bureau
leefomgeving

Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099
contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl

TAM-omgevingsplan

COLOFON

Projectnaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ai Woningbouw Nelisveld, Beringe
Identificatienummer:	NL.IMRO.1894.TAMOPH22AI-VG01

Concept:	20 mei 2025
Ontwerp:	11 november 2025
Vastgesteld:	10 maart 2026

bureau leefomgeving

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

1.1 Aanleiding 6

1.2 Ligging van het plangebied 7

1.3 Vigerend omgevingsplan 8

2 HUIDIGE SITUATIE 10

3 BEOOGDE SITUATIE 11

4 BELEIDSKADER 14

4.1 Rijksbeleid 14

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 14

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 15

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

4.2 Provinciaal beleid 17

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 17

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 19

4.3 Regionaal beleid 20

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 20

4.3.2 Woondeal 2023 21

4.4 Gemeentelijk beleid 21

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas 21

4.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit 23

4.4.3 Kaderstelling Ruimte 24

4.4.4 Beleidsregel woningbouw Peel en Maas 25

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 27

5.1 Milieueffectrapportage 27

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit 28

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen 29

5.4 Geluid 30

5.5 Luchtkwaliteit 32

5.6 Geur 33

5.7 Externe veiligheid 35

5.8 Trillingen 37

5.9 Water 37
5.9.1 Waterbeleid 37
5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie) 38
5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie) 38
5.10 Kabels, leidingen en straalpaden 39
5.11 Natuur 39
5.11.1 Flora en fauna 39
5.11.2 Natura2000 40
5.11.3 Natuurnetwerk Nederland 42
5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 42
5.12.1 Archeologie 42
5.12.2 Cultuurhistorie 43
5.13 Verkeer en parkeren 43
5.13.1 Verkeer 44
5.13.2 Parkeren 44
5.14 Gezondheid 45
5.14.1 Endotoxinen 45
5.14.2 Geitenhouderij 45
5.14.3 Spuitzones 46
5.15 Niet-gesprongen explosieven 47

6 UITVOERBAARHEID 48
6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid 48
6.2 Juridische aspecten 48
6.2.1 Omgevingswet 48
6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege 49
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
6.3.1 Participatie 49
6.3.2 Vooroverleg 49
6.3.3 Zienswijzen 49

7 PROCEDURE 50

BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 24294001A)
2. Verkennend bodemonderzoek, AERES Milieu (kenmerk: AM24513)
3. Aanvullend onderzoek bodem, AERES Milieu (kenmerk: AM24513-3)
4. Akoestisch onderzoek inclusief aanvulling, HMB (kenmerk: 24298901N)
5. Geurberekeningen

6. Bergingsberekening, INFRA20
7. Quickscan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2024-BE-1163)
8. Nader onderzoek Rugstreeppad, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1163)
9. AERIUS berekeningen
10. Archeologisch onderzoek, RAAP (kenmerk: BERP)
11. Archeologisch onderzoek, AERES (kenmerk: 24513)
12. Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (datum: 8 oktober 2025)
13. Beeldkwaliteitsplan woningbouwlocatie
14. Omgevingsdialoog

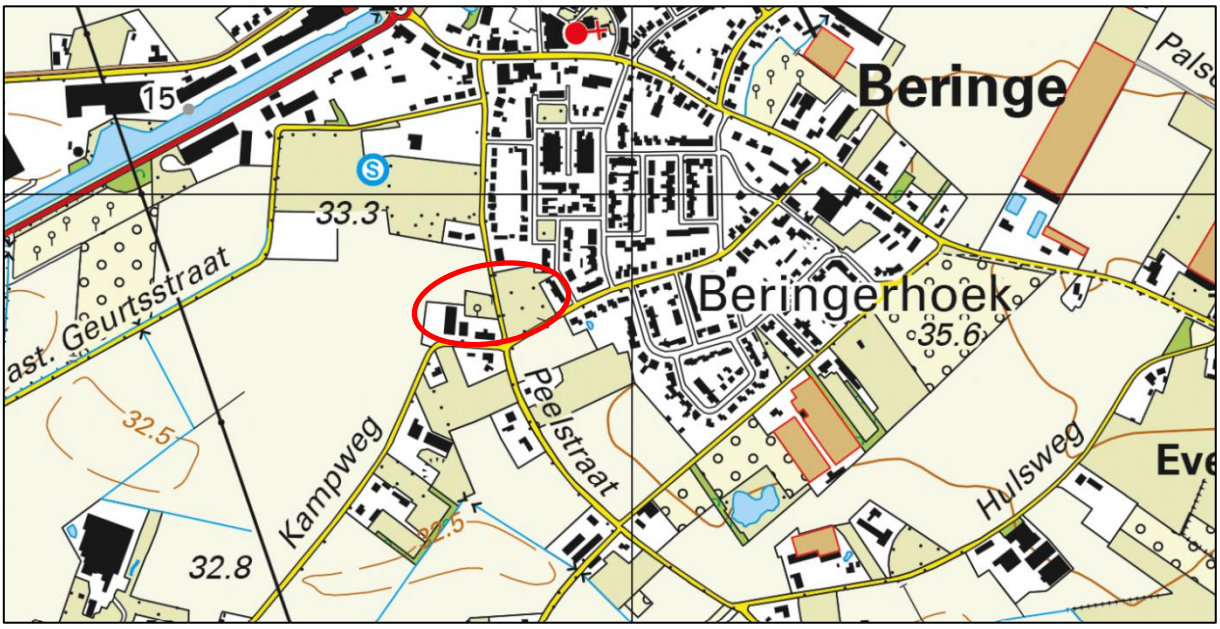
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de gemeente Peel en Maas is sprake van een urgent woningtekort, zo ook in de kern Beringe. De woningmarkt is flink aangetrokken waardoor de woningbehoefte hoger is dan de woningvoorraad. In de afgelopen jaren zijn er dan ook al diverse nieuwe woningen gerealiseerd binnen de kern. Desondanks deze ontwikkelingen blijft de behoefte aan woningen groot.

Nu de vraag naar woningen blijft groeien is gezocht naar een passende locatie om extra woningen te realiseren. Deze locatie is gevonden aan de Kampweg, ten zuidwesten van de kern. Het voornemen bestaat om 15 woningen te realiseren op de hoek van de Kampweg met de Peelstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3415.

Aan de overzijde van de woningbouwlocatie is thans een agrarische bedrijfslocatie, Peelstraat 44, gelegen. Deze bedrijfslocatie vormt een milieukundige belemmering voor een gedeelte van de beoogde woningbouwlocatie. Om deze belemmering op te heffen zal gelijktijdig de agrarische bedrijfslocatie gesaneerd worden en de bedrijfswoning omgezet worden tot een burgerwoning. Daarnaast zijn er twee nieuwe burgerwoningen voorzien, beide beoogd aan de Kampweg.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving

De locatie waar de nieuwe woningen zijn beoogd maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan 'Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust'. De agrarische bedrijfslocatie maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan 'Ruimte voor Ruimte woning Kampweg (ong.) te Beringe'.

Conform dit omgevingsplan is de woningbouwlocatie voorzien van de functie 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden, daarnaast ontbreekt de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen. Derhalve is op basis van het huidige juridisch-planologische kader niet mogelijk op deze locatie woningen te realiseren.

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de tijdelijke alternatieve maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen, enerzijds de woningbouwlocatie en anderzijds de agrarische bedrijfslocatie. In onderhavige onderbouwing worden de beide gebieden samen aangemerkt als 'het plangebied'. Indien het specifiek over een deelgebied gaat, zal deze ook als dusdanig benoemd worden.

Woningbouwlocatie
De woningbouwlocatie is gelegen op de hoek van de Kampweg en de Peelstraat, in het zuidwesten van de kern Beringe. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3415 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 6.700 m².

De noord- en oostzijde van het plangebied worden begrensd door de omliggende woningen. Aan de zuidzijde vormt de Kampweg de begrenzing. De westzijde wordt begrensd door de Peelstraat, met aan de overzijde gelegen de agrarische bedrijfslocatie.

Agrarische bedrijfslocatie
De agrarische bedrijfslocatie is gelegen aan de Peelstraat 44, ten zuidwesten van de kern Beringe. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummers 3450, 3451 en 3566 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 2 ha.

De locatie wordt aan twee zijde (noord en west) begrenst door landbouwgronden. De zuidzijde wordt begrensd door de Kampweg met daaraan meerdere woningen gelegen.



Afbeelding 2 Ligging en omgeving plangebied

Agrarische percelen
Rondom de locatie liggen diverse agrarische percelen. Deze percelen maken weliswaar geen onderdeel van de ontwikkeling, maar zijn wel van belang voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Deze percelen worden meegenomen op de verbeelding om een spuitvrije zone toe te kennen. Zie voor een nadere motivering hiervan paragraaf 5.14.3.

