

Plantoelichting
Bestemmingsplan Zandberg 1b & Palserpad

Gemeente Peel en Maas

Plantoelichting
Bestemmingsplan Zandberg 1b & Palserpad

Gemeente Peel en Maas

Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	september 2023
Status:	ter vaststelling
Plan IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0259.VG01

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Plangebied 2
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 2
2 Planbeschrijving 4
2.1 Huidige situatie 4
2.2 Het initiatief 6
2.3 Principemedewerking 9
2.4 Landschappelijke inpassing 10
3 Beleid 15
3.1 Nationaal beleid 15
3.1.1 Nationale omgevingsvisie 15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 16
3.2.2 Provinciaal Omgevingplan Limburg 2014 17
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014 18
3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2022) 19
3.3 Gemeentelijk beleid 19
3.3.1 Structuurvisie ‘Buitengebied Gemeente Peel en Maas’ 19
3.3.2 Omgevingsvisie Peel en Maas 20
3.3.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ‘Omgevingsplan Kwistbeek’ 21
3.3.4 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ 21
3.3.5 Nota ‘Waardenoriëntatie en kaderstelling, thema’s Ruimte en Economie’ 22
3.3.6 Nota ‘Nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied’ 22
4 Omgevingsaspecten 24
4.1 Inleiding 24
4.2 Bedrijven en milieuzonering 24
4.3 Geluid 27
4.4 Luchtkwaliteit 27
4.5 Bodem 29
4.6 Geur 30
4.7 Externe veiligheid 32
4.8 Kabels en leidingen 33
4.9 Water 34
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 35

4.11 Natuur 35
4.12 Verkeer en parkeren 37
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 38
5 Juridische planopzet 40
5.1 Toetsing initiatief 40
5.2 Planregeling 41
6 Uitvoerbaarheid 43
6.1 Economische uitvoerbaarheid 43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek 44
Bijlage 2 Quickscan Flora en fauna 45
Bijlage 3 Notitie volwaardigheid agrarisch bedrijf 46
Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog 47
Bijlage 5 Sloop-bonus- en kwaliteitsberekening Zandberg 1b, Helden 48

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

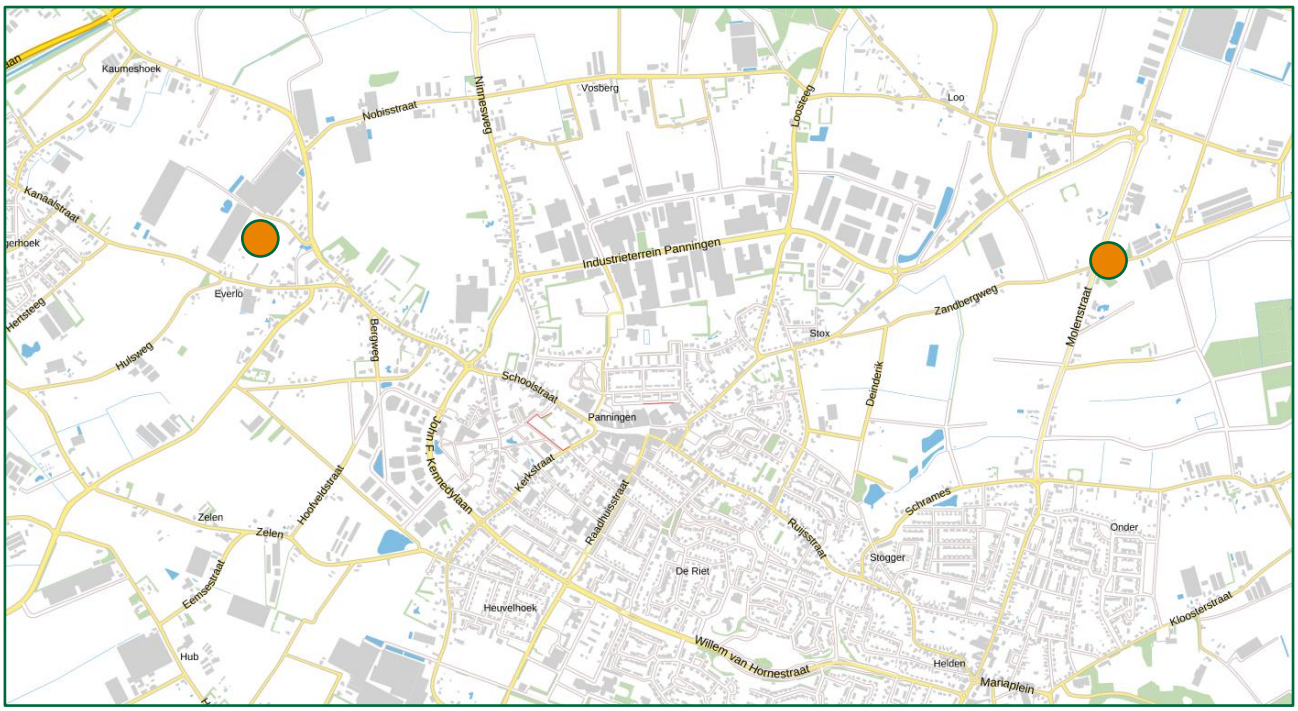
Initiatiefnemer beschikt over een tweetal agrarische bedrijfspercelen aan de Zandberg 1b in Helden en aan het Palserpad, ongenummerd in Panningen, beide met de bestemming ‘Agrarisch - intensieve veehouderij’. Tot voor kort exploiteerde initiatiefnemer op de percelen een intensieve veehouderij met varkens en pluimvee. Initiatiefnemer maakt gebruik van de landelijke stoppersregeling voor de locatie Zandberg en van de ‘warme sanering’ voor de locatie Palserpad. De bedrijfsactiviteit intensieve veehouderij is inmiddels op beide percelen gestaakt.

Eén van de deelvoorwaarden van de ‘warme sanering’ is dat het bestemmingsplan zodanig wordt aangepast dat een intensieve veehouderij niet langer mogelijk is op de locatie die als zodanig in gebruik was. Voorliggend bestemmingsplan voorziet enerzijds in deze aanpassing en anderzijds in een actuele planologische juridische regeling voor de activiteiten die initiatiefnemer na het stoppen met de intensieve veehouderij wenst te ontplooien.

Naast de intensieve veehouderij exploiteert initiatiefnemer een grondgebonden agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer bewerkt hiervoor ca. 38 ha. grond/grasland voor de productie van hoogwaardig hooi en stro. De werktuigen en machines die hiervoor gebruikt worden zijn nu gestald op de locatie Zandberg; op termijn wordt de locatie Palserpad hiervoor geschikt gemaakt door de bouw van een nieuwe berging. Op de locatie Palserpad is nu nog een rundveestal aanwezig; deze stal blijft behouden voor rundvee voor begrazing van percelen. Een voormalige pluimveestal op de locatie Zandberg is al in gebruik als caravanstalling; initiatiefnemer wenst deze activiteit binnen bestaande bebouwing uit te breiden met een camperstalling. Daarnaast is binnen bestaande bebouwing ruimte gereserveerd voor een eigen werkplaats ten behoeve van eenvoudige reparatiewerkzaamheden, een paardenstalling en een carport; overtollige bebouwing op het perceel wordt gesloopt.

Omdat de agrarische activiteiten op de locatie Zandberg worden gestaakt, ligt een omzetting naar een woonbestemming op deze locatie in de rede. Op het Palserpad wordt een grondgebonden agrarische activiteit voortgezet.

Op onderstaande afbeelding zijn de locaties aangegeven.



Figuur 1.1.1: Topografische kaart met aanduiding locaties Zandberg, Helden en Palserpad, Panningen (bron: app.pdok.nl).

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om te voorzien in een actuele planologisch juridische regeling die deze ontwikkelingen mogelijk maakt. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen om het initiatief niet te splitsen in een wijzigingsplan en een herzieningsplan maar beide locaties op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan ‘Zandberg en Palserpad’

1.2 Plangebied

De locatie Zandberg ligt ten noordoosten van de woonkern Panningen. De locatie is kadastraal bekend als Helden (gemeente Peel en Maas), sectie V nummer 448 en 449.

De locatie Palserpad ligt ten noordwesten van de woonkern Panningen en is kadastraal bekend als Helden (gemeente Peel en Maas), sectie S nummer 513 en 624.

De kadastrale percelen vormen de begrenzing van de twee plangebieden van dit bestemmingsplan.



