

Vanwege de zeer beperkte omvang en impact van de project delen, is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.

Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Ter onderbouwing van de omgevingsvergunning worden in deze plantoelichting uiteraard wel alle aspecten onderzocht die het gevolg zijn, dan wel kunnen zijn van de drie project delen. Hiervoor zij met name verwezen naar onderhavig hoofdstuk 4.

4.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

4.2.2.1 Eelserstraat 26

Voor de Eelserstraat 26 is er sprake van een wijziging van de bestemming zonder dat dit bouwkundige ingrepen tot gevolg heeft en zonder dat het feitelijke gebruik wijzigt: immers, zowel een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning worden voor hetzelfde doel gebruikt, namelijk voor de functie wonen. Het gebruik wordt door de omzetting naar de bestemming Wonen derhalve niet gevoeliger, zodat het niet noodzakelijk is om hiertoe een bodemonderzoek uit te voeren.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit niet aan de beoogde woonfunctie in de weg staat.

4.2.2.2 Eelserstraat 28

Op 21 april 2023 is voor de Eelserstraat 28 door M & A Milieuadviesbureau BV onderzoek uitgevoerd naar asbest in de grond en aanvullend onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van minerale olie in de grond.

Uit dit onderzoek blijkt dat de hypothese “diffuus belaste locatie met heterogeen verdeelde verontreinigingen op schaal van de monsterneming” worden aanvaard, gezien de verhoging met asbest bij M1 boven de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest voor M1 83 mg/kg ds bedraagt. Dit is hoger dan de toetsingswaarde voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds. Dit betekent dat er voor dit gedeelte van het pad een nader onderzoek noodzakelijk is. Voor M2 en M3 bedraagt de concentratie asbest respectievelijk lager dan 2 en 20 mg/kg ds.

De resultaten van de minerale olie/BETXN tonen aan dat ten hoogste overschrijdingen van de AW voor minerale olie zijn aangetroffen bij M5 en M6.

Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sterke verontreinigingen met asbest zijn aangetroffen op de locatie. Wel is bij 1 mengmonster een overschrijding van de toetsingswaarde voor nader onderzoek geconstateerd. Te zijner tijd zal hiervoor een nader onderzoek uitgevoerd dienen te worden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Totdat het aanvullend onderzoek en de eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen zijn uitgevoerd moet de weg ter plaatse van mengmonster M1 degelijk afgedekt worden, zodat er geen contactmogelijkheden zijn met en/of verstuiving kan plaatsvinden van de huidige bovengrond.

M.b.t. minerale olie/BETXN zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Dit onderzoeksrapport is als bijlage 1 opgenomen bij deze plantoelichting.

4.2.2.3 Kaumeshoek 6B

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek (bijlage 9: bodemonderzoek) wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

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

4.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

Aan de Eelserstraat geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 60 km/uur; bij de bebouwde kom gaat dit over in een maximum snelheid van 30 km/uur. Het plangebied ligt dus in de geluidszone van de Eelserstraat en zal de gevelbelasting dienen te worden bepaald. Hoewel het plangebied ook net binnen de geluidszone van Kaumeshoek (voorzover parallel aan Eelserstraat gelegen) ligt, is dit weggedeelte dermate verkeersluw dat dit geen impact kan hebben op de gevelbelastingen ter plaatse van het plangebied.

4.2.3.1 Eelserstraat 26

Aan de Eelserstraat 26 betreft het een bestaande agrarische bedrijfswoning, die alleen van gebruik (cq de dagelijkse activiteiten van de hoofdbewoner) wisselt. In dergelijk geval is een akoestisch onderzoek niet nodig, omdat in beide gevallen sprake is van de activiteit wonen. Het maakt dan niet uit of de woning een agrarische woning of een burgerwoning is.

4.2.3.2 Eelserstraat 28

Op 4 april 2023 is voor de Eelserstraat 28 door K-Plus een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat integraal als bijlage bij de planstukken is gevoegd. In het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

'De voorkeursgrenswaarde wordt nergens op het plangebied overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 46 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Het Besluit Geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan. '

Hieruit kan worden geconcludeerd dat wegverkeerslawaai niet leidt tot een te hoge gevelbelasting.

4.2.3.3 Kaumeshoek 6B

Bij de vergroting van het agrarisch bouwvlak is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.4 Luchtkwaliteit

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen- een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

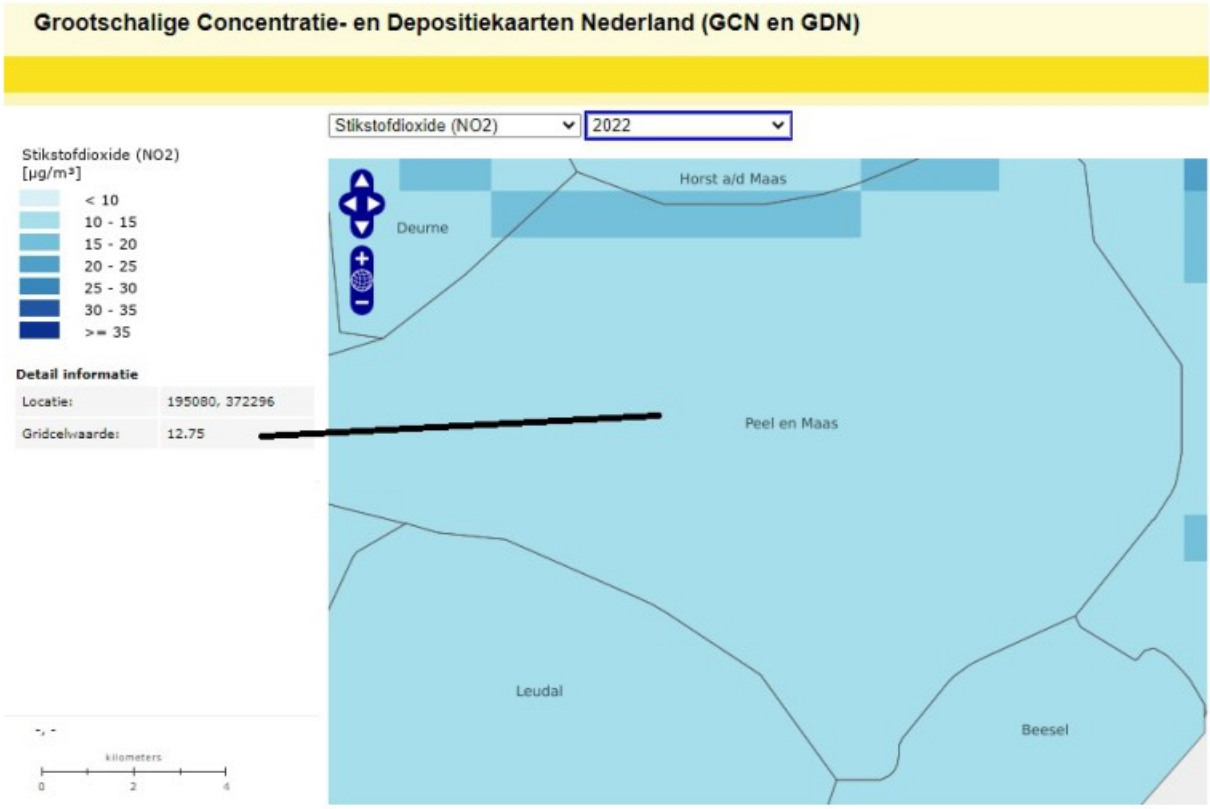
Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