De locaties Kampweg 25-27 vormen geen onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, echter is hier een omissie ontstaan. Er zijn thans twee, bestaande, legale woningen aanwezig, echter is er maar één bouwvlak toegekend. Derhalve wordt op deze locatie de omissie opgelost middels het toekennen van twee bouwvlakken.

1.3 Vigerend omgevingsplan

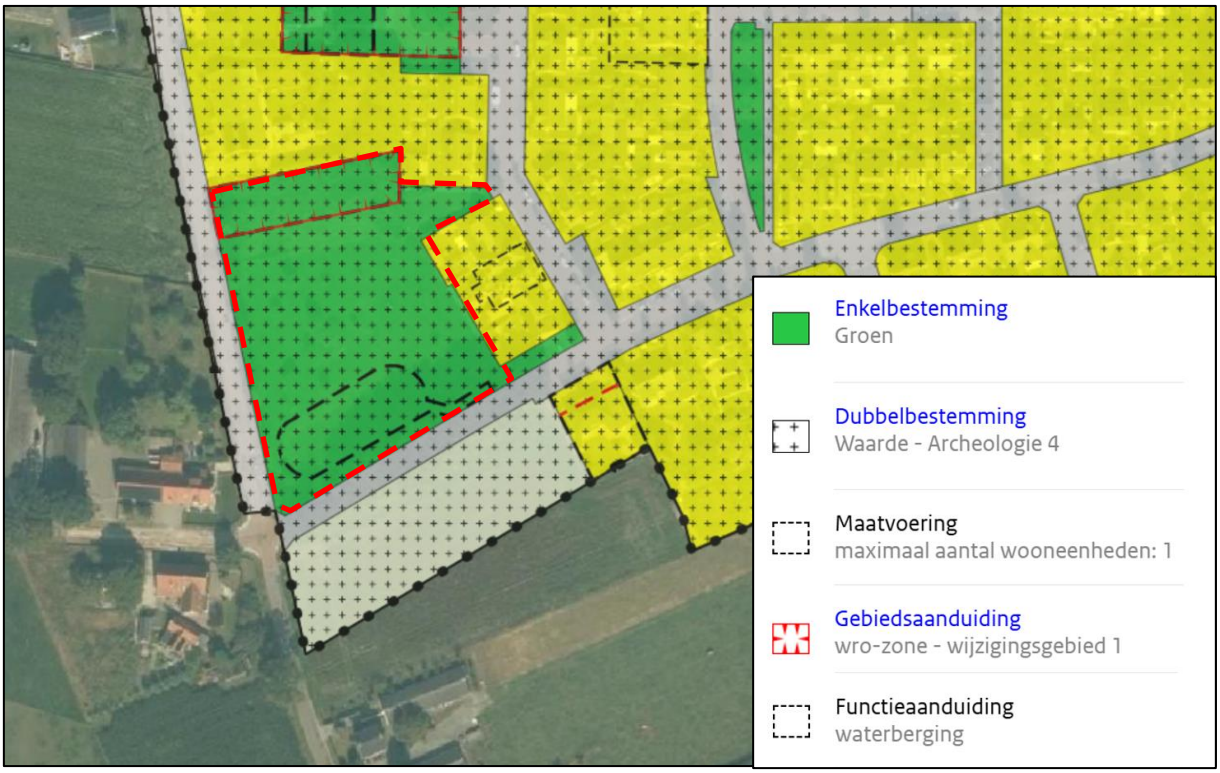
Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen, het omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor de woningbouwlocatie het omgevingsplan 'Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust'. De agrarische bedrijfslocatie maakt onderdeel uit van het juridisch-planologische regime van het omgevingsplan 'Ruimte voor Ruimte woning Kampweg (ong.) te Beringe'.

Woningbouwlocatie

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de woningbouwlocatie de functie 'Groen' met de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4' en ter plaatste van de bestaande wadi is de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied geldt de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' en de maatvoeringseis 'maximaal aantal woonheden: 1'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en parken met daaraan ondergeschikt o.a. parkeer-, water-, speel- en nutsvoorzieningen. Op de voor 'Groen' aangewezen locaties is het niet toegestaan.

Op basis van het vigerende omgevingsplan is het niet mogelijk om op de locatie nieuwe woningen te realiseren. De gronden zijn niet bestemd voor woondoeleinden en daarnaast ontbreekt de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen.



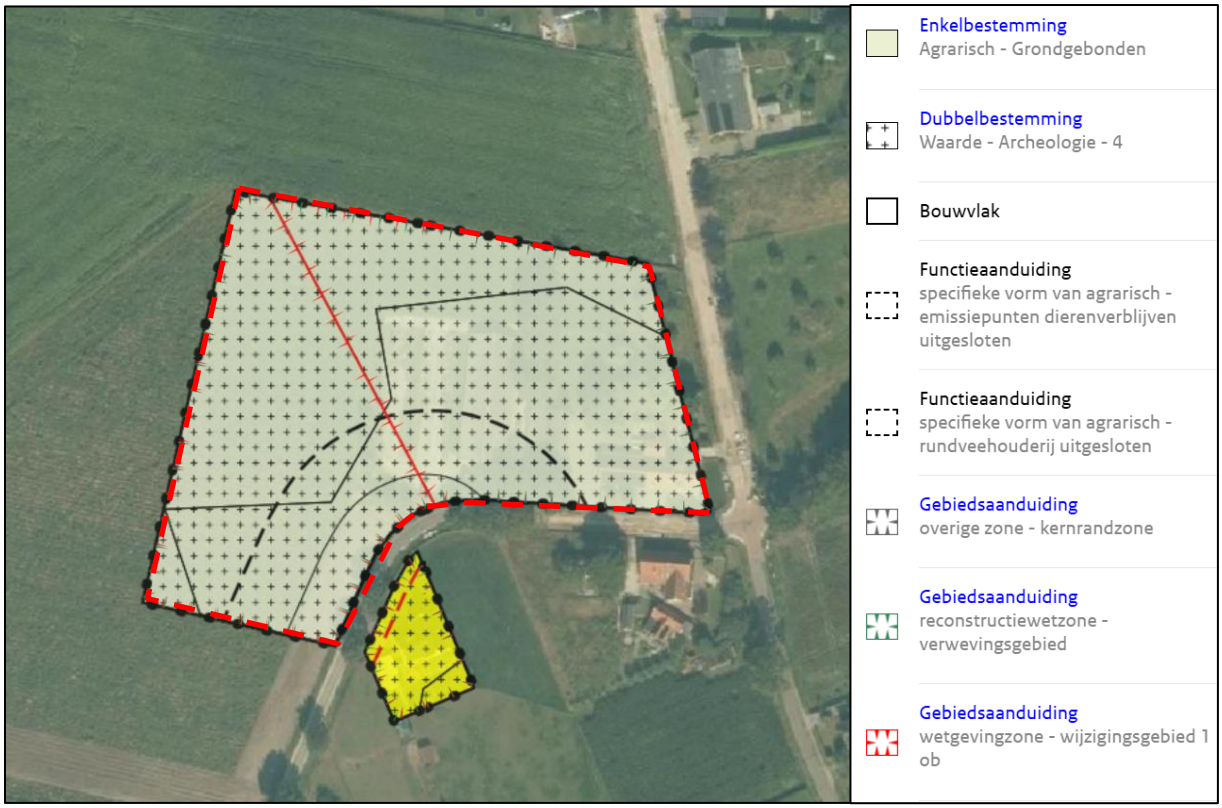
Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan (woningbouwlocatie)

Agrarische bedrijfslocatie

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent de woningbouwlocatie de functie 'Agrarisch - Grondgebonden' en is deze voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – rundveehouderij uitgesloten' en 'Waarde – Archeologie 4'. In de bocht van de Kampweg is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – emissiepunten dierenverblijven uitgesloten' opgenomen, ten bescherming van de woning Kampweg 27a. Ook gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Op de westzijde van de locatie geldt de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob' en op de oostzijde 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 go'.

De voor ‘Agrarisch - Grondgebonden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, specifiek op deze locatie uitgesloten een rundveehouderij. Daarnaast is wonen toegestaan in de bedrijfswoning. Het wonen in een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor personen met een functionele binding met het bedrijf. Burgerbewoning is uitgesloten in een bedrijfswoning en daarom strijdig met het omgevingsplan.

Daarnaast is het op basis van het vigerende omgevingsplan niet mogelijk om een nieuwe woning op te richten op de agrarische bedrijfslocatie. Ook een deel van de woningen op de woningbouwlocatie kan door de milieukundige belemmeringen van het bedrijf niet gerealiseerd worden. Derhalve dient de gehele locatie te worden voorzien van een passende woonfunctie.



Afbeelding 4 Uitsnede vigerend omgevingsplan (agrarische bedrijfslocatie)

Het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Om de gehele herontwikkeling is een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Beringe. Tot en met 2009 maakte de kern Beringe deel uit van de voormalige gemeente Helden, die per 1 januari 2010 samen met de voormalige gemeente Kessel, Maasbree en Meijel is opgegaan in de gemeente Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas is gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 2.200 inwoners bevolken de kern.