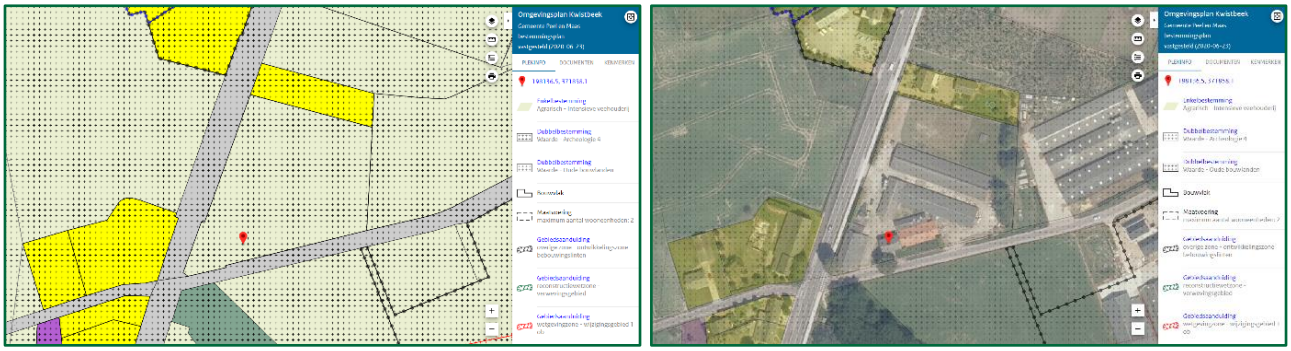
Figuur 1.2.1: Begrenzing plangebied Zandberg, Helden en Palserpad, Panningen (bron ondergrond: app.pdok.nl).

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Locatie Zandberg
Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Zandberg 1b is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ‘Omgevingsplan Kwistbeek’ (vastgesteld 23-06-2020). In dit bestemmingsplan is aan de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde – Oude bouwlanden’ toegekend. Op het perceel geeft de enkelbestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ tevens de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan. Het perceel kent een maatvoering-aanduiding; het maximaal aantal wooneenheden op het perceel is vastgelegd op 2.

De locatie kent verder een aantal functie- en gebiedsaanduidingen. Het betreft:
- Gebiedsaanduiding ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’
- Gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone- wijzigingsgebied 1 ob’

De enkelbestemming ‘Agrarisch - intensieve veehouderij’ maakt de exploitatie van een intensief veehouderijbedrijf op de locatie Zandberg 1b mogelijk.



Figuur 1.3.1: Uitsneden bestemmingsplan verbrede reikwijdte 'Omgevingsplan Kwistbeek' ter plaatse van de locatie Zandberg, Helden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

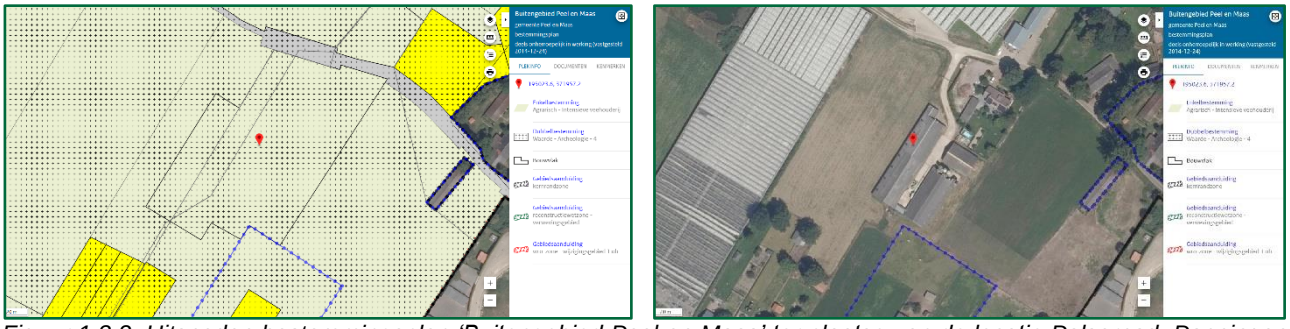
Locatie Palserpad

Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Palserpad is het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld 24-12-2014, deels onherroepelijk in werking). In dit bestemmingsplan is aan de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch – intensieve veehouderij' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' toegekend. De enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' geeft tevens de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan.

De locatie kent verder een aantal functie- en gebiedsaanduidingen. Het betreft:

- Gebiedsaanduiding 'kernrandzone'(gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone- wijzigingsgebied 1 ob'
- Gebiedsaanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 2'

De enkelbestemming 'Agrarisch - intensieve veehouderij' maakt de exploitatie van een intensief veehouderijbedrijf op de locatie Palserpad mogelijk.



Figuur 1.3.2: Uitsneden bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' ter plaatse van de locatie Palserpad, Panningen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Locatie Zandberg 1b
De locatie Zandberg 1b ligt ten noordoosten van de woonkern Panningen. Initiatiefnemer exploiteerde hier een intensieve veehouderij met varkens en pluimvee. Het aanwezige agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – intensieve veehouderij' is ca. 0,8 ha groot.

Ruimtelijk
Aan de voorzijde van het perceel is de huidige bedrijfswoning gesitueerd. Op het perceel zijn verder aanwezig een (voormalige) pluimveestal, drie varkensstallen, een werkplaats/werktuigenberging en een oude stal op de hoek van het perceel (hoek Molenstraat-Zandberg).



Figuur 2.1.1: Situatie locatie Zandberg, Helden met bebouwing, jaar 2021 (bron: app.pdok.nl).

Landschappelijk
Volgens het 'Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas' (vastgesteld 17 december 2008) ligt de locatie Zandberg 1b binnen de gebiedstypologie 'Oude, verdichte bouwlanden'. Ter bescherming is in het vigerende omgevingsplan 'Kwistbeek' (vastgesteld 23-06-2020) hiertoe op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Oude bouwlanden' gelegd.

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.



Figuur 2.1.2: Links. Topografische situatie 2020 omgeving Zandberg, Helden met bebouwing en wegenpatroon (bron: www.topotijdreis.nl). Rechts. Luchtfoto met huidige verkavelingspatroon (bron: app.pdok.nl)

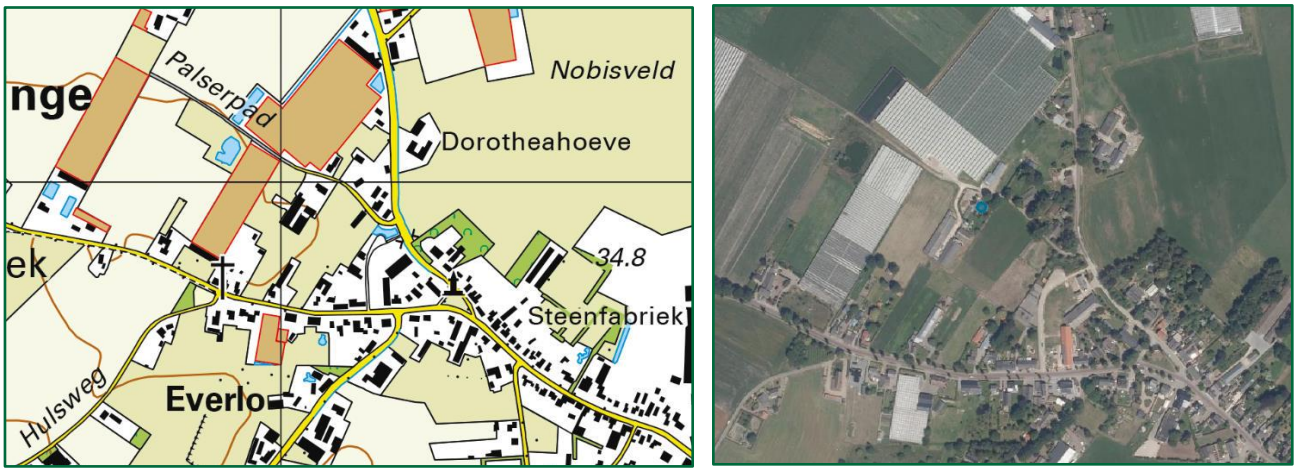
Locatie Palserpad

De locatie Palserpad ligt ten noordwesten van de woonkern Panningen. Het aanwezige agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch – intensieve veehouderij' is ca. 1 ha groot; dit is inclusief de voorliggende, afgesplitste, bedrijfswoning.


Figuur 2.1.3: Situatie locatie Palserpad, Panningen met bebouwing, jaar 2021 (bron: app.pdok.nl).

Ruimtelijk
Aan de voorzijde van het perceel is de voormalige, afgesplitste, bedrijfswoning gesitueerd. De woning valt nog onder de bestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’. Op het perceel zijn verder aanwezig twee varkensstallen en kleinere rundveestal.

Landschappelijk
Volgens het ‘Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas’ (vastgesteld 17 december 2008) ligt de locatie Palserpad binnen de gebiedstypologie ‘Oude, verdichte bouwlanden’. De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.



Figuur 2.1.4: Links. Topografische situatie 2020 omgeving Palserpad, Panningen met bebouwing en wegenpatroon (bron: www.topotijdreis.nl). Rechts. Luchtfoto met verkavelingspatroon (bron: app.pdok.nl)

2.2 Het initiatief

Akkerbouwbedrijf
De initiatiefnemer wil zich de komende jaren (blijven) richten op de exploitatie van het akkerbouwbedrijf. Mogelijk zal dit leiden tot een uitbreiding van het areaal aan gronden en de productiecapaciteit van het akkerbouwbedrijf dat vanuit de locatie Palserpad wordt geëxploiteerd. Voor de exploitatie van het akkerbouwbedrijf wordt behoud van een deel van de bestaande bebouwing op de locatie Palserpad nodig geacht. Het gaat hier om een bestaande rundveestal om de mogelijkheid open te houden hier in de toekomst rundvee te kunnen stallen bijvoorbeeld ten behoeve van begrazing en (natuurlijke) bemesting van de geëxploiteerde graslanden. Het plan houdt rekening met ruimte om op termijn een werktuigenberging /opslagruimte agrarische producten te plaatsen als ook een sleufsilo. Buiten de bestaande rundveestal zullen er geen dieren op de locatie aanwezig zijn.