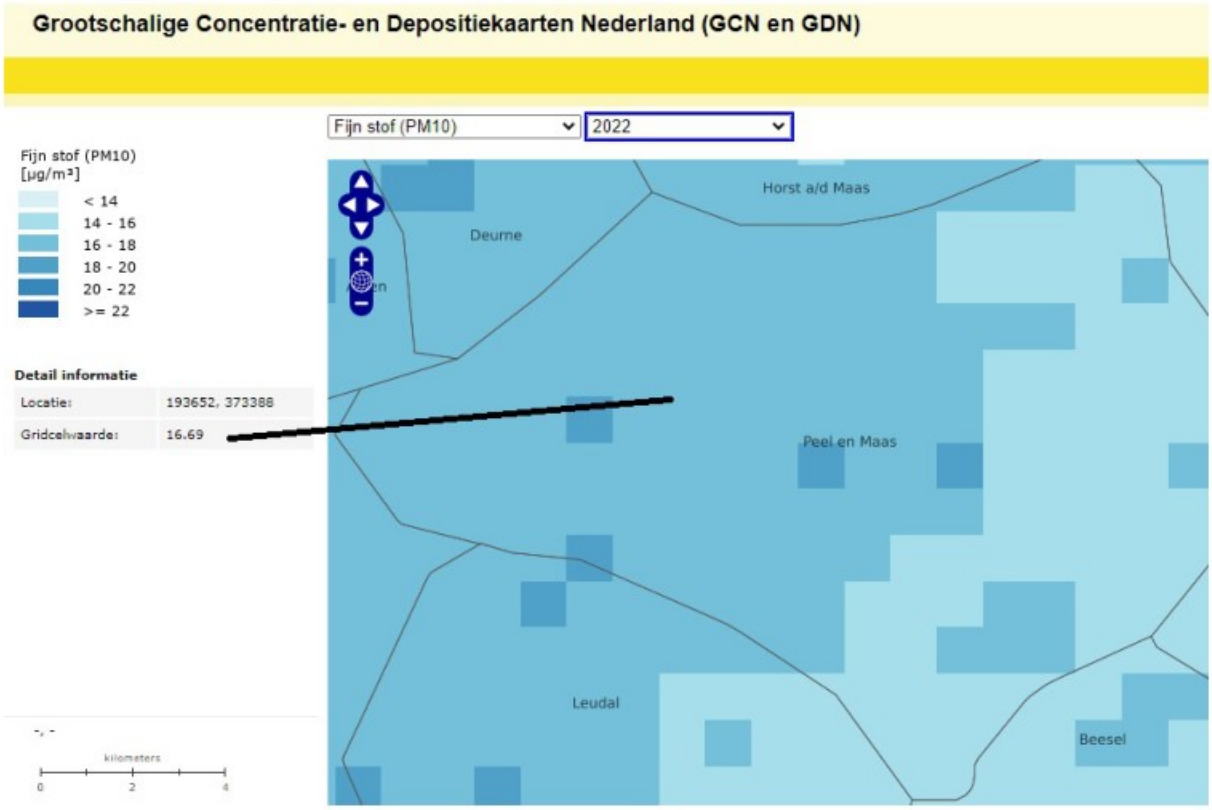
4.2.4.1 Eelserstraat 26 en 28

Onderhavig plan heeft betrekking op de realisatie van één burgerwoning, nadat de agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en de tijdelijke opvang van vluchtelingen is beëindigd, en één bestaande agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. In vergelijking met een project van 1500 woningen is onderhavige functiewijziging zodanig beperkt van omvang en impact dat kan worden geconcludeerd dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland is de luchtkwaliteit (PM_{10} en NO_2) beschouwd.

Hieruit blijkt dat de concentraties voor de verschillende stoffen een goede luchtkwaliteit laten zien en er dus sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.





Figuur: luchtkwaliteitskaartensituatie2022

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.4.2 Kaumeshoek 6B

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende 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. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{10}) circa 17 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 13 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ . Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bijlage 1 van de Regeling NIBM geeft aan, wanneer een nieuwe inrichting of een uitbreiding van een bestaande inrichting NIBM is. In de Regeling NIBM zijn voor twee categorieën inrichtingen (getalsmatige) grenzen opgesteld:

1. landbouwinrichtingen (voorschrift 1A.1 en 1B.1)

2. spoorwegemplacementen (voorschrift 1A.2 en 1B.2)

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

a. akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt. *

b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw. *

c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen*

d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.

e. kinderboerderijen. *

* Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.

In dit geval is er sprake van een activiteit die te scharen valt onder punt a. Het merendeel van de gewassen wordt in de open grond geteeld, de aardbeien worden op stellingen geteeld. De teelt van de aardbeien vindt weliswaar niet in de grond plaats, maar is daar qua effecten goed mee te vergelijken. Daarmee is het project NIBM ongeacht de omvang daarvan. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

4.2.5.1 Invloed milieuhinder op Eelserstraat 26 en 28

Als gevolg van onderhavig project worden de vigerende agrarische bedrijfsbestemmingen gewijzigd in een reguliere woonbestemming.

Een woonfunctie veroorzaakt geen milieuhinder, maar is wel gevoelig voor van buiten komende milieu-invloeden.

Andersom moet beoordeeld worden of omliggende functies belemmerd worden door de nieuwe woonbestemming.

De omgeving van het plangebied is te typeren als ‘gemengd gebied’ aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied waar agrarische bedrijven worden afgewisseld met burgerwoningen.

adres	**soort bedrijf**	**richtafstand**	**afstand tot nieuwe woning resp. Eelserstraat 26**
Eelserstraat 22	**varkenshouderij**	**100 m**	**90 m - 70 m**
Eelserstraat 25	**agrarische bedrijfsbestemming maar feitelijk burgerwoning**	**30 m**	**15 m** - 40 m
Eelserstraat 23	akkerbouwbedrijf	10 m	15 m - 20 m

Eelserstraat 30	**varkenshouderij**	**100 m**	**60 m** - 140 m
Kaumeshoek 6/6B	akkerbouwbedrijf	10 m	70 m - 200 m
Kaumeshoek 7/7A	grondgebonden agrarisch bedrijf	10 m	200 m - 270 m

Hieruit blijkt dat de milieuzone van drie (planologisch toegestane) bedrijven over het plangebied aan de **Eelserstraat 28** valt en dat betreft de varkenshouderijen aan de Eelserstraat 22 en 30 en de agrarische grondgebonden bedrijfsbestemmingen (rundvee uitgesloten) aan de Eelserstraat 25. De woning **Eelserstraat 26** ligt alleen binnen de richtafstand van de varkenshouderij aan de Eelserstraat 22.