De kern Beringe is gelegen in het westelijke gedeelte van de gemeente, aan het uiteinde van de door Napoleon aangelegde 'Grand Canul du Nord', de huidige Noordervaart. De Noorderbaan (N275) langs de Noordervaart vormt een belangrijke structuurdrager van het landschap.

Woningbouwlocatie
Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de bebouwde kom. De bebouwde kom van Beringe kenmerkt zich door de kleinschalige bebouwing met een dorps karakter. In tegenstelling tot het buitengebied rondom Beringe dat juist bestaat uit vrijstaande bebouwing met veel open ruimte.

De locatie is thans volledig onbebouwd en wordt gebruikt als grasveld, deels omheind. De locatie is thans in gebruik als waterberging waar regenwater van de Kampweg op een duurzame manier in de bodem kan infiltreren.

Agrarische locatie
De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning aan de Peelstraat, achter de woning zijn de bedrijfsgebouwen en sleufsilo's gelegen. De woning is weliswaar gelegen aan de Peelstraat, maar de gehele locatie wordt ontsloten via de Kampweg.



Afbeelding 5 Luchtfoto omgeving en plangebied

3 BEOOGDE SITUATIE

Op dit moment is er sprake van een grote woningbehoefte, zowel in Beringe als ook in de rest van de gemeente Peel en Maas. Er is op dit moment veel vraag naar diverse soorten woningen binnen de kern. Tot aan 2030 is er behoefte aan 15 nieuwe woningen in de kern Beringe.

Juist in de kleine dorpen zijn deze relatief kleine plannen van groot belang voor de lokale woningbehoefte en het waarborgen van de leefbaarheid. Door de huidige krappe woningbouwmarkt is het niet tot nauwelijks meer mogelijk om een woning in eigen dorp te kunnen bemachtigen. Hierdoor vallen veel mensen tussen wal en schip. Veel starters moeten dan ook noodgedwongen thuis blijven wonen of vertrekken naar elders. Aan de andere kant willen senioren graag hun vaak, te grote eengezinswoning verruilen voor een kleinere beter passende woning, maar ook deze zijn niet tot nauwelijks beschikbaar. Hierdoor moeten valide en mindervalide ouderen noodgedwongen hun dorp, waar zij hun hele leven hebben gewoond, verlaten. De leefbaarheid in dit soort kleine kernen kan hierdoor niet meer gewaarborgd worden.



Afbeelding 6 Beoogde woningbouwontwikkeling

Om een bijdrage te kunnen leveren aan dit heersende woningtekort bestaat het voornemen om 15 woningen te realiseren. De woningen zijn beoogd op de thans onbebouwde percelen gelegen op de hoek Kampweg met de Peelstraat. De gronden maken planologische gezien onderdeel uit van de bebouwde kom van Beringe. De woningen voorzien hiermee dan ook een passende uitbreiding van de bestaande kern.

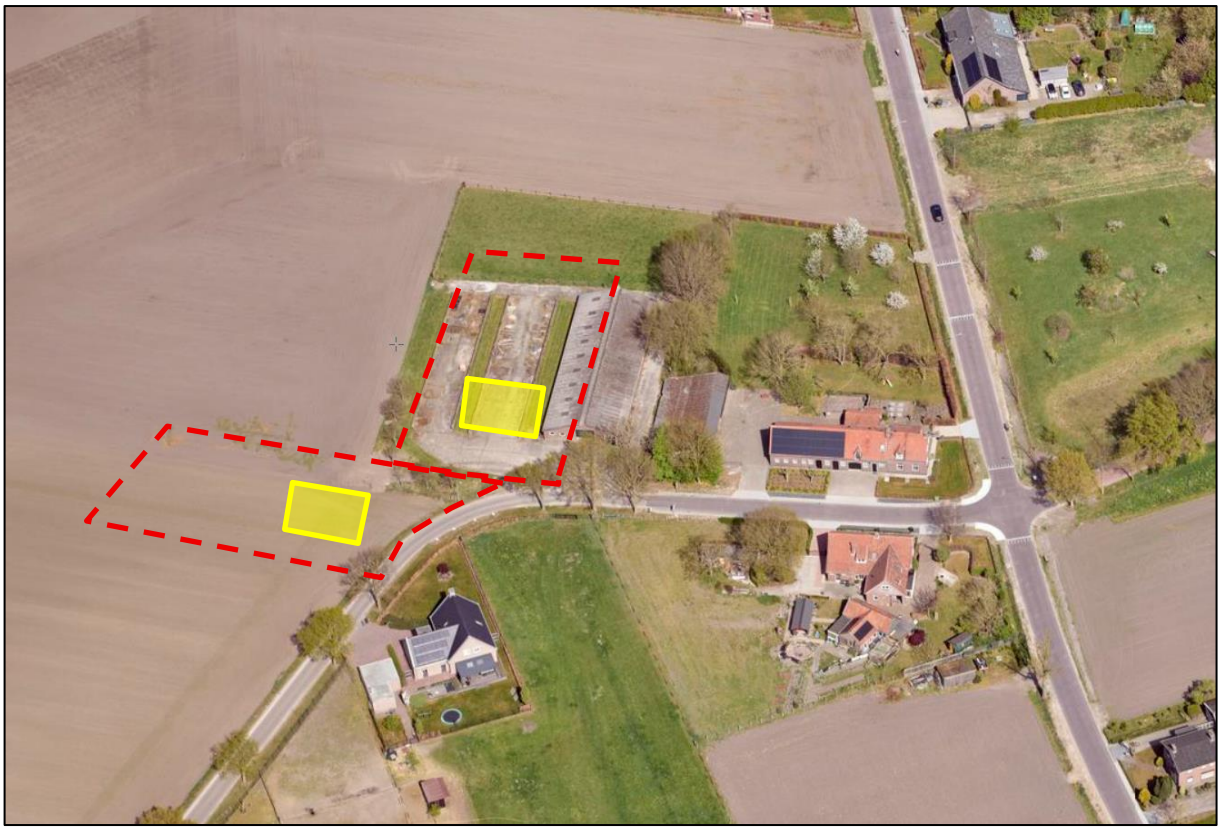
In totaliteit zijn er 15 woningen beoogd die gerealiseerd worden in 4 'blokken':
Blok 1 is bestemd voor 3 vrijstaande woningen;
Blok 2 is bestemd voor maximaal 5 starters en levensloopbestendige woningen in diverse typologieën;
Blok 3 is bestemd voor 5 sociale rij woningen;
Blok 4 is bestemd voor 2 twee onder een kap woningen.

De woningen dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

De woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, waaraan aantoonbare behoefte is binnen de kern Beringe. De woningen sluiten goed aan bij de omliggende woningen. De woningen zijn bereikbaar middels een entree aan de Peelstraat. Aan de voorzijde, op de hoek Kampweg – Peelstraat is een groene 'buffer' voorzien ruimte voor waterberging. Bij de entree zijn parkeervoorzieningen beoogd, vanaf hier kunnen bewoners hun weg te voet vervolgen. De nieuwe weg, betreft een doodlopende weg, verbonden is met de Waalsestraat middels een voet- en fiets doorgang. De 3 woningen aan de Kampweg beschikken allen over een eigen inrit met parkeerplaats.

Agrarische locatie

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zal ook de agrarische bedrijfslocatie aan de overzijde van de Peelstraat herontwikkeld worden. Deze bedrijfslocatie vormt nu een milieukundige belemmering voor een gedeelte van de beoogde woningbouwlocatie. Om deze belemmering op te heffen zal gelijktijdig de agrarische bedrijfslocatie gesaneerd worden en de bedrijfswoning omgezet worden tot een burgerwoning. Tevens worden twee nieuwe burgerwoningen opgericht ten oosten van de bestaande woning.



Afbeelding 7 Luchtfoto Peelstraat 44

Landschapsplan Peelstraat - Kampweg

Voor de locaties Peelstraat – Kampweg is voorzien in een landschappelijk inpassingsplan[1]. Hiermee worden de om te zetten woning, alsook de nieuwe woningen in een passende groen kader geplaatst.

De visie is om deze beeldbepalende plek op een waardige manier vormt te geven als onderdeel van de randzone van het open akkerland. De bestaande boerderij vormt hierbij een karaktervolle parel in het landschap. Met behoud en versterking van het aanwezige groen wordt dit erf de basis voor een samenhangend geheel. Door de twee nieuwe woningen op en direct grenzend aan het erf te situeren, worden zij onderdeel van het bestaande boerenerfcluster aan de zijde van straat.

[1] Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (datum: 8 oktober 2025)

De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast met hagen, bomen en hoogstamfruit, waardoor zij zich voegen in het agrarische karakter van de omgeving een aansluiten bij het bestaande erf. Belangrijk is dat het doorzicht vanuit de nieuwe woningen naar het open veld behouden blijft, zodat de relatie met het achterliggende landschap zichtbaar blijft. Het groen vormt een natuurlijk decor rond de bebouwing en versterkt tegelijkertijd de karakteristieke openheid van het gebied.