De nieuwe situatie, na sanering van het varkensbedrijf, noopt initiatiefnemer om ook op andere wijze inkomen te genereren. Dit kan gerealiseerd worden door het hergebruik van een deel van de bestaande bebouwing op de locatie Zandberg.

Caravan- en camperstalling locatie Zandberg
De bestaande voormalige pluimveestal wordt reeds gebruikt als caravanstalling (statische opslag). Er is ruimte voor het stallen van circa 50 caravans (afhankelijk van de afmetingen). Dit gebruik wil initiatiefnemer in de toekomst voort blijven zetten. De laatste jaren neemt ook de vraag naar ruimte voor campers verder toe. De bestaande (voormalige) varkensstal, die direct ten zuiden van de pluimveestal staat, kan na enkele aanpassingen relatief eenvoudig geschikt worden gemaakt voor de stalling van circa 25 campers (afhankelijk van de afmetingen). Om dit te kunnen realiseren is het slopen van de gehele hokinrichting en de vloer noodzakelijk om een nieuwe, deels verdiepte betonvloer aan te kunnen brengen. Door in de oostelijke gevel van de voormalige stal een loodsdeur te plaatsen en de verharding geleidelijk te laten aflopen, kan deze voormalige stal als camperstalling worden gebruikt.

Voor de caravanstalling wordt een specifieke bestemmingsregeling binnen de enkelbestemming ‘Wonen’ voorgesteld. Door te werken met een aanduiding wordt een vlak aangeduid waarbinnen de activiteit caravanstalling mag worden uitgeoefend. De activiteit caravanstalling wordt naar aard, omvang en verschijningsvorm aangemerkt als ondergeschikt aan de nieuwe woonfunctie van het perceel. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

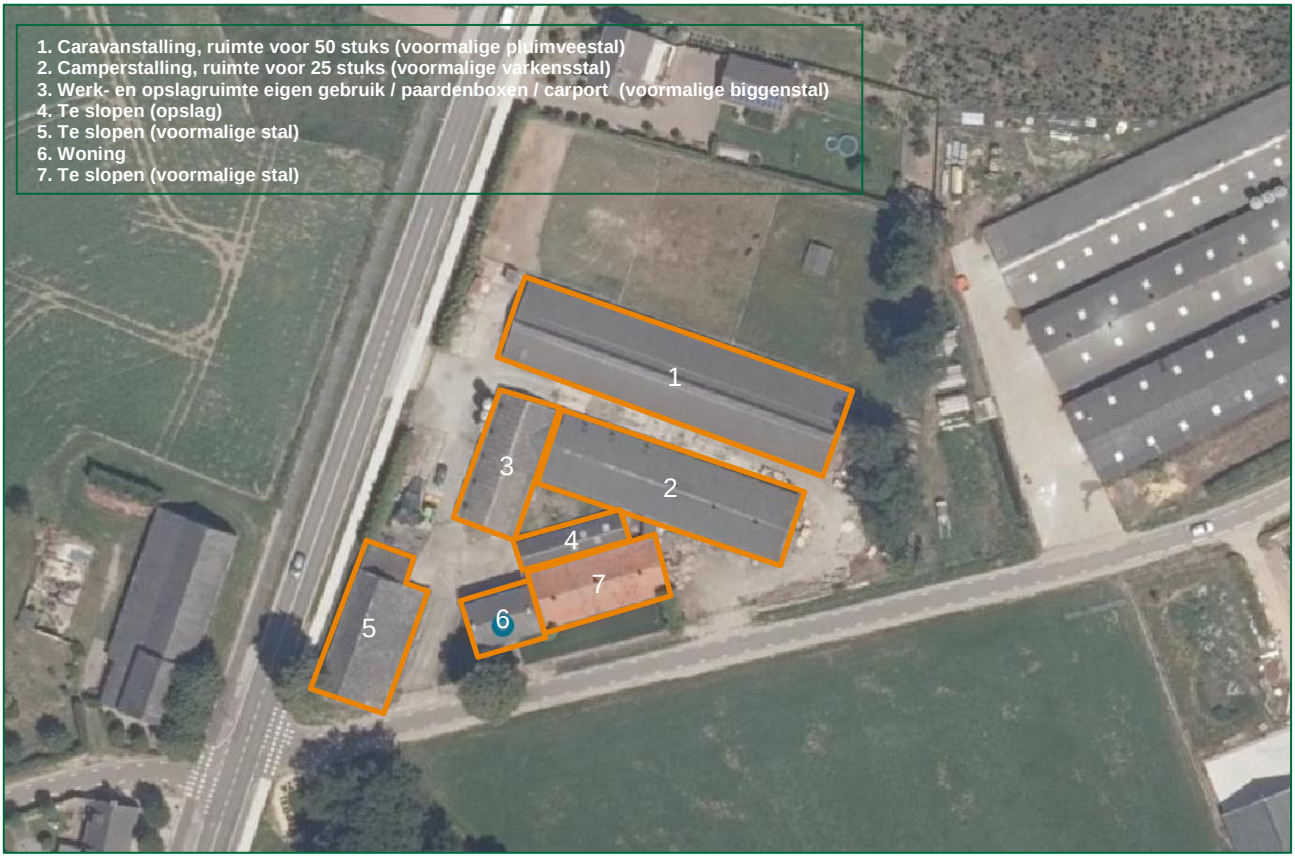
Bedrijfswoning locatie Zandberg
De bedrijfswoning op de locatie Zandberg 1b wordt omgezet naar een ‘burgerwoning’. Voor de bestemmingsregeling ‘Wonen’ wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Kwistbeek’ zoals die al op de locatie rust.

De bestemming Wonen wordt als passend gezien. De activiteit caravanstalling wordt naar aard, omvang en verschijningsvorm gezien als ondergeschikt aan de woonfunctie.

De bestemming Wonen kan in dit geval als passend worden gezien.

Ruimten eigen gebruik locatie Zandberg
De voormalige biggenstal, die dwars op de varkensstal staat, bestaat uit een aantal afzonderlijke afdelingen die relatief gemakkelijk heringedeeld kunnen worden. De biggenstal zal in de toekomst ruimte bieden voor paardenboxen (hobbymatig, 1-5 paarden/pony’s), een werkruimte/werkplaats voor eigen gebruik en een ‘carport’.

Vervangen asbest locatie Zandberg
Met de inkomsten die worden gegenereerd uit de caravan- en camperstalling wil de initiatiefnemer de komende jaren de sanering van een bestaand asbesthoudend dak realiseren. De daken worden mogelijk voorzien van zonnepanelen voor eigen gebruik en, bij overproductie, terug-levering aan het net.



Figuur 2.2.1: Initiatief locatie Zandberg 1b (bron luchtfoto: app.pdok.nl).

Sloop overtollige bebouwing locatie Zandberg
De bestaande voormalige kraamstal en een voormalige berging/opslagloods, die direct aan de bedrijfswoning vast zijn gebouwd, worden gesloopt. Na sloop van deze gebouwen zal de woning op termijn waarschijnlijk van een aanbouw (berging en open overkapping) worden voorzien. De woning zelf wordt middels het aanbrengen

van een spouwmuur verder geïsoleerd. De plannen hiervoor moeten eerst nog nadere worden uitgewerkt; te zijner tijd worden hiertoe stappen ondernomen en zullen de plannen worden getoetst aan de dan geldende regels.

De voormalige stal op de hoek van de Zandberg met de Molenstraat wordt grotendeels gesloopt; een deel van de buitenmuur zal gaan dienen als afscherming / tuinmuur richting de Zandberg en de Molenstraat. In totaal wordt iets meer als 650 m² aan bebouwing op het perceel gesloopt.

Locatie Palserpad
In het kader van de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen (SRV) uit 2021 worden de varkensstallen en bijbehorende voorzieningen op de locatie Palserpad gesloopt.



Figuur 2.2.2: Initiatief locatie Palserpad (bron ondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De bestaande rundveestal/loods (vergund als zoogkoeienstal, 50 plaatsen) op de locatie wordt behouden om de mogelijkheid open te houden hier in de toekomst rundvee te kunnen stallen bijvoorbeeld ten behoeve van begrazing en (natuurlijke) bemesting van de geëxploiteerde graslanden. Het initiatief gaat er van uit dat binnen

het nieuwe bouwvlak voldoende ruimte aanwezig is voor een sleufsilo (voer) en op termijn nieuwe loods voor de stalling van werktuigen en opslag van materieel ten behoeve van de exploitatie van het akkerbouwbedrijf.