Omdat het aspect 'geurhinder (achtergrondbelasting)' hierbij bepalend is voor de varkenshouderijen, zijn de kaarten van de Nedbrowser gemeente Peel en Maas (kaart: Analyse geur intensieve veehouderij Peel en Maas 2021) geraadpleegd:



Figuur: Bron: Nedbrowser gemeente Peel en Maas kaart: Analyse geur intensieve veehouderij Peel en Maas 2021 (plangebied aangeduid met zwarte pijl)

Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied in 2021 (ten tijde van het opstellen van bovenstaande kaart) aan de Eelserstraat 26 en 28 overwegend sprake was van een matig woon- en leefklimaat in relatie tot het aspect geurhinder en ter plaatse van het beperkte deel aan de Eelserstraat 28 waar het woon- en leefklimaat 'tamelijk slecht' lijkt te zijn, is uit de Notitie geurbelasting Eelserstraat 28a t.b.v. wijzigen bestemming d.d. 15 oktober 2020 gebleken dat het woon- en leefklimaat aan de woning Eelserstraat 28c voldoende van kwaliteit is voor wat betreft het aspect geurhinder, dat die voormalige agrarische bedrijfswoning een reguliere woonbestemming kon krijgen. De Eelserstraat 28c ligt op veel kortere afstand van de varkenshouderij Eelserstraat 30, zodat de logische conclusie getrokken kan worden dat de geurbelasting op nummer 28 eveneens aanvaardbaar is.

Voor onderhavig project is op 23 november 2023 een geuronderzoek (bijgevoegd als bijlage 4 bij de plantoelichting) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat qua voorgrondgeurbelasting de bestaande woningen in de omgeving maatgevend zijn voor beide bedrijven Eelserstraat 22 en 30. Voor de

Eelserstraat 22 en 30 zijn de bestaande woningen reeds dermate beperkend, dat kan worden gesteld dat de bedrijven alleen uitbreidingsruimte hebben door toepassing van de 50% regeling volgens de Wet geurhinder en veehouderij of het Activiteitenbesluit. De nieuwe woonbestemmingen zorgen daarom niet voor een nieuwe belemmering in deze.

Voor de bedrijven binnen 2 kilometer van de onderzoekslocatie, zijn de vergunninggegevens ontleend van de website KRD Limburg. Aan de hand van deze gegevens is met behulp van V-stacks Gebied V2020.1 de achtergrondgeurbelasting in de omgeving bepaald. Uit de rekenresultaten op de rand van het plangebied blijkt dat een achtergrondgeurbelasting wordt berekend tussen 13,1 en 20,0 Ou_E/m^3. Een dergelijke geurbelasting kan worden gekwalificeerd als matig. Voor de nieuwe woonbestemmingen betekent dit dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.

Uit oogpunt van geurhinder kan worden geconcludeerd dat er bij de nieuwe woonbestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woonbestemmingen vormen geen nieuwe belemmering voor de veehouderijen aan de Eelserstraat 22 en 30.

Voor wat betreft de planologisch maximaal toegestane bedrijfsactiviteiten (paardenhouderij) aan de Eelserstraat 25 kan gesteld worden dat op beide locaties nu geen paardenhouderij aanwezig is. Zou hiertoe een initiatief ontplooid worden, dan is voor een paardenhouderij aan de Eelserstraat 25 de burgerwoning op nummer 28c een eerste belemmering om tot nieuwvestiging over te gaan. Voor ieder ander toegestaan agrarisch gebruik geldt een richtafstand van 30 meter in een rustig buitengebied en 10 meter in een gemengd gebied als onderhavig. Deze richtafstand van 10 meter rondom nieuwe bedrijfsgebouwen kan overal in acht worden genomen. Inmiddels (november 2023) heeft betreffende eigenaar echter te kennen gegeven zijn agrarische bedrijfslocatie eveneens om te willen zetten naar de bestemming Wonen, zodat de ontwikkeling tot paardenhouderij hierdoor nu puur hypothetisch is.

Voor de wijziging van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning ontstaat er feitelijk geen nieuwe situatie en ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven is deze woning steeds beschouwd als 'woning van derden' en ook al zodanig meegenomen in geurberekeningen. Het woon- en leefklimaat van de bewoners zal na de planologische wijziging niet verschillen met de geurbelasting vóór de planologische wijziging.

Alle drie de agrarische bedrijven zullen door onderhavig initiatief ook niet extra in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, omdat er woningen van derden dichterbij zijn gelegen die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

4.2.5.2 Kaumeshoek 6B

In de schuur die het meest zuidoostelijk ligt zullen alleen stallingsactiviteiten plaatsvinden. Die leiden slechts tot geluidsproductie op de momenten dat er machines/materialen/werktuigen uit het gebouw gehaald worden of er in gezet. Hier is sprake van een extensieve bedrijfsvoering. In de loods die verlengd wordt komen koelruimtes. Door deze nieuwe ruimtes zal de bestaande koeling minder intensief gebruikt worden. De nieuwe koelingen liggen op grotere afstand van woningen van derden. Er is daarmee qua geluid sprake van een afwaartse beweging.

Bij de exploitatie van het agrarisch bedrijf dient het bedrijf te voldoen aan de voorwaarden/normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter plaatse van geluidsgevoelige objecten van derden is daarmee voldoende geborgd dat er sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie.

voor deze deellocatie worden geen nieuwe geurgevoelige objecten gecreëerd. Omliggende veehouderijen worden daarmee niet in hun ontwikkelmogelijkheden beperkt. Daarnaast is er binnen het plangebied geen sprake van geuremissie waarmee rekening gehouden dient te worden. Er hoeft daarom geen verdere toetsing aan het onderdeel geurhinder plaats te vinden.

4.2.5.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de drie project delen.

4.2.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6}**/jr.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assement (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

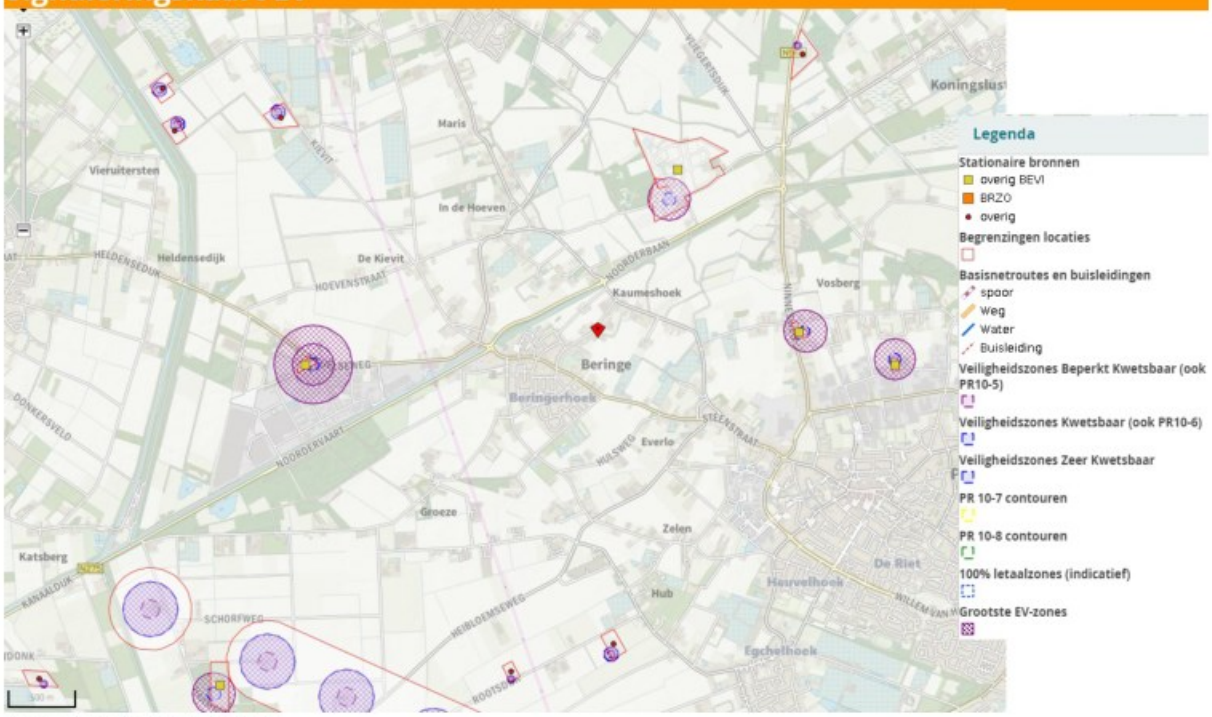
Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6}/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6}/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6}/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het

bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Signaleringskaart Externe Veiligheid ligt in de directe omgeving (in een straal van bijna 800 m) van de drie delen van het plangebied géén risicovolle inrichting.

Signaleringskaart EV



Figuur: uitsnede signaleringskaart

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid (inrichtingsgerelateerd) geen belemmering vormt voor de project delen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Over de N275 kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Deze ligt op een afstand van circa 340 meter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de openbare weg is gelegen.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 8,5 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In een straal van 1000 meter rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Er kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmering vormt in het kader van de drie project delen.

4.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

4.3.1 Waterhuishoudkundige situatie Eelserstraat 26 en 28

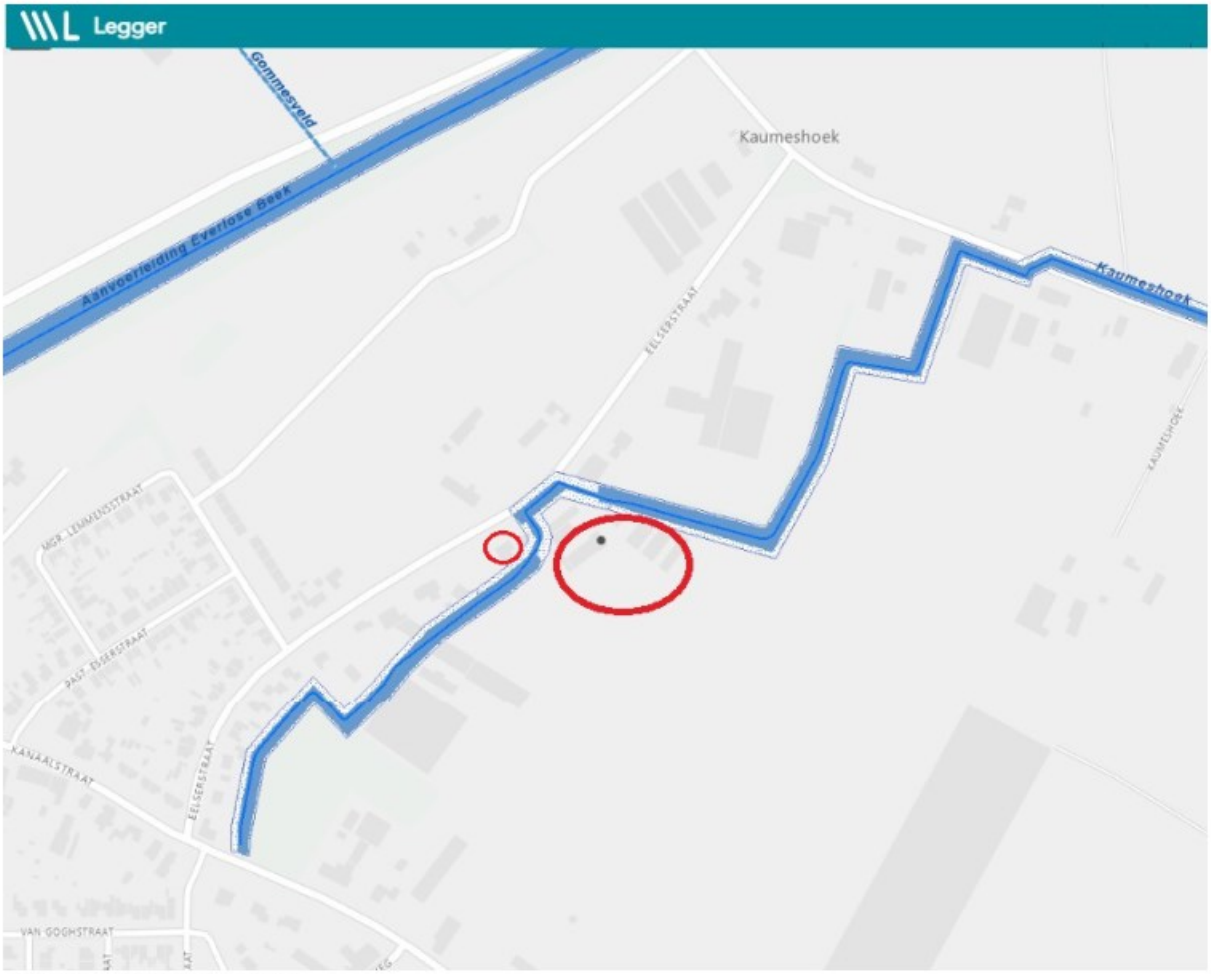
Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het plangebied is alle agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding verwijderd. Na beëindiging van de vluchtelingenopvang en ontruiming van het perceel, zal op deze locatie een woning met bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd met parkeergelegenheid en (half open) verhardingen rondom de bebouwing.

Het nieuw afvoerend verhard oppervlak zal bij benadering een omvang krijgen van in totaal circa 500 m^2.

Oppervlaktewater

In (de omgeving van) het plangebied bevinden zich de Kaumeshoek (strak langs het plangebied), de Aanvoerleiding Everlosche Beek (primaire watergangen) en het Gommesveld (secundaire watergang). Op onderstaande figuur is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven waarop de waterlopen zijn te zien in relatie tot de ligging van het plangebied.



Figuur: uitsnedelegger waterschap

Doordat onderhavig project naast de waterloop Kaumeshoek ligt, vallen delen van de tot het plangebied aan de Eelserstraat 28 behorende gronden binnen de beschermingszone van deze watergang (profiel van vrije ruimte), zoals op onderstaande afbeelding is te zien:



Figuur: beschermingszone watergang

Binnen deze beschermingszone zal niet worden gebouwd. Hier zal, ter plaatse van het overkluisde deel, enkel erfverharding worden aangebracht.

Er zal met het Waterschap onderzocht worden of de overkluizing weer open gemaakt kan worden of de beek verlegd kan worden. Bij deze wijziging van het nu nog overkluisde deel van de waterloop zal rekening worden gehouden met onderhavig project.