Binnen de gedachte van het traditionele boerenerf wordt een duidelijke opdeling gemaakt tussen tuin, erf en landschap. De tuinen zijn meer verzorgd ingericht met strak groen en leibomen aan de zonzijde, terwijl de aangrenzende erfkamers ruimte bieden aan een boomgaard, moestuin en bloementuin. Hagen zorgen voor een logische indeling en bieden tegelijkertijd privacy. Rondom het erf sluit het geheel aan op het open agrarische landschap, waar een beeldbepalende solitaire boom het geheel markeert.

Biodiversiteit
De samenhang van bestaande en nieuwe beplanting zorgt in het open agrarische landschap voor een grote variatie aan biotopen. Dit komt de biodiversiteit sterk ten goede en biedt waardevolle schuil- en nestgelegenheid voor diverse soorten. Vanuit het omliggende akkergebied kunnen dieren hier foerageren en verblijven.

Door het erf extensief te beheren ontstaat een rijke leefomgeving voor flora en fauna. Het tuindeel wordt iets intensiever gebruikt, terwijl de erfzones met kruidenrijke ondergroei en boomgaard juist extensiever worden onderhouden. Een beheer dat hierop is afgestemd, vergroot de natuurwaarde en vraagt bovendien minder onderhoud. Minder maaien betekent immers meer ruimte voor bijen, vlinders en andere insecten — een eenvoudige, maar waardevolle meerwaarde.

Beleving
De opbouw van het erf rond de drie wooneenheden, met zones voor tuin, erf en landschap, zorgt voor een grote mate van beleving. De deels omsloten tuinen bieden beschutting en privacy, terwijl de erfkamers met onder andere een groentetuin, weitje en hoogstamboomgaard een gevarieerd en levendig geheel vormen. Samen creëren zij een groen erfkader dat de identiteit van het boerenerf versterkt.

De beleving van het cluster van boerderij en woningen in het landschap sluit aan bij de hedendaagse invulling van het landelijke wonen. De landelijke architectuur, gecombineerd met authentieke beplanting, zorgt voor een rustieke en tijdloze uitstraling die harmonieert met de omgeving.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

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

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

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema´s (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerk regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, in het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

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

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening indien er in er meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden. (ABRvS, 16 september 2015, ECLI:NL:2015:2921).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 17 woningen derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. In dat geval dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 17 woningen, bestaande uit diverse typologieën waaronder levensloopbestendige woningen. De beoogde woningbouwontwikkeling vindt plaats aan de rand van de kern en vormt hierdoor een passende toevoeging aan de kern. De toevoeging van deze extra woningen speelt in op de behoefte van de lokale woningmarkt en de concrete woonwensen van de burgers. Met onderhavig planvoornemen worden in het gebied meerdere typen woningen zoals starters- en seniorenwoningen mogelijk gemaakt, waardoor flexibiliteit ontstaat binnen het plangebied en het woningaanbod.

Om de woningbehoefte in kaart te krijgen zijn er door de werkgroep Wonen van dorpscoöperatie Steingood enquêtes uitgevoerd. Hieruit bleek dat er een grote behoefte is aan passende woningen, juist in de kleine dorpen zijn dit soort plannen van groot belang voor de lokale woningbehoefte en het waarborgen van de leefbaarheid. Uit de woonagenda 2023-2024 blijkt, dat er in Beringe tot 2030 nog behoefte is aan 15 nieuwe woningen. Het plan past in deze behoefte.

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma voorziet in een invulling van een deel van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Peel en Maas, specifiek voor de kern Beringe. Het plan is gericht op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed. Het onderhavige planvoornemen voorziet derhalve in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte (zie nadere motivering paragrafen 4.3.1 en 4.4.3) en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Met deze ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik beoordeeld op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

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

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

1. **Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;**
   a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
   b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

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

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

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

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderde woonwensen en -behoeften van een diverse groep mensen tegemoetgekomen kan worden.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het oprichten van 17 woningen in Beringe. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

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

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Wonen, werken en recreëren.

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan 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 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.

Conclusie
Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het regionale en gemeentelijk beleid (zie paragrafen 4.3.1 en 4.4.3 voor een nadere motivering) en is hierin passende bevonden. Gelet op bovenstaande blijkt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling passend is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld.

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

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

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

Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze qua prijs, locatie en kwaliteit aansluiten bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). De betrokken gemeenten voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte).

Beoogd wordt om als uitbreiding van de kern Beringe 16 nieuwe woningen te realiseren. De bouw van de woningen sluit aan bij de actuele vraag naar woningen. De realisatie van de nieuwe woningen is daarmee passend binnen de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3.2 Woondeal 2023

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, Provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse Woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bijkomen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Gennep maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg heeft de grootste groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave om de huishoudensgroei te faciliteren van Limburg. Vanuit het perspectief rust en ruimte is er aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg, door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters, met hierbij voldoende keuzemogelijkheden voor alle inwoners van de gemeenten. Dit is kenmerkend voor de specifieke identiteit en eigenheid van alle dorpskernen in Noord-Limburg en draagt bij aan de vitaliteit om te (blijven of gaan) wonen in een aantrekkelijk deel van de provincie, dat gunstig gelegen is ten opzichte van de andere provincies.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

Conclusie

De toevoeging van 17 woningen levert een bijdrage aan het realiseren van een gevarieerd woningaanbod, zoals beoogd in de woondeal, waarin differentiatie naar type, prijsklasse en doelgroep een belangrijk uitgangspunt vormt. Het project sluit aan bij de ambitie om kwalitatieve woningbouw te realiseren op locaties die aansluiten bij bestaande kernen, met behoud van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan een toekomstbestendige, leefbare en vitale kern, in lijn met de doelstellingen van de Woondeal Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

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

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

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

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstig bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke

ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.

2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen.

Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.

5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelingen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend in op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

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

Woningbouwlocatie

Conform de waardenkaart is de woningbouwlocatie gelegen in 'Kernen'. De dorpen bestaan uit hechte gemeenschappen met ieder een eigen identiteit. In de kernen staat zorg voor elkaar hoog in het vaandel en bloeit het verenigingsleven.

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

- De identiteit van de dorpen is de basis van de toekomst, maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van identiteit van het dorp;
- Bij ontwikkelingen in dorpen wordt niet alleen gekeken naar nieuwe functies, zoals woningen, maar ook naar de gevolgen van de ontwikkelingen voor het sociale netwerk in het dorp. Welke invloed heeft de fysieke ontwikkeling op sociaal gebied voor het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin en een gezonde en veilige leefomgeving in het dorp;
- Er wordt prioriteit gegeven aan inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen de dorpen, voordat aan de rand van het dorp gebouwd kan worden. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van

levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten kosten gaan van de groene kwaliteiten van het dorp;
- Er wordt voorkeur gegeven aan bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

Agrarische locatie

Conform de waardenkaart is de agrarische locatie gelegen in 'Oude verdichte bouwlanden'. Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- Versterking van cultuurhistorische identiteit waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt, kansen voor agrotoerisme en extensieve recreatie.
- Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden.
- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.
- Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfontsluitingswegen, (laan)beplantingen.
- 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.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 17 woningen nieuwe woningen. De ontwikkeling valt daarmee onder opgave 4 'goed wonen voor iedereen'. In opgave 4 is opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt een balans te vinden tussen vraag en aanbod. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 14 nieuwe woningen in Beringe. De woningen voorzien in de behoefte aan passende woningen in de kern. Het initiatief voorziet dan ook in een balans tussen de vraag en het aanbod.

4.4.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit

In de omgevingsvisie heeft ook het kwaliteitskader plaats gekregen, dit in de vorm van de Gids Ruimtelijke Kwaliteit welke 24 juni 2025 is vastgesteld. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente te behouden en waar mogelijk te versterken.

De gids bestaat uit drie delen: (1) de werkwijze en kwaliteitsmatrix, (2) een atlas van gebiedstypen, en (3) een inspiratieboek met goede voorbeelden en ontwikkelprincipes. In het eerste deel wordt uitgelegd hoe ruimtelijke plannen worden beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, onder meer aan de hand van gebiedseigen principes en verplichte landschappelijke inpassing. Dit is ook gekoppeld aan het type gebied en de aard van de ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject, functiewijziging of uitbreiding van een bouwvlak.