Voor de activiteiten die vanuit de locatie Palserpad plaatsvinden wordt de inzet van 1 arbeidskracht noodzakelijk geacht (initiatiefnemer zelf). Het gaat hier om het bewerken van circa 38 hectare grasland voor de opbrengst van hoogwaardig geteeld gras en hooi. De werkzaamheden vergen geen constante aanwezigheid op het bedrijf maar wel specifieke kennis en flexibiliteit in inzet (arbeid en uren). De teelt van hoogwaardig gras en hooi vraagt namelijk om regelmatige kwaliteitscontrole (ook op het land zelf) en inzet op onregelmatige tijden als bijvoorbeeld de weersomstandigheden daar om vragen. In bijlage 3 bij deze toelichting is een notitie over de beoogde bedrijfsvoering opgenomen.

De omzetting van de locatie Zandberg van een agrarische naar een woonbestemming en de sanering van de intensieve veehouderijmogelijkheden op zowel de Zandberg als het Palserpad leiden tot de volgende overzichten:

Locatie Zandberg 1b	Huidige situatie	Sloop	Nieuwe situatie
1. caravanstalling (voormalige pluimveestal)	888	0	888
2. camperstalling (voormalige varkensstal)	576	0	576
3. werkruimte / paardenboxen / carport (voormalige biggenstal)	416	0	416
4. opslag	90	90	0
5. voormalige kraamstal	365	365	0
6. (bedrijfs-)woning	81	0	81
6a. aanbouw woning (berging + overkapping, nieuw)	0	0	70
7. voormalige varkensstal	197	197	0
TOTAAL	2613	652	2031

Tabel 2.2.1: overzicht te slopen en te behouden gebouwen/bouwmogelijkheden in m². Oppervlakten bij benadering en afgerond op hele m².

Het huidige agrarische bouwvlak op de locatie Zandberg is ca. 0,80 ha groot en wordt teruggebracht naar een woonvlak en bouwvlak van ca. 0,56 ha.

Locatie Palserpad	Huidige situatie	Sloop	Nieuwe situatie
1. stallen excl. silo's en verharding	1510	1510	0
2. koeienstal	253	0	253
TOTAAL	1763	1510	253

Tabel 2.2.2: overzicht te slopen en te behouden gebouwen in m². Oppervlakten bij benadering en afgerond op hele m².

Het huidige agrarische bouwvlak op de locatie Palserpad (exclusief het kadastrale perceel met de voormalige bedrijfswoning) is ca. 0,80 ha groot en wordt teruggebracht naar een vlak van ca. 0,65 ha.

De overzichten gaan uit van de bestaande situatie en de situatie na sloop. De planregels van het bestemmingsplan én de mogelijkheden vanuit het Besluit omgevingsrecht voorzien in de bouw- en gebruiksmogelijkheden na sanering van de varkenshouderij.

2.3 Principemedewerking

De gemeente Peel en Maas heeft bij brief van 14 december 2020 aangegeven dat in principe en onder voorwaarden medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

Het collegestandpunt is als volgt verwoord: '*Uit analyse is gebleken dat in principe deels medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, het aantal toegestane bedrijfswoningen aan Zandberg 1B wordt gewijzigd van 2 naar 1 en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.*'

Verder worden de volgende voorwaarden aan medewerking aan het initiatief verbonden.

Locatie Zandberg
Wijziging in de bestemming ' Wonen' met caravanstalling is mogelijk mits:

- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- het bouwvlak verkleind wordt daar waar het bouwvlak niet meer noodzakelijk is;

- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'; de resterende grond krijgt de bestemming ‘agrarisch’;
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de milieusituatie;
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden**.**

In het bestemmingsplan zal bovendien omschreven moeten worden dat de caravanstalling ondergeschikt is aan de woonfunctie zodat de bestemming ‘Wonen’ gemotiveerd kan worden.

Locatie Palserpad
Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bestemming ‘Agrarisch grondgebonden’ is mogelijk mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. In de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan moet aangetoond worden wat de omvang van de agrarische activiteiten is en dat aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan;
- uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 ha mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. Dat betekent dat het bouwvlak moet worden verkleind daar waar gebouwen gesloopt worden;
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd; de binnen het bouwvlak aanwezige bedrijfswoning blijft als bedrijfswoning gekoppeld aan het agrarisch bedrijf;
- in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de milieusituatie;
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

De sanering van een intensieve veehouderij in een kernrandzone wordt door de gemeente aangemerkt als een positieve ontwikkeling. Hiermee vindt een ‘afwaartse beweging’ (vermindering van intensieve veehouderijen) richting de kern plaats.

In deze plantoelichting zal nader worden ingegaan op de hierboven genoemde voorwaarden.

2.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Peel en Maas hanteert het ‘Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas’. Dit kader bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Voor de ‘oude verdichte bouwlanden’ waarbinnen beide locaties liggen, zijn een aantal uitgangspunten beschreven. De landschappelijke inpassing van het initiatief zal hier aansluiting bij moeten zoeken.

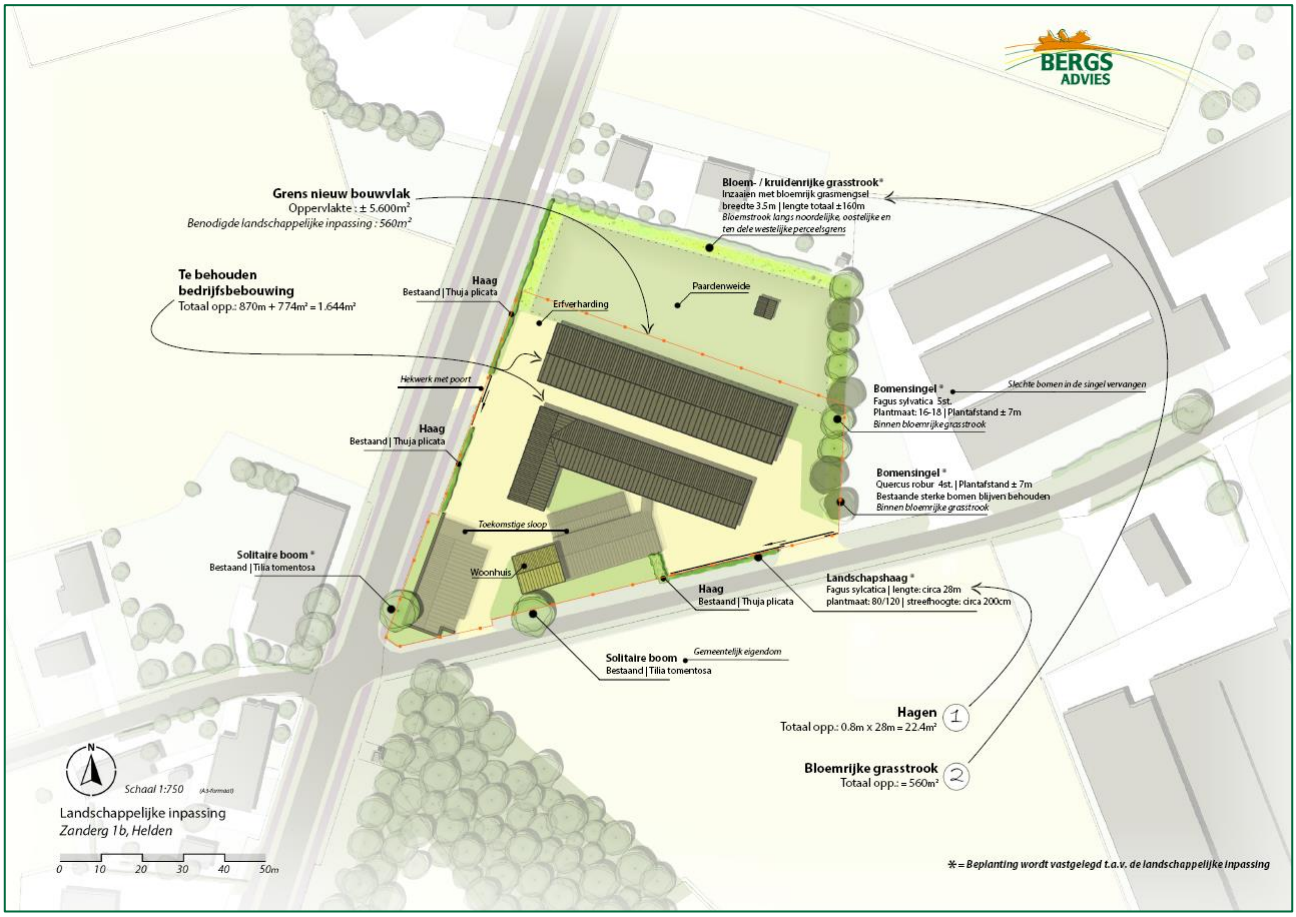
Verder maakt het Kwaliteitskader onderscheid naar drie typen kwaliteitsverbetering:

- Basiskwaliteit;
- Basiskwaliteit Plus en
- Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Genoemde initiatieven vallen onder het begrip ‘basiskwaliteit’. Dat wil zeggen dat (nieuwe) bebouwing en verharding landschappelijk ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van (nieuwe) bebouwing en verharding. Ook bij functiewijziging binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit.

Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte ‘landschappelijke inpassing’ of ander groen / natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de (nieuwe) bebouwing en erf komt.

In onderstaande figuren is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsberekening van beide percelen weergegeven.



Figuur 2.4.1: Landschappelijke inpassing locatie Zandberg 1b (Helden).