Op basis van de vigerende bestemmingsplanregels is het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- het **aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding**, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;

- het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

Deze werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het waterbergend waterbed;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen de beheerder van de watergang.

De erfverharding ter plaatse van de ontsluiting van het woonperceel is gesitueerd binnen de beschermingszone. Doordat de watergang ter plaatse al is overkluisd en de erfverharding zal worden gerealiseerd als halfverharding, kan gesteld worden dat er geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het functioneren van de watergang.

Hemel- en afvalwater

Infiltratie van hemelwater:

Binnen het plangebied aan de Eelserstraat 28 vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats van circa 500 m^2. Gelet op het feit dat het gaat om een nieuw project zal deze geheel afgekoppeld dienen te worden. De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Peel en Maas van het waterschap 0,45 - 0,75 m/dag. Deze gronden zijn gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie. De GHG ligt dieper dan 2 m onder maaiveld.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening dient voor het plangebied te worden uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van 100 mm.

Kwantiteitsberekening per deelgebied

Neerslag T=100	->	100 mm neerslag/m^2
Te verwerken	->	500 m^2 x 0,1 m = 50 m^3

Voor deze hoeveelheid hemelwater zal binnen het plangebied een wadi worden gerealiseerd met een bergingscapaciteit van circa 50 m^3 (althans in ieder geval gerelateerd aan het verharde oppervlak), welke onderdeel zal gaan uitmaken van de landschappelijke inpassing.

Aan de Eelserstraat 26 vindt er geen toename plaats van het afvoerend verhard oppervlakte en zal door de omzetting naar de bestemming Wonen juist minder bebouwing zijn toegestaan; het hemelwater is al afgekoppeld en hierin zal geen verandering komen.

Afvalwater

Het afvalwater zal via de gemeentelijke riolering worden afgevoerd.

Bouwmaterialen

De gemeente Peel en Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.3.2 Kaumeshoek 6B

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is vlak. De maaiveldhoogte ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak gemiddeld 33.90 meter + NAP. De originele bodem bestaat volgens de digitale bodemkaart van Nederland uit een hoge enkeerdgrond, die voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijk goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op circa 1 meter beneden maaiveld volgens de GHG kaart van het Nieuw Limburgs Peil.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen en noordwesten, direct grenzend aan het bestaande bouwvlak is de waterlossing "Kaumeshoek" gelegen. Dit is een primaire waterlossing die uitmondt in de "Aanvoerleiding Everlose beek".

Afvalwater / riolering

Het vuilwater van de bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van de bestaande bebouwing wordt op de bodem geïnfiltreerd in een zaksloot op eigen erf. Deze zaksloot is voorzien van een overloop naar het oppervlaktewater zodat bij extreme neerslag het water vertraagd afstroomt naar het oppervlaktewater.

Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

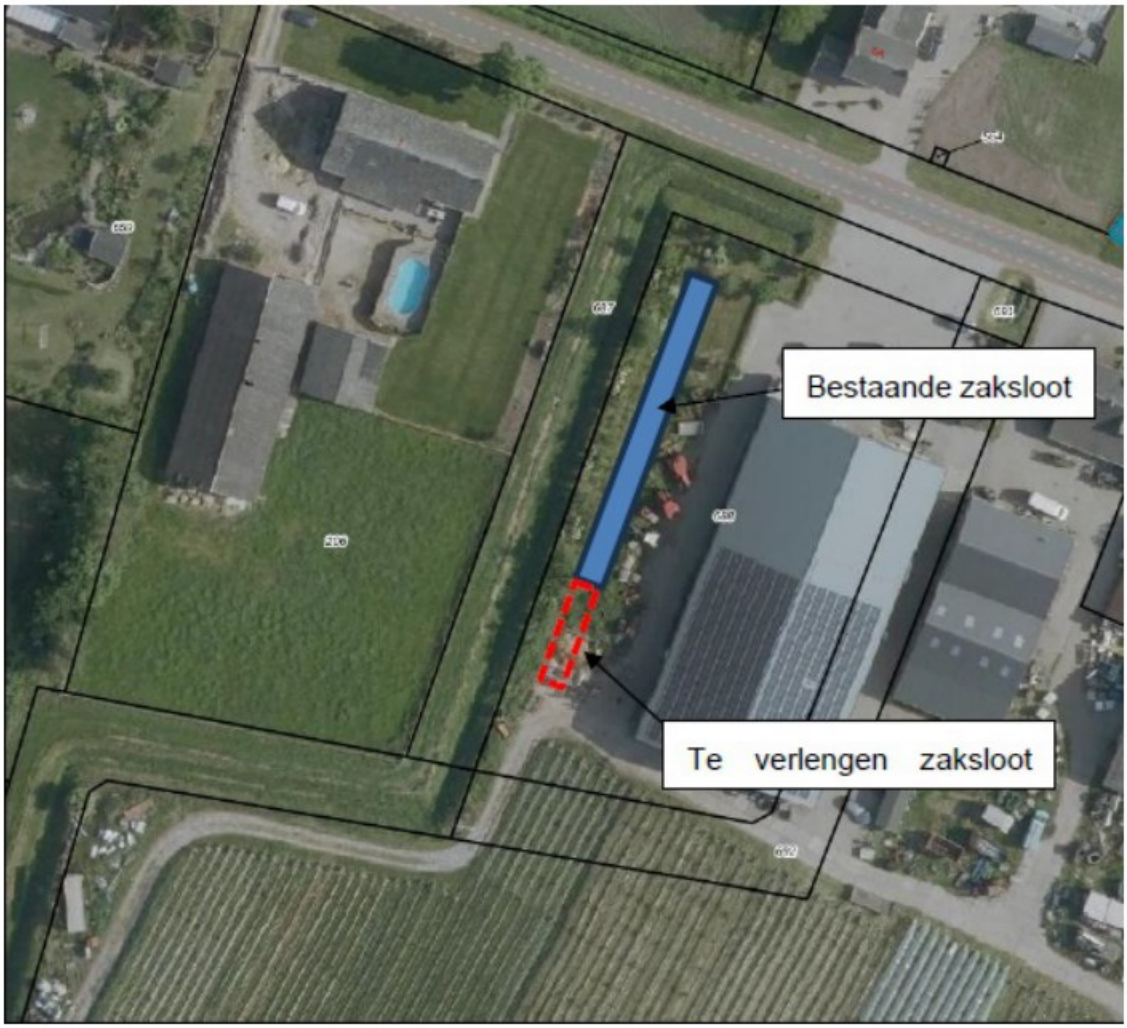
Afvalwater

Vanuit de nieuwe bebouwing komt geen afvalwater vrij.

Hemelwater

Met onderhavig plan wordt de ruimte gecreëerd om nieuwe bebouwing ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op te richten. De nieuwe bebouwing zal een oppervlak hebben van 1400 m^2. Daarnaast zullen er nieuwe erfverhardingen aangelegd worden. Naar schatting zal het hier gaan om een oppervlak van ca. 400 m^2. Bij het aanvragen van de bouwvergunning voor de nieuwe bebouwing zal initiatiefnemer dan ook moeten aantonen dat voldoende opvangcapaciteit aanwezig is, of gerealiseerd wordt. Conform de eisen van het Waterschap Limburg geldt als uitgangspunt dat minimaal een bui van T=100 (100mm) opgevangen moet

kunnen worden.