Binnen de Gids Ruimtelijke Kwaliteit hanteert de gemeente Peel en Maas drie toetsingskaders voor ruimtelijke initiatieven: Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Basiskwaliteit Plus-Plus. Deze niveaus geven aan in welke mate een initiatief moet bijdragen aan de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. Basiskwaliteit is het minimale vereiste voor alle ontwikkelingen, waarbij onder andere gebiedseigen principes en minimaal 10% landschappelijke inpassing gelden. In gebieden met een hogere landschappelijke of cultuurhistorische waarde (zoals beekdalen of bolle akkers) geldt Basiskwaliteit Plus, waarbij de landschappelijke inpassing toeneemt tot 15%. Bij ontwikkelingen die zowel in zo'n waardevol gebied liggen én omvangrijker zijn dan vastgestelde referentiematen (bijvoorbeeld voor bebouwing), geldt Basiskwaliteit Plus-Plus, met een vereiste van 20% inpassing. Deze toetsingskaders zorgen ervoor dat elk initiatief proportioneel bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van zijn omgeving.

Planspecifiek
De woningbouwlocatie is gelegen in de kern conform de atlas gebiedstypen. De agrarische bedrijfslocatie is gelegen in het gebiedstype 'kampen en oud grasland'. Kenmerkend voor kampen en oud grasland is de blokverkaveling die kleinschalig is en onregelmatig van aard, soms stroken en soms ronde akkers.

Woningbouwlocatie
In het geval van de woningbouwlocatie is geen sprake van toetsing aan het gids ruimtelijke kwaliteit, daar de locatie onderdeel uit maakt van de bebouwde kom.

Agrarische bedrijfslocatie
Bij iedere ontwikkeling is sprake van basiskwaliteit, dit betekent een landschappelijk inpassing met een omvang van 10% van de nieuwe bebouwing en verharding danwel van de uitbreiding van een bouw- of activiteitenvlak. Basiskwaliteit plus is niet van toepassing, daar de locatie niet gelegen is in een van de aangewezen gebiedstype (rivier- en beekdal, bos- en mozaïeklandschap of bolle akker). Ook zijn er geen referentiematen opgenomen voor deze ontwikkeling daar het geen intensieve veehouderij of glastuinbouw betreft. Basiskwaliteit plus-plus is niet aan de orde daar het niet gaat om een waardevol gebiedstype en er geen referentiemaat geldt welke overschreden kan worden.

In het kader van onderhavig initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij invulling gegeven is aan de gevraagde kwaliteitsbijdrage.

4.4.3 Kaderstelling Ruimte
De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de raadsvergadering van 17 april 2024 de zogenoemde kaderstellingen Ruimte, Sociaal Domein, Vitale Gemeenschappen en Economie vastgesteld. Met deze kaderstellingen bepaalt de gemeenteraad de koers die Peel en Maas de komende jaren wil varen op deze thema's. Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034.

Binnen de gemeente Peel en Maas, werken inwoners, ondernemers en organisaties samen, als gemeenschap, aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomstig kan worden beleefd, door iedereen. Een gemeente is pas effectief wanneer zij op een respectvolle manier om weten te gaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dat vraagt om een overheid die zich ervan bewust is wanneer ze wel en wanneer ze niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regel gestuurde en communicatieve overheid helpt ons hierbij. Vanuit deze rolopvatting heeft de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt.

Om te komen tot de kaderstellingen heeft de gemeente de volgende stappen gezet:
1. Een zogenaamd 'Omgevingsbeeld' opgesteld. Dit is een document waarin zo feitelijk mogelijk een aantal trends en ontwikkelingen hebben benoemd die relevant zijn voor deze kaderstelling.
2. Het organiseren van zogenaamde 'ambitiegesprekken'. Op basis van deze gesprekken en op basis van de gesprekken die gevoerd worden met inwoners, ondernemers en organisaties en allerlei andere bronnen is een gedeelte ambitie gevormd.
3. Het stellen van doelen op programma niveau, die een bijdrage leveren aan de gedeelde ambitie.

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van 14 nieuwe woningen. In dat kader is de kaderstelling 'Ruimte' van toepassing.

In de kaderstelling 'Ruimte' heeft de gemeente de volgende programmadoelen opgenomen:
- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt

- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar
- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen
- De openbare ruimte is klimaatbestendig
- Afval is grondstof

De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvesting. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen. Worden de gebouwen niet hergebruikt, is de kans reëel dat de locatie op termijn verloedert. Ook dient voorkomen te worden dat leegstaande gebouwen gebruikt worden voor activiteiten die niet gewenst zijn.

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om de bestaande en nieuwe woningvoorraad in balans te brengen met de vraag en het aanbod van nu en voor de toekomst. Kernwoorden hierbij zijn: zorgen voor en omkijken naar elkaar, hergebruik van bestaande bebouwing, levensloopbestendig, betaalbaar en duurzaam.

Het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek en voor de juiste doelgroep sluit aan bij de uitdagingen die de gemeente ziet op het gebied van betaalbaarheid, diversiteit, duurzaamheid en beschikbaarheid. Het eigenaarschap voor verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar/ woningcorporatie. De gemeente ziet hierbij niet alleen een oplossing door het toevoegen van nieuwe woningen. Daarom stimuleren zij het levensloopbestendig (ver)bouwen en verduurzamen van woningen of creëren zij kansen voor doorstroming.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 17 woningen, waarvan 15 als woningbouwlocatie en 2 als solitaire woningen. De woningen zijn beoogd om te voorzien in de behoefte van de kern. Hiermee wordt tevens voorzien het behouden c.q. versterken van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen door het in balans brengen van de woningvoorraad voor nu en in de toekomst. Het gaat hierbij om het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling passend is binnen de kaderstellingen.

4.4.4 Beleidsregel woningbouw Peel en Maas

In november 2024 heeft de gemeente de Beleidsregel woningbouw Peel en Maas vastgesteld. In deze beleidsregel is het woning- en woonkavelsplitsing beleid verankerd en zijn de uitgangspunten vastgesteld waaraan in het geval van woning- en woonkavelsplitsing dient te voldoen.

Het woon-kavelsplitsingsbeleid is van toepassing voor de agrarische locatie Peelstraat 44.

De gemeente heeft de volgende uitgangspunten opgesteld voor woning- en woonkavelsplitsing:

1. <u>Woonbehoefte</u>
   Een splitsing draagt bij aan de woonbehoefte van een dorp of kern, dan wel voorziet in de woonbehoefte van een concrete woningzoekende en/of de huidige eigenaar/bewoner van de te splitsen woning of woonkavel. De initiatiefnemer is bereid hier bindende afspraken over te maken.

2. Locatie
   Woningsplitsing is in heel Peel en Maas mogelijk, uitgezonderd de concentratiegebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebied Egchelse heide. Woonkavelsplitsing is alleen mogelijk in de bebouwde omgeving.
3. Klaar voor het leven
   Bij woonkavelsplitsing is de nieuwe woning direct toekomstbestendig.
4. Duurzaam wonen
   a. *Voldoende onbebouwde oppervlakte*
      Bij woonkavelsplitsing blijft tenminste 50% van het oppervlak van het nieuw ontstane woonkavel onbebouwd en onverhard of zijn maatregelen mogelijk die een vergelijkbaar resultaat opleveren.
   b. *Bij voorkeur een nieuw leven voor bestaande materialen*
      Te gebruiken (bouw)materialen zijn bij voorkeur afkomstig uit of van een bron die niet 'opdroogt' en/of hernieuwbaar is.
5. Het goede gesprek
   Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken of de omgeving is geraadpleegd over het splitsingsinitiatief, wat uit de raadpleging naar voren is gekomen en wat er met die input is gedaan.
6. Etfal
   Er is altijd sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
7. Kosten
   Peel en Maas vraagt bij elk formeel aangevraagd splitsingsinitiatief een financiële bijdrage die ten goede komt aan ons huisvestingsfonds, ons herstructureringsfonds en ons fonds infrastructurele werken.

Onderhavig initiatief voorziet in het afsplitsen van een deel van een woonperceel om vervolgens een nieuwe woning te realiseren. Het initiatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Hieronder wordt per uitgangspunt een nadere motivatie gegeven:

Ad. 1. De woningen voorzien in de algemene behoefte van de kern naar woningen.

Ad. 2. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Beringe, maar direct aangrenzend aan de kern. Daarnaast valt onderhavige ontwikkeling als onderdeel samen met de woningbouwontwikkeling. De locatie kent dan ook de aanduiding 'kernrandzone', de locatie gelegen binnen de bebouwde omgeving.

Ad. 3. De beoogde woningen zullen levensloopbestendig, of vooruitlopend hierop, worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er geen tekeningen beschikbaar.

Ad. 4. Sub a. Gedurende onderhavige TAM-IMRO procedure zijn er nog geen tekeningen bekend. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Sub. b. Het is in dit stadium van de ontwikkeling nog niet bekend welke bouwmaterialen er exact gebruikt worden.

Ad. 5. In het kader van onderhavige ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Zie paragraaf 6.3.1.

Ad. 6. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordeling zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten aan de orde. Het initiatief is in hoofdstuk 5 getoetst aan het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en is passend binnen het beleid. Daarnaast is het initiatief in hoofdstuk 5 getoetst aan de aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu. Het initiatief voldoet aan alle aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ad. 7. Tussen initiatiefnemers en gemeente zijn afspraken gemaakt inzake financiële afdracht.