Locatie Zandberg 1b

Op de locatie Zandberg blijven twee grote stallen en een kleinere voormalige biggenstal behouden. Eén van de stallen is reeds in gebruik als caravanstalling. De oppervlakte van de te behouden bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1.644 m². Het aanwezige bouwvlak wordt verkleind tot ca. 0,56 ha; de te bereiken inpassing is daarmee 560 m².

Er wordt op dit moment geen nieuwe bebouwing toegevoegd en ook het erf blijft verder ongemoeid. Bestaande bebouwing wordt deels gesaneerd en krijgt deels een andere functie. Waterhuishoudkundig verandert de

situatie niet. Op termijn wil initiatiefnemer zijn woning met een spouwmuur isoleren en voorzien van een aanbouw. Deze plannen moeten echter nog verder worden uitgewerkt en zijn op dit moment niet aan de orde. De huidige woning heeft een inhoud van circa 600 m³; in de nabije toekomst wordt dit dan 875 m³. Daarnaast wil men rekening houden met de mogelijkheid om nog een beperkte uitbreiding te realiseren. Om die reden wordt er los van de caravanstalling een maximum inhoud van 1000 m³ voor de woning en bijbehorende bouwwerken opgenomen. In bijlage 5 is gemotiveerd dat dit conform sloopbonusregeling mogelijk is.

Bestaande hagen worden gehandhaafd. Verder wordt de aanwezige bomensingel aan de oostzijde van het perceel opgeknapt; slechte bomen worden vervangen door nieuwe exemplaren. Er worden 4 eiken (Quercus robur) en 5 beuken (Fagus sylvatica) 'toegevoegd' om de bomensingel te herstellen. Een deel van de onderbegroeiing van de bomensingel bestaat uit extensief grasland (bloem/kruidenrijke grasstrook). Deze grasstrook begeleid verder de noordelijke perceelsgrens en een deel van de westelijke perceelsgrens. In figuur 2.4.2. is dit weergegeven. Aan de zuidzijde is een nieuwe landschapshaag van 28 meter lengte geprojecteerd waardoor het zicht vanaf de Zandberg op de voormalige stallen wordt verminderd.

Berekening locatie Zandberg

Soort	aantal	m²
Eiken (Quercus robur)	4, onderdeel extensief grasland	-
Beuk (Fagus sylvatica)	5, onderdeel extensief grasland	-
Beukenhaag (Fagus sylvatica)	4/strekkende meter, 28 meter lengte, breedte 0,8 m	22,4
Extensief grasland (bloem/kruidenrijk)	strook, lengte circa 160 meter, breedte 3,5 m	560
Totaal		**619,6**



Figuur 2.4.2: overzicht te behouden en te verwijderen bomen locatie Zandberg 1b (Helden).

Locatie Palserpad
Op de locatie Palserpad blijft de bestaande rundveestal behouden. Het nieuwe bouwvlak houdt rekening met (op termijn) de bouw van een opslagloods/werktuigenberging en sleufsilo. De oppervlakte van het nieuwe

agrarische bouwvlak bedraagt circa 5.600 m²; deze zal niet volledig bebouwd kunnen worden. De te bereiken inpassing bedraagt daarmee 560 m².

Aan de zuidoostzijde van het perceel is een bomensingel bestaande uit 8 beuken in een kruidenrijk/bloemrijk grasmengel van circa 65 meter lengte en 2 meter breedte geprojecteerd. De zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt met bloemrijk kruidenmengsel ingezaaid (circa 22 bij 25 meter).

Berekening locatie Palserpad

Soort	aantal	m²
Beuk (Fagus sylvatica)	8, onderdeel extensief grasland (bloemrijk)	128
Extensief grasland (bloem/kruidenrijk)	Circa 22 meter bij 25 meter	550
Totaal		**678**



Figuur 2.4.3: Landschappelijke inpassing locatie Palserpad (Panningen).

Beheer beplanting
De eiken- en beukenbomen vergen weinig onderhoud. Enkel bij jonge/kleine bomen dient de eerste jaren, iedere 1-2 jaar begeleiding-snoei te worden toegepast om de opgaande vorm van de boom te sturen, dubbele topscheuten te verwijderen en dode takken te snoeien. Tevens stimuleert het snoeien van jonge bomen de ontwikkeling van de stamdikte en de opgaande groei. Bij volwassen bomen is enkel begeleiding-snoei nodig bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties.

Bij jonge bomen is het plaatsen van boompalen en banden sterk aangeraden om jonge bomen recht te houden. Bovendien zorgen boompalen er voor dat wortels niet bewegen en zich beter kunnen ontwikkelen. De boombanden dienen jaarlijks te worden gecontroleerd en eventueel ruimer worden gezet om insnoeren te voorkomen. Slechte boompalen indien nodig vervangen. Na 5 groeiseizoenen kan de boompaal en band worden verwijderd. Onderhoud bestaat dan verder uit het verwijderen van dode takken en (sterk)

overhangende takken (begeleiding-snoei). Snoeiwerkzaamheden in beginsel in de winterperiode en buiten het broedseizoen (1 november – 15 maart).

De onder-begroeiing van de bomen (waar geen bloemrijk kruidenmengsel is voorzien) en de beukenhaag worden op jaarlijkse basis regelmatig gemaaid en gesnoeid (vorm-snoei). Het bloem / kruidenrijke grasland wordt extensief gemaaid (1 maal per jaar).

Planregels
De landschappelijke inpassingsplannen zijn als bijlagen bij de planregels opgenomen. De inpassing is verder in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In de opmaat naar de Omgevingswet die naar verwachting per 1 Januari 2023 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat (naar verwachting per 1 januari 2023) . Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie uit 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:
1. Combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:
- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden;
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij het NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI zal worden uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Novi is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving

(Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locaties Zandberg 1b in Helden en Palserpad in Panningen liggen niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming van de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld; deze visie is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is een strategische visie voor de lange termijn (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De visie gaat naast de fysieke leefomgeving ook in op onderwerpen als gezondheid, veiligheid, economie en sociale aspecten. En dat in onderlinge samenhang.

De Omgevingsvisie is een zelfbindend document en bindt daarmee (enkel) de provincie Limburg. Als het nodig is voor de uitwerking van onderdelen van het beleid om bindende regels te stellen dan gebeurt dat via de omgevingsverordening. De vaststelling van de (nieuwe) omgevingsverordening Limburg zal naar verwachting nog in het jaar 2021 plaatsvinden. Tot die tijd geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Hoewel de visie gaat over de periode 2030-2050 is de ‘Omgevingsvisie Limburg’ geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kan de provincie nog keuzes maken. Daarbij kiest de provincie Limburg voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt moeten worden, dan gebeurt dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
2. Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
3. Meer stad, meer land;
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.

Naast deze inhoudelijke principes, hanteert de provincie ook een aantal procesmatige uitgangspunten.

Land en tuinbouw worden in de visie apart benoemd. Het provinciaal belang wordt als volgt benoemd:

- Een gunstig ondernemersklimaat voor de agrofoodsector;
- Een betekenisvolle transitie in de agrofoodsector: een overgang naar een meer duurzame, circulaire, vraaggerichte productie, die in balans is met, en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

De Omgevingsvisie benoemt verder de uitdagingen en opgaven waar de land- en tuinbouwsector voor staat. De provincie wil daar vooral een faciliterende rol innemen. Voor de uitvoering staan de provincie een aantal instrumenten ter beschikking. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting per 1 januari 2023) zullen deze instrumenten verder uitgewerkt worden.

De ontwikkelingen op de locaties Zandberg en Palserpad betekenen onder meer dat (het vestigen van) een intensieve veehouderij op beide locaties niet langer mogelijk is. Hergebruik van de aanwezige stallen en de omzetting naar een grondgebonden bedrijfstak dragen op hun manier bij aan de Limburgse principes en zijn hiermee niet in strijd.

3.2.2 Provinciaal Omgevingplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014, geconsolideerde versie 13 augustus 2019) bevat een visie waarin centraal staat wat nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Het POL kijkt vooral naar de komende 10 jaren, dat wil zeggen tot en met 2024.

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies die op verschillende wetten zijn gebaseerd: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). Het POL 2014 is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling van het POL 2014 in de provinciale 'Omgevingsverordening Limburg 2014' zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

Het POL 2014 beschrijft twee belangrijke Limburges principes: 'kwaliteit centraal' én 'uitnodigen centraal'. Daar waar 'uitnodigen centraal' vooral gaat over het proces en de samenwerking gaat het bij kwaliteit centraal' vooral over de fysieke leefomgeving. Limburg maakt daarbij onderscheid naar een zevental soorten gebieden:

Bebouwd gebied:
- Stedelijk centrum;
- Bedrijventerrein;
- Overig bebouwd gebied.

Landelijk gebied:
- Goudgroene natuurzone;
- Zilvergroene natuurzone;
- Bronsgroene landschapszone en;
- Buitengebied.

Beide locaties liggen volgens kaarten 1 en 2 in het 'Buitengebied' van Noord-Limburg.