Figuur: bestaande, te verlengen infiltratiesloot.

Voornemen is om de bestaande infiltratievoorziening te vergroten en te verlengen. Voor de nieuw beoogde gebouwen en verhardingen dient 180 m^3 extra berging gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein ruim voldoende ruimte aanwezig. De bestaande zaksloot zal verbreed worden en verlengd. Voor de exacte dimensionering wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:

- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.
- af te koppelen verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen en stoepen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie- / slibafscheidende kolken, of een voldoende brede bermpassage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.
- Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat het erf wordt schoongehouden zodat er geen

afvalstoffen in het water terecht kunnen komen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de ontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.4 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

De drie delen van het plangebied zijn niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

De drie delen van het plangebied zijn verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaanbieders.

4.5 Natuurbescherming

4.5.1 Gebiedsbescherming

Uit de POL-kaarten ‘Natuur’ en 'Landschap' blijkt dat het plangebied niet als een waardevol element is aangeduid.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied (Deurnsche Peel en Mariapeel) bevindt zich op ruim 4,5 km afstand van het plangebied. Onderstaand zijn de omringende Natura 2000-gebieden weergegeven (lichtgroene vlakken). Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS) is in donkergroen aangegeven, en ligt niet over het plangebied.



Figuur: plangebied ten opzichte van NNN en Natura 2000-gebieden

Significant verstorende effecten van het project op deze gebieden zijn, in vergelijking met het reeds toegestane agrarische gebruik op basis van de vigerende bestemming, niet te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is van verstoring door licht en geluid. Ook een optische verstoring is niet voorstelbaar.

Met het programma Aerius Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

Eelserstraat 28

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens aanlegfase vinden plaats door (vracht)verkeer van en naar de bouwplaats en de te gebruiken kranen, machines en apparaten. De emissies in de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied door bewoners en bezoekers. De berekening van het projecteffect dient te worden verricht met behulp van het programma Aerius Calculator.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden die op meer dan 4,5 km afstand liggen, is zonder meer kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Om deze aanname te staven is een Aeriusberekening uitgevoerd

voor de bouw van een woning aan de Eelserstraat 28 en gebruik hiervan, welke als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Eelserstraat 26

Voor de Eelserstraat 26 is er geen sprake van een gewijzigde activiteit welke enig effect op stikstofdepositie kan hebben.

Enige andere aantasting van Natura 2000-gebieden op deze afstand zal als gevolg van het project ook niet plaatsvinden.

Kaumeshoek 6B

De uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing is beschouwd op basis van de effectenindicator:

1. Oppervlakteverlies

Afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten en / of habitattypen.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. De vergroting van het bouwvlak leidt daarom niet tot een afname van de oppervlakte van deze Natura2000-gebieden. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft oppervlakteverlies.

2. Versnippering

Van versnippering is sprake bij het uiteenvallen van een natuurgebied.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. De vergroting van het bouwvlak leidt daarom niet tot een doorsnijding van deze Natura2000-gebieden. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft versnippering.

3. Verzuring

Verzuring van bodem of water is een gevolg van de uitstoot (emissie) van vervuilende gassen door bijvoorbeeld fabrieken en (vracht)auto's. De uitstoot bevat onder andere zwaveldioxide, stikstofoxide, ammoniak en vluchtige organische stoffen. Deze verzurende stoffen komen via lucht of water in de grond terecht en leiden aldus tot het zuurder worden van het biotische milieu. De belangrijkste bronnen van verzurende stoffen zijn de landbouw, het verkeer en de industrie.

Vanuit het bedrijf vindt beperkte uitstoot van stikstof plaats. Dit vooral door de mogelijkheid tot het verwarmen van kassen/gebouwen en verkeersbewegingen van en naar de locatie. Hierdoor zouden er ter plaatse van Natura2000 gebieden mogelijk effecten op kunnen treden. Om deze mogelijke effecten in beeld te krijgen is er met het programma Aerius een berekening gemaakt van de gebruiksfase.

Binnen het te vergroten bouwvlak komen vanuit de op te richten bebouwing zelf geen emissies van stikstofverbindingen plaats. Beide te realiseren bedrijfsgebouwen zijn onverwarmd. Alleen de verkeersbewegingen van en naar de gebouwen en het manoeuvreren met tractoren/vrachtwagens en dergelijke kunnen leiden tot emissie van stikstof. Het verkeer is gemodelleerd vanuit het bedrijf naar het kruispunt met de N275. Ter plaatse is het verkeer opgegaan in het reguliere verkeersbeeld. Omdat alle verkeer in deze richting wordt gemodelleerd kan dit als "worstcase" beschouwd worden omdat dit richting het meest nabij gelegen N2000 gebied is.

Voor wat betreft de aanlegfase is eveneens een berekening gemaakt met het programma Aerius. In deze fase is rekening gehouden met de bouw van de 2 bedrijfsgebouwen. Hierbij is ook alle verkeer als worst-case richting de kruising met de N275 gemodelleerd.

Uit de berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase (bijlage 10) blijkt dat er ter plaatse van Natura2000 gebieden geen effecten op het gebied van verzuring optreden. Aangezien er geen effecten optreden is het ook niet noodzakelijk om bij de Provincie Limburg een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden zijn uitgesloten.

4. Vermesting

Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen met name stikstof en fosfaat. Het kan gaan om aanvoer door de lucht (droge en natte neerslag van ammoniak en stikstofoxiden) of nitraat- en fosfaataanvoer door het oppervlaktewater.

Aangezien uit het hierboven behandelde punt blijkt dat er geen effecten optreden op het gebied van verzuring, zullen er ook geen effecten optreden voor het onderdeel vermesting omdat vermesting tot stand komt door de depositie van ammoniak en stikstof. Vanuit het plangebied vinden er daarom geen effecten meer plaats voor wat betreft vermesting ter plaatse van het Natura2000-gebied.

5. Verontreiniging

Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Er is geen sprake van toename van exogene stoffen die een effect kunnen hebben op de kwaliteit van deze Natura2000-gebieden. Er is geen toename van straling of uitstoot van stoffen vanuit het te vergroten bouwvlak. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft verontreiniging.

6. Verdroging

Verdroging uit zich in lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel. De actuele grondwaterstand neemt dan af ten opzichte van de gewenste / huidige grondwaterstand.

Nieuwe bebouwing en of verhardingen binnen het plangebied dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Er zijn daarmee geen negatieve effecten te verwachten.

7. Verstoring door geluid

Verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen; permanent, zoals geluid van wegverkeer danwel tijdelijk, zoals geluidsbelasting bij evenementen. Geluid is een hoorbare trilling, gekenmerkt door geluidsdruk en frequentie.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Het is onmogelijk dat geluidsemissies vanuit het plangebied ter plaatse van deze Natura2000-gebieden waarneembaar zijn of tot een verstoring door geluid leiden.