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in klom 3 nog voorwaarden staan.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
    a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
    b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Beoordeling

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r-beoordelingsplicht voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in "dorpen" vallen eronder. Hiertoe moeten ook alle voorzieningen worden gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow volgt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder J11, maar niet voldoet aan de waarden zoals vastgelegd in kolom 2. Er wordt derhalve volstaan met een plan-mer-beoordeling. Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Onderhavige planvoornemen voorziet in het realiseren van 14 nieuwe woningen en betreft derhalve een kleine wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 Ow.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.- beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Woningbouwlocatie
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek[2] uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek.

Agrarische locatie
In het kader van onderhavig planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. De resultaten van dit verkennend bodem- en asbestonderzoek geven voor wat betreft de sterke verontreiniging met asbest in de bovengrond (dieptetraject 0,0 -0,2 m -mv) ter plaatse van de druipzone tussen de twee stallen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op het overig deel van de onderzoekslocatie wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Op basis van het nadere bodemonderzoek[4] kan concluderend gesteld worden dat in de druipzone asbest is aangetroffen. Formeel dient een nadere inkadering van het asbest in de bodemverontreiniging plaats te vinden. Echter gezien de kleine bronlocatie is het zinvoller geacht om de kleine verontreiniging meteen te saneren. Voor asbest is er geen ondergrens.

[2] Verkennend bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 24294001A)
[3] Verkennend bodemonderzoek, AERES Milieu (kenmerk: AM24513)
[4] Aanvullend onderzoek bodem, AERES Milieu (kenmerk: AM24513-3)

Geadviseerd wordt op om in het kader van de herontwikkeling van de locatie bij de sanering van de asbestdakplaten tevens de verontreinigde druipzone te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Bij graven of saneren in de landbodem zijn de volgende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing; graven in de bodem met een kwaliteit groter dan de interventiewaarde bodemkwaliteit en/of saneren van de bodem van toepassing.

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. De uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' (2024). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid. Ook is er de categorie 'FM' opgenomen, FM staat voor functiemening. Functiemenging is mogelijk in gebieden waar naast wonen ook andere functies aanwezig zijn. Dit zijn functies die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor de ligging in een gebied met functiemengingen inclusief wonen.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk', daar er in de omgeving overwegend woningen zijn gelegen.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende zone voor geur en geluid. In de directe omgeving (straal van 250 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies (op basis van het planologische toegestane gebruik).

Soort bedrijf	**SBI-2008**	**Adres**	**Aan te houden afstanden**		**Afstand tot plangebied**
Sportveld (Beringe Buiten)	931.G	-	Geluid: Geur:	50 meter 10 meter	70 meter
Paardenhouderij	0143	Kampweg 29	Geluid: Geur:	30 meter 50 meter	150 meter

Conclusie
Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is géén hindercontour die het plangebied overlapt. Omliggende bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling, ook zijn er de reeds omliggende woningen al dichterbij gelegen.

5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofdregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

Wegverkeerslawaai

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidsaandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluidsaandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	**Aandachtsgebied**
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek[5] kan concluderend gesteld worden dat:

- dat het geluid als gevolg van gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde, indien gebouwd wordt binnen 15 m uit de perceelsgrens langs de Kampweg (60 km/h). Er wordt wel voldoet aan de grenswaarde. Voor alle overige punten wordt zonder meer wel aan de standaardwaarde voldaan. Op grond van art. 5.78u uit het Bkl kan een bestemmingsplan geluid tot aan de grenswaarde toelaten. In onderhavige situatie wordt voldaan aan de voorwaarden die het Bkl daarvoor stelt;
- dat indien gebouwd wordt binnen 15 m uit de perceelsgrens langs de Kampweg (60 km/h), het gezamenlijke geluid hoger is dan 53 dB. In een later stadium kan daarom aanvullend onderzoek nodig zijn naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat voldaan kan worden aan de eisen aangaande de binnenwaarde. Aanvullend onderzoek is pas mogelijk op het moment dat een definitieve ontwerptekening beschikbaar is;
- dat bij alle overige woningen geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- dat de nieuwe woonfuncties geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het gedeelte van de Kampweg waaraan de nieuwe woonwijk is beoogd, betreft het deel van de Kampweg waar 30 km/h geldt. Hier is geen sprake van een overschrijding, aan het deel waar 60 km/h geldt zijn geen woningen voorzien. De nieuwe woningen aan de Kampweg zijn wel gelegen binnen de 60 km/u zone. Hiervoor geldt dat het geluid hoger is dan de standaardwaarde indien gebouwd wordt binnen 15 meter van de perceelsgrens, wel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De gemeente kan afwijken om geluid tot de grenswaarde toe te laten. Ook dient er aanvullend onderzoek te worden gedaan om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde. Aanvullend onderzoek is pas mogelijk op het moment dat een definitieve ontwerptekening beschikbaar is. In de regels is opgenomen dat op de twee nieuwbouwlocaties aan de Kampweg (deelgebied Peelstraat) het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan nadat aangetoond is met een akoestisch onderzoek dat er wordt voldaan aan de waardes.

Inmiddels is de invulling van het plangebied verder ontwikkeling en is de berekening op basis van de nieuwe gegevens aangepast in de vorm van een aanvulling[6] op het akoestisch onderzoek. In de tussentijd is artikel 5.78 lid 1c van het Bkl gewijzigd. Daarin is vastgesteld dat de regels uit het Bkl enkel van toepassing zijn op wegen met een intensiteit vanaf 2.500 motorvoertuigen per weekdag (voorheen lag deze grens op 1.000 mvt/etm). In onderhavige situatie hebben alle omliggende wegen een intensiteit lager dan 2.500, waarmee toetsing aan de waardes uit het Bkl niet meer aan de orde is. Ook bepaling van het gecumuleerde en gezamenlijke geluid is daarmee niet meer aan de orde. Omdat niet getoetst hoeft te worden aan de Bkl-waardes, is er immers formeel ook geen sprake van overschrijding van een standaardwaarde.

Wel dient in het kader van Etfal sprake te zijn van een aanvaardbaar geluid. In dat kader is het geluid vanwege omliggende wegen toch in kaart gebracht. Omdat de waardes uit het Bkl gerelateerd zijn aan de kwaliteit van de leefomgeving kunnen deze waardes toch gebruikt worden voor een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid van geluid.

In het bestaande rapport is reeds vastgesteld dat de standaardwaarde en grenswaarde uit het Bkl niet gelden voor de reeds bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. Desondanks wordt voldaan aan de standaardwaarde, waarmee het geluid vanwege gemeentewegen op deze woning zonder meer aanvaardbaar is.

Omdat alle omliggende wegen een etmaalintensiteit kennen lager dan 2.500 is toetsing aan de waardes uit het Bkl niet aan de orde. Uit de berekening blijkt dat het geluid op de tot woning te herbouwen schuur desondanks voldoet aan de standaardwaarde, en daarmee zonder meer aanvaardbaar is.
Voor de beide nieuw te bouwen woningen ligt het geluid weliswaar hoger dan de standaardwaarde, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde. Omdat toetsing aan de Bkl-waardes niet aan de orde is, is er formeel ook geen sprake van

[5] Akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: 24298901N)
[6] Aanvulling akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: B01_24298901N)

overschrijding, en hoeven het gecumuleerde en gezamenlijke geluid niet bepaald te worden. Omdat de standaardwaarde wordt overschreden, is wel een nadere beschouwing van geluid nodig, daarvoor is aangesloten bij de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM (methode 'Miedema'). Volgens die methode is tot 50 dB sprake van een goed woonklimaat, tussen 50 en 60 dB van een redelijk tot matig woonklimaat en boven 60 dB van een tamelijk slecht tot zeer slecht klimaat. In onderhavige situatie bedraagt het geluid op de gevel ten hoogste 56 resp.57 dB, waarmee sprake is van een matig, en daarmee aanvaardbaar woon-/leefklimaat.

Voor de overige nieuwe woningen geldt dat toetsing aan de waardes uit het Bkl vanwege de lage verkeersintensiteiten niet aan de orde is. Desondanks blijkt uit de berekeningen dat overal voldaan wordt aan de standaardwaarde voor gemeentewegen. De situatie is daarmee zonder meer aanvaardbaar.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden
De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:
a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 8,0 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 13,7 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 8,9 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario is er sprake van 243,6 verkeersbewegingen per etmaal. (nadere toelichting aantal verkeersbewegingen paragraaf 5.13.1). Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	114,8
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremmissies.

De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2 Ow de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Veehouderijen

Conform artikel 5.109 Bkl geldt dat de geur op een geurgevoelig object, gelegen buiten de bebouwde kom, niet meer mag bedragen dan 14,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 14,0 Ou/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving (afstand van 500 meter) van het plangebied (gehele plangebied) zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Een paardenhouderij aan de Kampweg 29, op een afstand van 80 meter;

De thans actieve veehouderij betreft Peelstraat 44, welke middels onderhavig ontwikkeling gesaneerd zal worden.