Figuur 3.2.2.1: Uitsnede kaart 1 Zonering Limburg, POL2014, locatie Zandberg 1b links, locatie Palserpad rechts (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De opgaven van Noord-Limburg liggen vooral op het vlak van innovatie (betere samenwerking in combinatie met de cradle-to-cradleprincipes), arbeidsmarkt (aantrekken arbeidskrachten van buiten de regio) en onderwijs (vestiging hoger en wetenschappelijk onderwijs, en goede mogelijkheden voor tewerkstelling of doorstroming van leerlingen uit het mbo-onderwijs, campusontwikkeling in het kader van Greenport Venlo). Dit alles met focus op de topsectoren in de regio zijnde tuinbouw en agrofood, logistiek, maakindustrie en hightech-systems (o.a. document valley).

De sterk aanwezige agribusiness sector in deze regio bestaat uit de brede keten van primaire productie (vollegronds, glastuinbouw en intensieve veehouderij) met veredeling en bewerking van landbouwproducten in combinatie met de veiling van Grubbenvorst en de nabijgelegen veiling van Herunge). Dit heeft geleid tot

aanwijzing van het gebied als Greenport. Alhoewel de diverse landbouwfuncties in een brede strook binnen het gebied voorkomen, is er een concentratie van deze functies binnen het Klavertje 4-gebied. Het Klavertje 4-gebied is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Venlo, Peel en Maas, en Horst aan de Maas.

Voorliggend plan voorziet in een omzetting naar een andere bestemming op beide locaties. Naast voorzetting van het agrarisch gebruik (grondgebonden, akkerbouw) op de locatie Palserpad voorziet het plan in het verwijderen van de titel 'intensieve veehouderij' op beide locaties. De locatie Zandberg 1b wordt omgezet naar een woonbestemming. De voormalige stallen op de locatie Zandberg worden hergebruikt om een aanvullende inkomstenbron te genereren (caravan en camperstalling).

De beleidsuitgangspunten van het POL2014 vormen geen belemmeringen voor het initiatief.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 22 november 2019 heeft de provincie Limburg de geconsolideerde versie 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn daarmee ondergebracht in één verordening.

De 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bevat regels die voor iedereen of voor bepaalde doelgroepen gelden, maar ook instructiebepalingen die gemeentebesturen in acht moeten nemen bij ruimtelijke besluiten De Omgevingsverordening 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen aangepast; de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie.

Het onderdeel Ruimte van de verordening (Hoofdstuk 2) richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Locatie Zandberg 1b Helden

Voor de locatie Zandberg gelden volgens de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' een aantal regels

Kaartbeeld	Van toepassing op locatie Zandberg 1b, Helden
Algemeen	Algemeen (Ruimte)
Duurzame verstedelijking c.s.	Regio Noord Limburg Landelijk Gebied
Provinciale wegen en reserveringszones	Provinciale wegen.
Beschermingsones natuur en landschap	n.v.t.
Uitsluitingsgebieden windturbines	n.v.t.
Intensieve veehouderijen, glastuinbouwvedrijven en zilvergroene natuurzone	Ontwikkelingsgebied intensieve veehouderij
Natuurbescherming	Natuur Provincie Limburg
Milieubeschermingsgebieden	n.v.t.
Regionale waterkeringen	n.v.t.
Normering regionale wateroverlast	Regionale wateroverlast – normering 1:25
Grondwaterontrekking	n.v.t.
Rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen	n.v.t.
Bedrijventerreinen met provinciale geluidscontour	n.v.t.

Op de locatie Zandberg 1b verdwijnt de aanduiding 'intensieve veehouderij' en wordt de bestemming omgezet naar een niet-agrarische bestemming. De regels van de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' verzetten zich hier niet tegen.

Locatie Palserpad Panningen

Voor de locatie Palserpad gelden volgens de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' een aantal regels.

Kaartbeeld	Van toepassing op locatie Palserpad, Panningen
Algemeen	Algemeen (Ruimte)
Duurzame verstedelijking c.s.	Regio Noord Limburg Landelijk Gebied

Kaartbeeld	Van toepassing op locatie Palserpad, Panningen
Provinciale wegen en reserveringszones	n.v.t.
Beschermingsones natuur en landschap	n.v.t.
Uitsluitingsgebieden windturbines	n.v.t.
Intensieve veehouderijen, glastuinbouwvedrijven en zilvergroene natuurzone	Ontwikkelingsgebied glastuinbouw
Natuurbescherming	Natuur Provincie Limburg
Milieubeschermingsgebieden	n.v.t.
Regionale waterkeringen	n.v.t.
Normering regionale wateroverlast	Regionale wateroverlast – normering 1:25 Regionale wateroverlast – normering 1:50
Grondwaterontrekking	n.v.t.
Rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen	n.v.t.
Bedrijventerreinen met provinciale geluidscontour	n.v.t.

Op de locatie Palserpad verdwijnt de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ en wordt de bestemming omgezet naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. De regels van de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ verzetten zich hier niet tegen.

Geconcludeerd kan worden dat de Verordening geen specifieke regelingen bevat die het initiatief in de weg staan.

3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2022)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 . De verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen; het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. De wijzigingen zijn een gevolg van uitspraken in de Omgevingsvisie Limburg.

De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

De wijzigingen in de Ontwerp Omgevingsverordening werken niet door naar de initiatieven aan de Zandberg en het Palserpad. Ook als de Omgevingsverordening in 2023 in werking treedt, is er geen strijdigheid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie ‘Buitengebied Gemeente Peel en Maas’

De structuurvisie ‘Buitengebied Peel en Maas’ is een overkoepelend document waarin aanvullingen en herzieningen ten opzichte van het voormalige structuurplan ‘Buitengebied Peel en Maas 2008’ zijn opgenomen. De structuurvisie bestaat tevens uit Streefkwaliteiten Geur - het instrument om de balans te bewaken tussen ontwikkelingen van intensieve veehouderijen en een goed woon- en leefklimaat - en een uitvoeringsparagraaf conform de Grexwet.

Beide locaties vallen volgens de stukken onder de gebiedstypologie ‘Oude verdichte bouwlanden’.

Ruimtelijk-landschappelijk is hiervoor het doel:
- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen;
- (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

In ruimtelijk-functionele zin kan het gebied zich als volgt ontwikkelen:

- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen (ruimte-voor ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teelt-ondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

Voor beide locaties zijn landschappelijke inpassingsplannen opgesteld die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals omschreven in de Structuurvisie met bijbehorende stukken.

Ook in ruimtelijk-functionele zin passen de initiatieven op de locaties Zandberg en Palserpad binnen de beleidsuitgangspunten van de structuurvisie. Het verdwijnen van de bestemming ‘Agrarisch-intensieve veehouderij’ zorgt voor een verbetering va het woon- en leefklimaat in het algemeen en maakt een verdere menging van de functies wonen, werken en verbrede landbouw mogelijk. De sanering van de intensieve veehouderij aan het Palserpad in een kernrandzone kan worden getypeerd als een positieve ontwikkeling omdat hiermee een afwaartse beweging van de intensieve veehouderij richting de kern plaatsvindt.

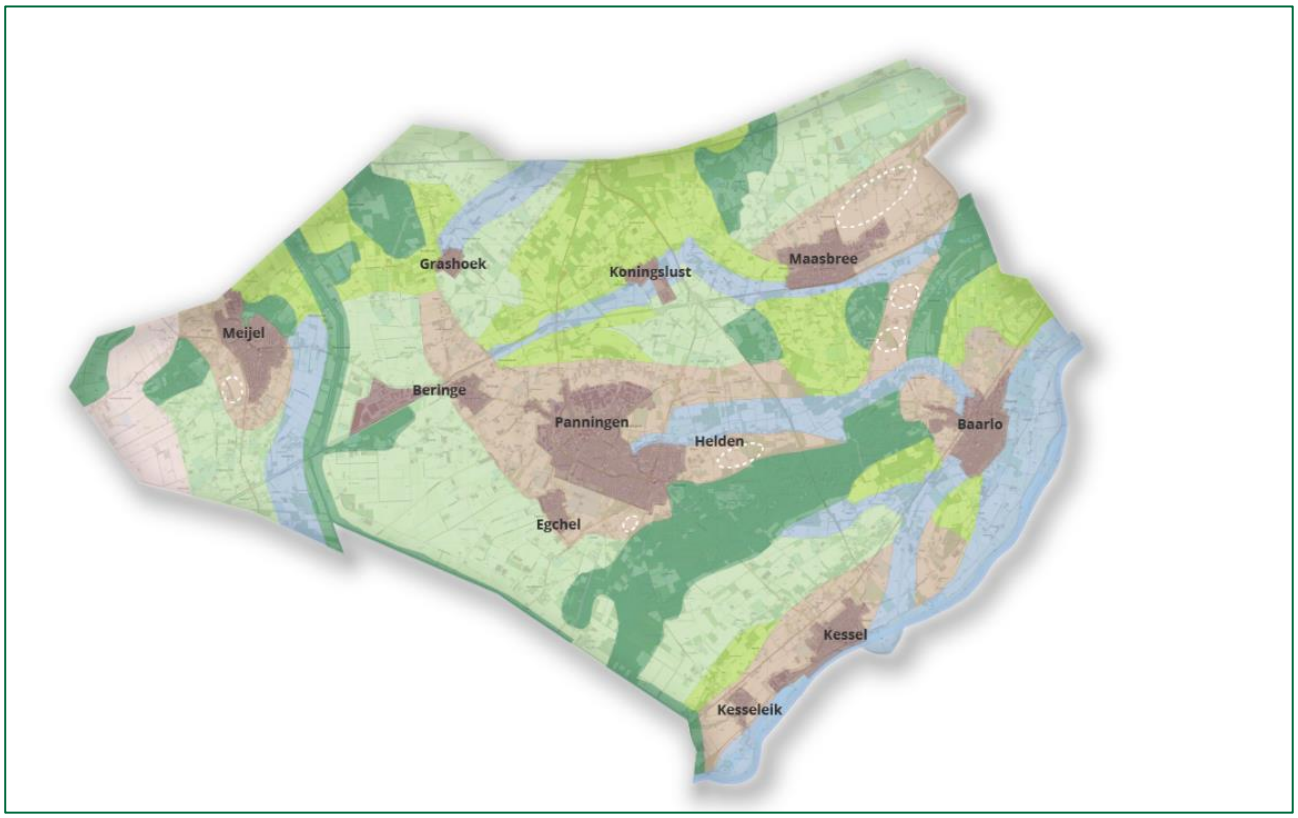
Het gemeentelijke beleid met betrekking tot Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) waar in de Structuurvisie aandacht voor wordt gevraagd, is op een later moment herzien (uitgebreid) en staat in paragraaf 3.3.4. beschreven.