8. Verstoring door licht

Verstoring door licht leidt tot een aantasting van de nachtelijke duisternis.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Het is onmogelijk dat lichtbronnen vanuit het plangebied ter plaatse van de Natura2000-gebieden waarneembaar zijn of tot een verstoring door licht leiden.

9. Bewuste verandering soortensamenstelling

Er is sprake van bewust ingrijpen in de natuur door herintroductie van soorten, introductie van exoten, uitzetten van vis, inzaaien van genetisch gemodificeerde organismen etc..

Er vinden geen ingrepen op de soortensamenstelling plaats door de ontwikkeling van de locatie. Er vindt geen introductie of herintroductie plaats van soorten binnen of buiten het plangebied. Daarmee zijn eventuele effecten ook uit te sluiten.

Blijkens deze toets blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Gezien de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

4.5.2 Soortenbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort.

Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders.

Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en

strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Aan de **Eelserstraat 26** vinden als gevolg van onderhavige planologische wijziging geen vbiteiten plaats welke negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ecologische situatie.

Omdat bestaande bebouwing aan de **Eelserstraat 28** gesloopt is geworden, is op 13 maart 2023 door QX Ontwerp & Advies Buro een verkennend onderzoek uitgevoerd op de locatie Eelserstraat 28 in Beringe. Deze veldopname betreft een quickscan flora & fauna rondom en in de panden van de voormalige boerderij. De rapportage is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Tijdens het veldwerk zijn geen specifiek beschermde plantensoorten aangetroffen. Wel staan er een paar oude eikenbomen op de locatie langs de erfgrens met de sloot. Deze eikenbomen blijven behouden.

In het gebied zijn geen zoogdieren waargenomen. Er is gekeken naar pootafdrukken, krabsporen, haren, uitwerpselen, uileballen, holen etc. maar er zijn slechts op twee plaatsen wat krabsporen van konijnen aangetroffen. In een oude stal zijn knaagsporen aan tempex waargenomen, waarschijnlijk veroorzaakt door muizen.

In de sloot naast de locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden zijn ook geen amfibieën of reptielen aangetroffen. In de sloot zijn geen vissen en/of overige waterfauna aangetroffen. De sloot ligt echter het plangebied.

Er zijn ook geen bijzondere insecten aangetroffen.

In en rondom het plangebied zijn wel diverse vogels waargenomen. Echter geen van deze soorten nestelt op dit moment of maakt gebruik van een vaste rust en/of verblijfplaats binnen de werkgrenzen. Aangetroffen zijn:

- Roodborstje
- Merel
- Koolmeesje
- Houtduif

Er zijn geen in aanbouw zijnde of bewoonde nesten aangetroffen. In het struweel bij de poort (ingang) aan de wegzijde zitten wat oude duivennesten.

In de stammen en takken van de bomen zijn geen holten waargenomen of sporen van rust en/of verblijfsplaatsen van bijvoorbeeld uilen, vleermuizen etc.

Alle schuren, overkappingen, stallen en de hooizolder zijn geïnspecteerd op aanwezigheid van vleermuizen, uilen, marterachtigen etc. maar er zijn geen sporen van hun aanwezigheid gevonden.

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van flora en fauna van in de omgeving voorkomende broedvogelsoorten door onderhavig project niet te verwachten.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 1.11 van de Wn is opgenomen.

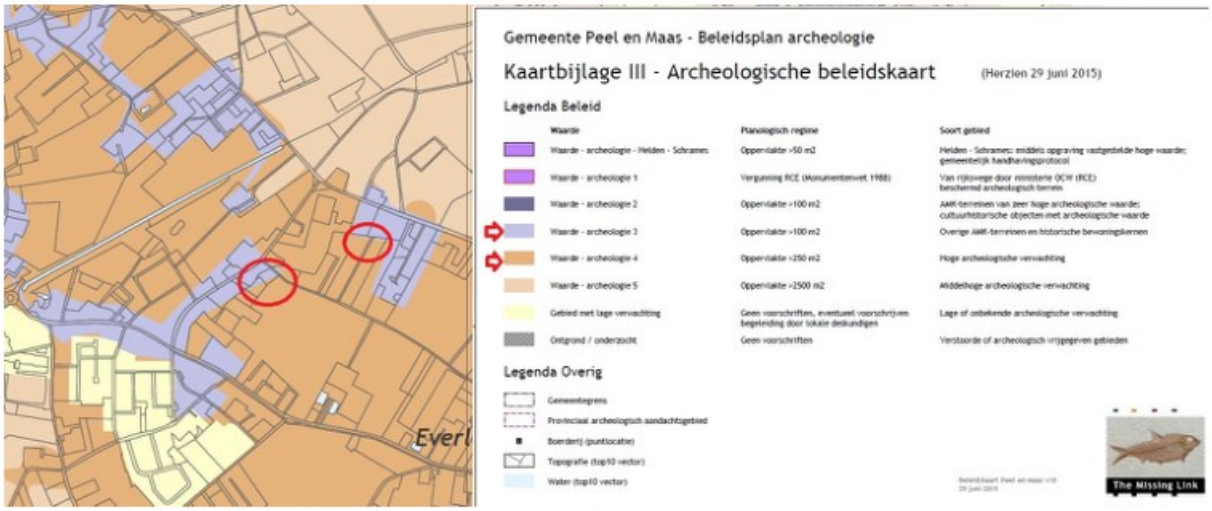
Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

Door de bestemmingswijziging wordt het mogelijk om aan de **Kaumeshoek 6B** extra bebouwing op te richten. Op dit moment is het gebruik ter plaatse van de vergroting van het bouwvlak de teelt van aardbeien op stellingen. Het is daarom niet te verwachten dat er ter plaatse soorten voorkomen die beschermd moeten worden. Volledigheidshalve is er op 13 november 2023 door IVN Helden een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande situatie. Deze inventarisatie en analyse van de natuurwaarden heeft geen bijzonderheden opgeleverd. Hieruit blijkt dat er geen soorten voorkomen die beschermd dienen te worden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

In de vergadering van 28 juni 2011 heeft de raad van Peel en Maas het archeologie beleid vastgesteld. Dit archeologie beleid geeft aan op welke wijze de gemeente met archeologie om wil gaan. Om archeologische restanten zo goed mogelijk te kunnen bewaren is er een pragmatisch en goed doordacht beleidsplan met beleidskaart opgesteld. De raad heeft een generieke diepte van 40 cm vastgesteld. Dat wil zeggen dat tot een diepte van 40 cm geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wil een initiatiefnemer dieper dan 40 cm de grond verstoren/bewerken dan geldt er een formele onderzoekplicht. De archeologische beleidskaart fungeert dan als kompas.



Figuur: uitsnede archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart geeft aan in welke gebieden de kans op archeologische resten hoog is en waar bijvoorbeeld middelhoog of laag. Hierdoor kan verschillend worden omgaan met mogelijke grondwerkzaamheden in een bepaald gebied. Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit is mede afhankelijk van de mate van de oppervlakte die verstoord gaat worden.

Bij gebieden waar een zeer hoge verwachtingswaarde geldt, geldt dat bij een verstoring groter dan 100 m² oppervlakte en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. In een gebied met hoge archeologische verwachting geldt dezelfde dieptegrens, maar is het maximale verstoringsoppervlak verruimd tot 250 m².