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden en melkvee), tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Bkl voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Achtergrondbelasting

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

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

	Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Woning bouwlocatie	*Hoek 1*	193791	371882	7,0
	Hoek 2	193850	371895	7,0
	Hoek 3	193888	371821	7,6
	Hoek 4	193814	371777	7,6
Woningen Kampweg en Peelstraat	*Hoek 1*	193617	371745	7,7
	Hoek 2	193646	371876	6,6
	Hoek 3	193787	371850	7,1
	Hoek 4	193801	371774	7,6
	Hoek 5	193679	371731	7,8

De hoogste cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied bedraagt 7,8 OU/m^3. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale cumulatieve geurbelasting toegestaan van 20,0 OU/m^3. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De woning binnen het plangebied, welke verder van de intensieve veehouderijen zijn gepositioneerd dan bestaande woningen, hebben derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.



Afbeelding 8 Rekenpunten geurberekening

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de

omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.
In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico (GR)
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Inventarisatie risicobronnen
Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

Conclusie
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Trillingen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 100 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

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

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Het waterbeleid in de provinciale omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg gelden er voor de projectlocatie geen waterkundige waarden.

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater
Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het plangebied aangeduid als hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 045-0,75 m/dag.

Grondwaterbescherming
Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Oppervlaktewater
Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling heeft tot doel het oprichten van 17 nieuwe woningen. Met het initiatief is sprake van nieuw verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem.

Daarnaast is het van belang dat bestaande waterhuishoudkundige functies niet mogen worden geschaad of beperkt. Eveneens mag, als gevolg van een initiatief, geen sprake zijn van een structurele verlaging van de grondwaterstand.

Woningbouwlocatie
Voor onderhavige ontwikkeling is een bergingsberekening[7] uitgevoerd volgens de door de gemeente Peel en Maas gehanteerde Leidraad Water. Uit deze berekening blijkt dat het plan voldoet aan de gestelde bergingseis van 100 mm per m^2 verhard oppervlak, De benodigde waterberging wordt gerealiseerd door infiltratievoorzieningen die zodanig zijn ontworpen dat zij binnen 48 uur na een neerslaggebeurtenis weer volledig beschikbaar zijn voor nieuwe berging. Hiermee wordt een robuuste en duurzame afvoer van hemelwater gewaarborgd, in lijn met de gemeentelijke eisen en het principe van waterneutraal ontwikkelen.

Afvalwater
Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor de nieuwe woningen te zijner tijd een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

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

5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

5.11.1 Flora en fauna
Om het (mogelijk) voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de bouw van de woningen hierop te onderzoeken is een quickscan flora & fauna[8] uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn de effecten met negatieve invloed op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied niet volledig uit te sluiten. Ondanks dat volgens de NDFF geen beschermde soorten binnen een straal van twee kilometer van het plangebied zijn geregistreerd, vormt de laagte met water langs de Kampweg een ideaal habitat voor de rugstreeppad. Deze soort is een pionier soort die snel nieuwe, geschikte locaties kan koloniseren, zoals de laagte op het grasland aan de oostzijde van de weg. Het biedt daarmee ideaal voortplantingswater voor de rugstreeppad, aangezien het ondiep is, snel opwarmend en zonder concurrentie van andere amfibieën of waterinsecten. Daarom is nader onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad in dit deel van het plangebied noodzakelijk, conform het Kennisdocument rugstreeppad.

[7] Bergingsberekening, INFRA20
[8] Quickscan flora en fauna, BrabantEco (kenmerk: 2024-BE-1163)

Nader onderzoek - Rugstreeppad

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is een nader onderzoek naar de rugstreeppad[9] uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan concluderend gesteld worden dat tijdens het onderzoek geen individuen, eisnoeren, larven, juvenielen of kooractiviteit is waargenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat rugstreeppadden geen gebruik maken van het plangebied en dat het gebied niet als leefgebied dient. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden kan worden uitgesloten.

5.11.2 Natura2000

Regels omtrent stikstofdepositie zijn geregeld in artikel 22.20 Ow. Hierin staat vermeld dat de regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven geleden tot bij een koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermesting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_X of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

In het kader van onderhavige ontwikkeling worden 17 woningen gerealiseerd en worden de stallen gesloopt op de locatie Peelstraat 44. De exacte effecten van de sloop-, bouw- en gebruiksfase op de Natura2000- gebieden is berekend middels AERIUS Calculator.

Sloopfase

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden de opstallen behorende bij het agrarische bedrijf gesaneerd. Bij de sloop wordt gebruikt gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden van en naar de locatie verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van een gebouwen. De overige werkzaamheden worden uitgevoerd door elektrisch aangedreven machines, zoals een elektrische hoogwerker. Elektrisch aangedreven machines hebben geen uitstoot NOx.

Werktuig	**Bouwjaar**	**Brandstof**	**Vermogen (kW)**	**Belasting (%)**	**Liters diesel per uur***	**Liters per jaar**	**AdBlue (7%)**	**Draaiuren**
Laadschop	2014	Diesel	200	55	31,35	1254	87	40
Mobiele hijskraan	2015	Diesel	100	50	14,02	560,8	39	40
Graafmachine	2014	Diesel	200	60	33,09	529,4	37	16

Ten tijde van de sloopfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Er is uitgegaan van 2 bedrijfsbusjes per etmaal. Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 2 vrachtwagens aanwezig zijn.

Conform de handreiking koude start van BIJ12, is er sprake van een koude start als een voertuig langer dan 2 uur heeft stilgestaan. Voor wat betreft het midden -zwaar verkeer is het aannemelijk dat deze materialen komen leveren en daarna

[9] Nader onderzoek – rugstreeppad, BrabantEco (kenmerk: 2025-BE-1163)

weer vertrekken. Er is derhalve enkele sprake van koude starts bij licht verkeer, en dat is op het moment van vertrek aan het einde van de dag. Derhalve wordt er uitgegaan van 2 koude starts, afkomstig van het personeel, per etmaal.

De sloopfase leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Bouwfase

Het voornemen bestaat om 16 nieuwe woningen te realiseren, 14 als woningbouwontwikkeling op de hoek Peelstraat-Kampweg, en 2 aan de Kampweg achter de voormalige agrarische bedrijfslocatie. Tijdens de bouwfase wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof, deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van de woning.

Werktuig	**Bouwjaar**	**Brandstof**	**Vermogen (kW)**	**Belasting (%)**	**Liters diesel per uur***	**Liters per jaar**	**Ad Blue (7%)**	**Draaiuren**
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	3333,6	233	120
Mobiele hijskraan	2015	Diesel	100	50	14,02	4486,4	314	320
Graafmachine	2014	Diesel	200	60	33,09	3970,8	277	120

* Op basis van de Emissiefactoren NOx en NH3 uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van bouw vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 4 bedrijfsbusjes per etmaal.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 2 vrachtwagens aanwezig zijn. Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat verkeer vanaf Steenstraat opgaat in het heersende verkeer.

Conform de handreiking koude start van BIJ12, is er sprake van een koude start als een voertuig langer dan 2 uur heeft stilgestaan. Voor wat betreft het midden -zwaar verkeer is het aannemelijk dat deze materialen komen leveren en daarna weer vertrekken. Er is derhalve enkele sprake van koude starts bij licht verkeer, en dat is op het moment van vertrek aan het einde van de dag. Derhalve wordt er uitgegaan van 4 koude starts per etmaal.

De bouwfase leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot van stikstof in het geval van de nieuwe woning uitsluitend plaats door verkeer van en naar de locatie.

Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 123,4 verkeersbewegingen (zie paragaaf 5.13.1 voor een nadere motivering.

Sinds oktober 2024 dienen ook koude starts opgenomen te worden in de AERIUS berekening. Conform de handreiking koude start van BIJ12, worden de koude starts per woning op 2 per dag geschat. Derhalve wordt er uitgegaan van 28 koude starts per dag. Koude start vindt plaats in de eerste 10 tot 30 seconden na het starten van de auto, onderzoek wijst uit dat voertuigen dan nog niet of nauwelijks van hun startlocatie zijn vertrokken. De emissie van de koude start zal dan ook hoofdzakelijk plaatsvinden rondom de startlocatie van het voertuigen en niet op wegen met doorgaand verkeer, derhalve wordt deze bron uitsluitend op de oprit geprojecteerd.

Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

Conclusie
Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland.

5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het culture erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

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

Binnen de nevenfunctie 'Waarde – Archeologie 4' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Woningbouwlocatie
De ondergrenzen worden overschreden, derhalve is een archeologisch onderzoek[10] uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat mogelijk archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt geadviseerd om de plannen zodanig aan te passen dat verstoring wordt voorkomen. Als de graafwerkzaamheden minder diep van 65 cm -mv zullen rijken, dient er volgens RAAP geen archeologisch vervolgonderzoek te gebeuren (maximale verstoringsdiepte van 33,55 m +NAP; 33,80 m +NAP voor de oostelijke uitloper van het plangebied op de dekzandrug). Hierbij is rekening gehouden met een buffer van 15 cm die het archeologisch niveau beschermt. Een proefsleuvenonderzoek is de beste methode hiervoor.