3.3.2 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld.

Onder de noemer ‘het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving’ wil de gemeente met de omgevingsvisie bereiken dat Peel en Maas aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. De gemeente vult deze opgave in door de aanwezige waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. Ontwikkelingen zijn mogelijk als deze een bijdrage leveren aan de geformuleerde waarden en opgaven.

Bij de waarden gaat het om de vraag wat kenmerkend is voor Peel en Maas en Peel en Maas uniek maakt (het DNA van Peel en Maas). Drie algemene kernwaarden zijn leidend: zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid. Per landschappelijk deelgebied worden deze waarden aangevuld.



Figuur 3.3.2.1 Waardenkaart Omgevingsvisie Peel en Maas (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zowel de locatie Zandberg 1b als Palserpad ong. zijn gesitueerd binnen het deelgebied ‘oude verdichte bouwlanden’.

	Gebiedskwaliteiten	Te versterken waarden
Oude verdichte bouwlanden 	• De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. • De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging. • De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten. • Er zijn uitwaaierende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai. • Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.	• Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers) 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.

Deze indeling verschilt niet van die van de structuurvisie zoals beschreven in paragraaf 3.3.1. De nuancering zit in de beschreven kwaliteiten en te versterken waarden.

Voor beide locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten zoals omschreven in de Omgevingsvisie en de Structuurvisie met bijbehorende stukken.

3.3.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ‘Omgevingsplan Kwistbeek’

Locatie Zandberg
Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Zandberg is het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte ‘Omgevingsplan Kwistbeek’ (vastgesteld 23-06-2020). In dit bestemmingsplan is aan de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde – Oude bouwlanden’ toegekend. Op het perceel geeft de enkelbestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ tevens de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan. Het perceel kent een maatvoering-aanduiding: het maximaal aantal wooneenheden op het perceel is vastgelegd op 2.

De locatie kent verder een aantal gebiedsaanduidingen. Het betreft:
- Gebiedsaanduiding ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’
- Gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone- wijzigingsgebied 1 ob’

De enkelbestemming ‘Agrarisch - intensieve veehouderij’ maakt de exploitatie van een intensief veehouderijbedrijf op de locatie Zandberg 1b mogelijk.

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte bevat geen wijzigingsbevoegdheden. Een omzetting naar de bestemming ‘Wonen’ is enkel mogelijk met een planherziening.

3.3.4 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’

Locatie Palserpad
Het vigerend bestemmingsplan op de locatie Palserpad is het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 24-12-2014). In dit bestemmingsplan is aan de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 4’

toegekend. De enkelbestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ geeft tevens de begrenzing van het agrarische bouwvlak aan.

De locatie kent verder een aantal functie- en gebiedsaanduidingen. Het betreft:
- Gebiedsaanduiding ‘kernrandzone’(gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’
- Gebiedsaanduiding ‘wro-zone- wijzigingsgebied 1 ob’
- Gebiedsaanduiding ‘concentratiegebied glastuinbouw 2’ (gedeeltelijk)

De planregels van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’ bevatten onder artikel 6.5.2. een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ het bestaande bestemmings- en bouwvlak onder een aantal voorwaarden te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch – grondgebonden’.

Op een deel van het bouwvlak en de rust evenwel de gebiedsaanduiding ‘concentratiegebied glastuinbouw 2’. Als gevolg hiervan is voor dat deel het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting naar een andere bestemming en verwijdering van de titel ‘intensieve veehouderij’ niet mogelijk.

Uit praktische overwegingen is er voor gekozen om het initiatief niet te splitsen in een wijzigingsplan en een herzieningsplan. Beide locaties worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan ‘Zandberg 1b en Palserpad’.

3.3.5 Nota ‘Waardenoriëntatie en kaderstelling, thema’s Ruimte en Economie’

In de gemeente Peel en Maas zijn drie kernwaarden benoemd: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Deze kernwaarden dragen bij aan ‘het goede leven’ in Peel en Maas en zijn leidend bij alles wat de gemeente Peel en Maas doet.

Via een waardenoriëntatie worden in de Nota zogenoemde programma’s voor de thema’s Ruimte en Economie uitgewerkt. Deze programma’s worden, na het beschrijven van een missie, uitgewerkt in programmadoelen met uitvoeringsafspraken. Deze programmadoelen dragen uiteindelijk bij aan ‘het goede leven’ in Peel en Maas en bepalen straks mede de richting van de nog vast te stellen Omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas. De Nota sorteert hiermee voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting 1 juli 2022).

Het thema Ruimte bevat daartoe de programma’s ‘Vitale leefomgeving’ en ‘Beheer fysieke leefomgeving’ . Het thema Economie bevat de programma’s ‘Toekomstbestendige economie’ en ‘Ondernemen en promotie’.

De herontwikkeling van de locaties Zandberg en Palserpad dragen op hun eigen manier bij aan de programmadoelen en uitvoeringsafspraken uit de Nota. Het stoppen met de varkenshouderij en zien van kansen voor hergebruik van bestaande bebouwing én het slopen van overtollige bebouwing draagt bij aan een aantal beschreven uitvoeringsafspraken.

3.3.6 Nota ‘Nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied’

Op 22 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Beleidsnotitie ‘Nieuwe Denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied’ vastgesteld.

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008, is beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, is in 2011 aanvullend VAB beleid geformuleerd. De aanvulling omvat vooral dat er ook mogelijkheden worden geboden, om na sloop van gebouwen, een nieuw gebouw te realiseren.

Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkavel/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is. In onderhavige situatie wordt dit beleid toegepast op de locatie Zandberg. Op deze locatie wordt de agrarische bestemming met een intensieve veehouderij aanduiding omgezet naar een woonbestemming. Twee bestaande stallen gaan dienen als camper- en caravanstalling. Overtollige

bebouwing zal worden gesloopt. Op basis van het VAB-beleid van de gemeente Peel en Maas is medewerking aan het initiatief locatie Zandberg 1b onder voorwaarden mogelijk.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Locatie Zandberg 1b
Op de locatie Zandberg 1b is sprake van het toekennen van andere functies aan de bestaande bedrijfsgebouwen. Hoewel deze bedrijfsgebouwen zelf geen milieugevoelige functies huisvesten, is het van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de ontwikkeling of die de ontwikkeling belemmeren.

De nieuwe functies worden naar aard, omvang en verschijningsvorm als inpasbaar beschouwd.

Naar aard
De activiteit caravanopslag levert geen (milieu)hinder op voor een woonomgeving. De milieucategorie 2 die bij de activiteit hoort, is verenigbaar met een woonomgeving. Verkoop en/of detailhandel vindt niet plaats.
De aard van opslag is statisch. De caravan- en camperplekken zijn gereserveerde plekken; enkel op afspraak is brengen en halen van de voertuigen tijdens de dagperiode mogelijk. De activiteit is hierdoor vergelijkbaar met dienstverlening (beroep/bedrijf aan huis): op afspraak en met een zekere ‘behandeltijd’. Er zal vaak maar één klant tegelijkertijd geholpen kunnen worden.
Voor de opslagactiviteiten van campers en caravans is de aanwezigheid van één werknemer (initiatiefnemer en bewoner van de Zandberg 1b) naar tijd en tijdsduur zeer beperkt noodzakelijk om de klanten naar en van de gereserveerde inpandige plek te begeleiden. De opslag zelf vergt verder geen arbeidsinzet anders dan incidenteel onderhoud aan de gebouwen/het omliggende terrein en beveiliging (afsluiten gebouwen en terrein). Er is in deze geen sprake van een zelfstandige, van het perceel afsplitsbare, beroeps- of bedrijfsuitoefening; de dienstverlening zal en mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

Naar omvang
In de bestaande bedrijfsgebouwen vindt opslag van caravans en campers plaats. Enkel op (afgesproken) haal – en brengmomenten zal er sprake zijn van verkeersbewegingen naar en van het erf en daarmee van (extra) activiteit op het perceel. Bij 50 caravans en 25 campers en uitgaande van drie tot vier maal per jaar halen en/of brengen, betekent dit 450 tot 600 verkeersbewegingen per jaar (bij 75 campers en caravans). Dit komt neer op een weekdaggemiddelde van 12 bewegingen.