Volgens de vigerende bestemmingsplannen liggen binnen de delen van het plangebied archeologisch waardevolle gebieden die zijn aangeduid als Waarde - Archeologie - 4 en 6, (corresponderend met categorie 4 op de beleidskaart) en de historische bewoningskern waarvoor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3 geldt. Dit betekent dat voor dit deel van het perceel een archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er sprake is van bodemverstoringen met een oppervlakte van meer dan 250 m² of een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en bij het andere deel is de maximale verstoringsmaat 100 m².

Deze dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3, 4 respectievelijk 6 zullen worden overgenomen in onderhavige bestemmingsplan.

Als gevolg van het feit dat bij de bouw van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Eelserstraat 28 de ondergrond, waar ook het nieuwe bouwvlak voor de bestemming Wonen wordt gesitueerd, veel grondwerk is verricht, moet de bodem hier als ernstig verstoord worden beschouwd. Een grotere verstoring zal in elk geval niet plaatsvinden door de realisatie van een burgerwoning met bijbehorende bebouwing en het aanbrengen van nutsvoorzieningen, leidingwerk en erfverharding.

Een onderzoek is, aldus de archeologische dubbelbestemmingen, niet vereist wanneer naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. In casu kan het bevoegd gezag bepalen dat de ondergrond dusdanig is verstoord dat afgezien kan worden van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

Aan de Eelserstraat 26 vinden geen ingrepen plaats welke mogelijk aanwezige archeologische waarden zouden kunnen aantasten.

4.6.2 Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden welke mogelijk in het geding zouden kunnen zijn als gevolg van onderhavig project met beperkte impact voor de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Eelserstraat 26 en 28

Het plangebied wordt ontsloten op de Eelserstraat. Hiertoe zal een nieuwe, permanente inrit worden aangelegd. Vanaf de inrit is er goed zicht op de weg, welke relatief verkeersluw is en gericht is op het verwerken van bewonersverkeer en het verkeer naar de agrarische bedrijven die aan de Eelserstraat liggen.

De Eelserstraat heeft een erg smal wegprofiel en is buiten de bebouwde kom niet voorzien van een fietsstrook of trottoir. Hierdoor moeten alle verkeersdeelnemers gebruik maken van de weg zelf, hetgeen voor het langzaam verkeer mogelijk gevaarlijke situaties kan opleveren. Echter, op 165 m vanaf het plangebied begint de bebouwde kom en is de weg aan beide zijden voorzien van een verhoogd trottoir.

De gemiddelde verkeersgeneratie voor een woning bedraagt 9 vervoersbewegingen per etmaal. Dit zijn minder verkeersbewegingen dan ten tijde van de agrarische bedrijfsvoering, waarbij naast de 9 verkeersbewegingen gerelateerd aan de bedrijfswoning, ook nog (zware) verkeersbewegingen gerelateerd aan het bedrijf plaatsvinden.

Het verkeer gerelateerd aan de nieuw te realiseren woning wordt meteen en zonder problemen opgenomen in de reguliere verkeersstroom; onderhavig plan heeft geen negatief effect op de verkeersintensiteit en de verkeersveiligheid.

Kaumeshoek 6B

Het plangebied is en blijft ontsloten via de Kaumeshoek. Door het vergroten van het bouwvlak zal er logischerwijs een (beperkte) toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Kaumeshoek en omringende wegen. Het plangebied is goed bereikbaar.

Via de huidige oprit is het perceel prima toegankelijk. Hier wijzigt niets aan.

4.7.2 Parkeren

Op 3 juli 2018 is de nota parkeernormen vastgesteld. Op basis van deze nota is de parkeereis berekend.

Voor vrijstaande woningen buiten het centrum is in de nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren kan bij de bestaande en bij de nieuw te realiseren woning geheel op eigen terrein plaatsvinden; afhankelijk van de situering van de nieuwe woning en inrichting van het voor- en zijerf, zijn er voor de 2 parkeerplekken meerdere varianten mogelijk.

Aan de Kaumeshoek 6B is op eigen terrein ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was , is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

5.2 Planmethodiek

Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

5.3 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

5.4 Planregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

5.4.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.4.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bouwvlak vormen.

Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming zijn agrarisch en hobbymatig bedrijfsmatig gebruik toegestaan; ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een nieuwe erfontsluiting met een maximale

breedte van 5 m toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch - grondgebonden

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, wonen in een bedrijfswoning, short-stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - short stay huisvesting Kaumeshoek 6b' .

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de bestaande grondgebonden woning binnen het plangebied. Deze regeling is flexibel gehouden, met als gevolg dat er bij het bouwen, verbouwen of veranderen van een woning aan maar weinig voorwaarden voldaan hoeft te worden.

Artikel 6, 7 en 8 Waarde- Archeologie 3, 4 en 6 (dubbelbestemming)

Indien een ontwikkeling binnen deze dubbelbestemming plaatsvindt, dient getoetst te worden of archeologische waarden verstoord kunnen worden.

Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang met inachtneming van de Keur van het waterschap.

5.4.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen over ondergrondse werken, en ondergrondse bouwwerken opgenomen. Deze regelen de uitvoering van alle werken en bouwwerken onder peil. Daarnaast is aangegeven dat ondergeschikte bouwdelen binnen de aangegeven grenzen buiten beschouwing worden gelaten. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

In de Algemene aanduidings- en afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van algemene regels, afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de voorrang tussen

dubbelbestemmingen onderling en over andere wettelijke regelingen.

5.4.4 Overgangs- en slotregels

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen, met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan, 'Eelserstraat 26 en 28 en Kaumeshoek 6B Beringe'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de betrokken initiatiefnemers. De gronden zijn eigendom van deze initiatiefnemers (ieder voor hun eigen deelgebied), met uitzondering van de waterloop. Het deel van de (overkluizing van de) waterloop Kaumeshoek is eigendom van het Waterschap Limburg; met het waterschap zullen hierover afspraken worden gemaakt.

Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal zal geregeld worden in tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers af te sluiten overeenkomsten, waarin het aspect planschade-afwenteling, zoals bedoeld in art. 6.4a Wro met initiatiefnemer wordt geregeld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;

2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;

3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;

4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;

5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan GS.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend

gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Eelserstraat 28

Op donderdag 9 maart 2023 vond in gemeenschapshuis De Wieksjlaag een door het bevoegd gezag geïnitieerde informatiebijeenkomst plaats over de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen aan de Eelserstraat 28 in Beringe. Bij de bijeenkomst waren circa 40 personen aanwezig: omwonenden van de locatie en vertegenwoordigers van de dorpscommissie Steingood Beringe. Tijdens deze bijeenkomst is ook gesproken over het definitief wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Op dit laatste onderdeel zijn verder geen opmerkingen geplaatst.

Het verslag van deze omgevingsdialoog is opgesteld door het bevoegd gezag en gedeeld met de aanwezigen.

Eelserstraat 26 en Kaumeshoek 6B

Beide deelinitiatieven zijn dermate marginaal qua impact op de omgeving dat hiervoor een omgevingsdialoog achterwege is gelaten.

6.2.3 Inzage ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 18 december 2023 tot en met 4 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.