Agrarische locatie
De ondergrenzen worden overschreden, derhalve is een archeologisch onderzoek[11] uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen – aanwezig is. Derhalve wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

5.12.2 Cultuurhistorie
De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen omtrent het beschermen en behouden van cultureel erfgoed. Deze gaan over:
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd document;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeente Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn een nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

5.13 Verkeer en parkeren

[10] Archeologisch onderzoek, RAAP (kenmerk: BERP)
[11] Archeologisch onderzoek, AERES (kenmerk: 24513)

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.13.1 Verkeer

De woningen zullen, behoudens de woningen aan de Kampweg, worden ontsloten via de Peelstraat. Vanuit hier kan het verkeer zich in diverse richtingen haar weg vervolgen. Gesteld kan worden dat de locatie op een goede manier in alle richtingen worden ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744 'parkeercijfers – basis voor parkeernormering'. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie:
  - koop, huis, vrijstaand;
  - koop, huis, twee-onder-een-kap/geschakeld;
  - koop, huis, tussen/hoek;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in weinig stedelijk gebied.

Type	**Aantal**	**Norm**		**Totaal** *(worst-case benadering)*
		Minimaal	*Maximaal*	
Vrijstaande woningen	3	7,8	8,6	25,8
Twee-onder-een-kap	6	7,4	8,2	49,2
Tussen/hoek woningen	4	7,0	7,8	31,2
Woningen Kampweg	2	7,8	8,6	17.2
			Totaal	**123,4**

Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 123,4 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Gezien het profiel van de omliggende wegen zal deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden.

5.13.2 Parkeren

Om de nieuw parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2018'.

Conform de gemeentelijke parkeernormen geldt per woning (gelegen in rest bebouwde kom) een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

Woningbouwlocatie

Om de parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744, onderstaande gegevens zoals door de gemeente aangeleverd.

Woningtype	**Aantal**	**Norm**	**Totaal**
Vrijstaande woningen	3	2,0	6,0
Geschakelde woningen	2	1,9	3,8
Sociale huurwoningen	5	1,1	5,5
Levensloopbestendige woningen	4	1,9	7,9
Bezoekers	14	0,2	2,8
			26

Binnen de woningbouwlocatie worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde parkeernormen.

Agrarische bedrijfslocatie
De nieuw te realiseren woningen aan de Kampweg zullen voorzien worden van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeerbehoefte.

5.14 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd.

5.14.1 Endotoxinen
Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m3) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen op een ruime afstand, de dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij is zelfs gelegen op minimaal 1.800 meter afstand. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

5.14.2 Geitenhouderij
Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer

tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.14.3 Spuitzones

Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige functie in de nabijheid van functies, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluitend, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

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

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven en samenkomen. Woningen met bijbehorende tuinen worden als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de teler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de omwonende.

Beoordeling woningbouwontwikkeling Nelisveld

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruitboom)gaarden. Wel bevinden zich rondom het plangebied agrarische percelen. Zoals gezegd wordt op deze landbouwpercelen geen (fruit)boomgaard geëxploiteerd. Het is ook niet waarschijnlijk dat in de directe omgeving (fruit)boomgaarden worden opgericht.

Wel zijn er diverse landbouwpercelen rondom de locaties gelegen, deze hebben eenzelfde functie, te weten 'Agrarisch' en kunnen worden gebruikt voor het telen van gewassen. Bij de teelt van gewassen kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Deze kunnen een negatief effect hebben op de gezondheid van mensen die langdurig in de omgeving verblijven. Alle percelen binnen 50 meter van de woonfuncties worden voorzien van een spuitvrije zone. Hiermee wordt uitgesloten dat op de gronden, binnen de spuitvrije zone, gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden.

Beoordeling omzetting agrarisch bedrijf en toevoegen 2 woningen

Rondom de locatie van de te saneren agrarische bedrijfslocatie en de twee nieuwe woningen zijn agrarische percelen gelegen. Deze percelen zijn voor deze onderbouwing het best op te splitsen in de percelen aan de noordelijke en noordwestelijke zijde van de Kampweg en de percelen aan de zuidkant van de Kampweg.

De percelen aan de noordelijke en noordwestelijke zijde grenzen direct aan de nieuwe woningen en worden voorzien van een spuitvrije zone. Hiermee wordt uitgesloten dat op de gronden, binnen de spuitvrije zone, gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden.

Aan de zuidkant van de Kampweg zijn twee percelen gelegen binnen een straal van 50 meter van de nieuwe woningen. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummer 3227 en 564.

Het perceel met nummer 3227 betreft een agrarisch perceel met een smalle uitloop van minder dan 25 meter in de richting van de Kampweg. Deze uitloop ligt ingeklemd tussen de woningen aan de Kampweg 27 en 27a. Sinds de bouw van de woning aan de Kampweg 27a in 2019-2020 is dit agrarisch perceel bovendien niet meer in gebruik geweest ten behoeve van de teelt van gewassen. Gelet op het voorgaande is het onrealistisch dat deze uitloop nog gebruikt zal worden ten behoeve van de teelt van gewassen. In het geval er toch teelt zou plaatsvinden en er gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zouden worden dan zouden deze gelet op de afstand met name van invloed zijn op de voortuinen van de nieuwe woningen. Het is niet waarschijnlijk dat mensen langdurig in de voortuinen zullen verblijven. Om te zorgen voor een goed binnenklimaat in de woning kan een koolstoffilter worden geplaatst aan de nieuwe woning. Gelet op het feitelijk gebruik, de reële gebruiksmogelijkheden en de oriëntatie en situering van de nieuwe woningen is uitgesloten dat de agrarische bestemming op het perceel met nummer 3227 kan leiden tot gezondheidsrisico's in het plangebied.

Het perceel met nummer 3227 betreft een agrarisch perceel dat ingeklemd is tussen het agrarisch bedrijf aan de Kampweg 29 en de in 2019-2020 gebouwde woning aan de Kampweg 27a. Het perceel is omheind en sinds 2018 niet meer in gebruik voor de teelt van gewassen. Het perceel is grotendeels in gebruik als erf bij de bedrijfslocatie aan de Kampweg 29. Gelet op de vorm en grootte van het perceel is agrarisch gebruik onwaarschijnlijk. Gelet op de situering van het perceel ligt alleen de meest westelijk geplande woning in de straal van 50 meter van dit perceel. Deze woning wordt landschappelijk ingepast. Onderdeel van deze landschappelijke inpassing is een haag welke duurzaam in stand gehouden zal worden. Ook hier geldt dat om te zorgen voor een goed binnenklimaat in de woning een koolstoffilter kan worden geplaatst aan de nieuwe woning. Gelet op het feitelijk gebruik, de reële gebruiksmogelijkheden en de oriëntatie en situering van de nieuwe woningen is uitgesloten dat de agrarische bestemming op het perceel met nummer 564 leidt tot gezondheidsrisico's in het plangebied.

Gebruiksmogelijkheden agrarische percelen
Naast het feit dat er geen nadelige effecten mogen optreden voor de gezondheid van omwonenden mag woningbouw niet leiden tot belemmeringen van de gebruiksmogelijkheden van het perceel. Zoals eerder aangegeven worden de percelen kadastraal bekend gemeente Helden, sectie H nummer 3227 en 564 ingeklemd door bestaande woonbestemmingen. De nieuwe woningen en woonbestemmingen liggen op een grotere afstand dan de bestaande woningen. Het plan leidt daarom niet tot aanvullende belemmeringen voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen.

Conclusie
Gelet op het voorgaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor het plan. De gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden worden door de ontwikkeling niet beperkt en er treden geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de omwonende.

5.15 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Peel & Maas heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosieven onderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Peel & Maas adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijde de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid
Met deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal
Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie
In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Peel & Maas is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Peel & Maas 2024.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk ‘Omgevingsplan van rechtswege’ oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruidsschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruisschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zicht tot een locatiegericht deel van het omgevingsplan.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.

Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde motivering die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

In het kader van onderhavig planvoornemen heeft initiatiefnemer de buurtbewoners uitgenodigd voor een buurtdialoog. Verslagen hiervan zijn bijgevoegd als bijlagen.

6.3.2 Vooroverleg

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het plan zowel regionaal als provinciaal voorgelegd. Op 17 februari 2025 is het plan regionaal akkoord bevonden. De provincie heeft op 14 maart 2025, per brief, in het kader van wettelijk vooroverleg aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp tam-omgevingsplan heeft van 28 november 2025 tot en met 8 januari 2026 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp tam-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend.

7 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).

- Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

- Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.