Volgens de berekening met de NIBM-tool (niet in betekende mate, zie paragraaf 4.4. van deze toelichting) betreft het hier een minimale toename met geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

Manoeuvreren vindt op eigen terrein plaats zodat het ‘normale’ verkeer hier geen hinder van zal ondervinden. Incidenteel zal er kortstondig op eigen terrein geparkeerd worden, langdurig parkeren wordt niet toegestaan of vindt inpandig plaats (bijvoorbeeld gedurende het gebruik van een camper). Het is dan ook de verwachting dat de activiteit geen nadelige gevolgen oplevert voor de normale afwikkeling van het verkeer aan de Zandberg en Molenstraat / N562. Door het jaar heen gerekend zijn de activiteiten als (zeer) beperkt in omvang te kwalificeren.

Naar verschijningsvorm
De caravans en campers worden gestald in bestaande gebouwen terwijl buitenopslag niet is toegestaan. De gebouwen staan op het achtererf (één-laags met kap), zijn landschappelijk en/of door bestaande beplanting

ingepast. De betreffende gebouwen staan schuin op het perceel geplaatst waardoor de aanzichten op de gebouwen verder gereduceerd worden. Vanaf openbaar gebied zal de opslag-activiteit hierdoor nauwelijks waarneembaar; enkel op de naar omvang en over het jaar gezien schaars te noemen breng en/of haalmomenten is er zichtbare activiteit. Reclame-uitingen en detailhandel zijn niet toegestaan om het beoogde woonkarakter van het perceel niet verder te verstoren.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Van de richtafstanden kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot die van de milieugevoelige functie.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw :										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2	2 G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Tabel 4.2.1: richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies, filtering op gewenste activiteiten Zandberg 1b en Palserpad (bron: lijst 'bedrijven en milieuzonering, VNG 2009)

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
  - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
  - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
  - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaaraspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. YTabel 4.2.2. geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een

'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

RICHTAFSTANDEN TABEL

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden tot 'rustige woonwijk'/ 'rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied' (bron: www.infomil.nl).

Locatie Zandberg
De omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met caravan- en camperstalling (milieucategorie 2) maakt het aspect 'geluid' maatgevend. Volgens de lijst 'bedrijven en milieuzonering' is een richtafstand van 30 meter in acht te nemen. De locatie Zandberg 1b maakt onderdeel uit van lintbebouwing met een diversiteit aan functies en is aan één zijde gelegen langs de provinciale weg N562 / Molenstraat. Geredeneerd mag worden dat de locatie daarmee in 'Gemengd gebied' ligt. Dat betekent dat in dit geval de maatgevende afstand van 10 meter gehanteerd kan worden.

De dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen zijn de (burger)woningen Molenstraat 120, 129 en 133. Aan de Zandberg 1 en 1a bevinden zich agrarische bedrijven. Uitgaande van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' bevinden de andere burgerwoningen zich op minimaal 13,9 meter afstand (gemeten bestemmingsvlak-bestemmingsvlak). Het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Zandberg 1 ligt op de perceelsgrens met de Zandberg 1b. Geurgevoelige functies, de woning, mag enkel binnen een nader bepaald vlak op het perceel staan. Dit vlak ligt op circa 45 meter afstand van het agrarische bouwvlak van de Zandberg 1.

Voor het agrarische bedrijf aan de Zandberg 1 is de woning aan de Molenstraat 120 de meest bepalende (burger) woning voor de omgekeerde werking. Zowel het bouwvlak als de woning aan de Molenstraat 120 zelf liggen op kortere afstand tot het agrarische bouwvlak als het bouwvlak en de woning aan de Zandberg 1b.

Locatie Palserpad
Voor het toekomstige bedrijf (akkerbouw, met beperkte stalling van rundvee, milieucategorie 3.2.) is het aspect 'geur' maatgevend. Bepalend hierbij is de stalling van rundvee; stalling vindt plaats in de bestaande en niet te saneren rundveestal. In de stal kunnen maximaal 50 koeien gehuisvest worden; de stal beschikt over een (drijf)mestkelder. Ook de locatie Palserpad is aan te merken als liggend in 'Gemengd gebied'. De locatie kenmerkt zich door een menging van functies en is onderdeel van lintbebouwing; dat maakt de maatgevende richtafstand 50 meter.

De afstand tussen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch’ en dichtstbijzijnde bestemmingsvlak ‘Wonen’ bedraagt circa 9 meter. De afstand van de huidige stal (emissiepunt) tot het dichtstbijzijnde woonbestemming aan het Palserpad 2 bedraagt evenwel circa 74 meter (grens woonbestemming). De voorgevel van de woning aan het Palserpad 2 moet worden gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn; de afstand van het emissiepunt tot aan de woning zelf bedraagt in dat geval circa 81 meter.

Tegenover het agrarisch bedrijfsperceel bevindt zich een bedrijfswoning. De afstand tot het vlak ‘Agrarisch – glastuinbouw’ waarin de bedrijfswoning zich mag bevinden, bedraagt circa 6 meter. De afstand van de huidige stal (emissiepunt) tot het bestemmingsvlak bedraagt circa 65 meter (grens woonbestemming).

Aan het Palserpad ongenummerd bevindt zich nog een vlak met een Woonbestemming; dit vlak is echter gekoppeld met de Woonbestemming op het perceel Groenstraat 3 waarop de burgerwoning zelf is gesitueerd. De afstand van het emissiepunt van de stal tot de gevel van deze woning bedraagt meer dan 100 meter. De richtafstand wordt hierdoor gerespecteerd.

In de huidige, feitelijke, situatie wordt hiermee voldaan aan de maatgevende richtafstand van 50 meter. In de planregels is de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen opgenomen (artikel 4.3 van de planregels). Burgemeester en wethouders kunnen hiermee eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak oner meer ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. Door het in voorkomende gevallen stellen van nadere eisen aan (de situering van) gebouwen met emissiepunten is het ook in nieuwe situaties mogelijk om de maatgevende richtafstand van 50 meter te waarborgen.

De aspecten ‘geluid’ en ‘stof’ kennen in onderhavig geval een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruim voldaan.

In paragraaf 4.6 zal het aspect ‘geur’ specifiek behandeld worden.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaai
Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. In het geval van d Zandberg 1b is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht. Op de locatie Palserpad bevinden zich geen geluidgevoelige objecten.

Industrielawaai
Een toets in het kader van ‘industrielawaai’ is noodzakelijk indien sprake is van een ‘gezoneerd industrieterrein’. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit echter niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de herbestemming van beide locaties.

4.4 Luchtkwaliteit

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekenende mate (NIBM)'
In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is 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). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:
- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). De Handreiking fijnstof en veehouderijen geeft informatie over de toets aan luchtkwaliteitseisen voor fijnstof en is toegespitst op een veehouderij..

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:
- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Locatie Zandberg
Het initiatief voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming (één woning) met opslag van caravans en campers in gebouwen. Dit initiatief valt hiermee binnen de begrenzing van de Regeling NIBM. De omzetting naar 'Wonen' leidt blijkens de uitgevoerde 'ISL3a' berekening tot een aanvaardbaar woon/leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Verdere toetsing aan de grenswaarden wordt hierdoor niet nodig geacht. Dit blijkt ook uit de toepassing van de NIBM-tool bij een weekdaggemiddelde van 12 vervoersbewegingen vanwege de caravan- en camperopslag. Verwezen wordt naar figuur 4.4.1.

Volgens de berekening met de NIBM-tool (niet in betekende mate) betreft het minimale toename met geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse.

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

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	12
	Aandeel vrachtverkeer	25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
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		

Figuur 4.4.1: Tabel ingevulde NIBM-tool, weekdaggemiddelde van 12 vervoersbewegingen, locatie Zandberg.

Locatie Palserpad
Het initiatief voorziet in de plan voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Op de locatie is sprake van een kleine veestal die niet bij de sanering wordt betrokken en blijft staan. Als gevolg van de sanering van de varkensstallen op de locatie is het aannemelijk dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet zal verslechteren. De afstand tussen het nieuwe agrarische bouwvlak en de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt circa 52 meter; ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij is de minimaal in acht te nemen afstand bij veestallen 50 meter; aan deze afstand wordt voldaan. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling wordt niet nodig geacht.

Toetsingskader endotoxine
Voor het woon- en leefklimaat is het aspect ‘endotoxine’ ook van belang. Het onderzoek ‘Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-onderzoek)’ toont aan dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof effect kan hebben op de gezondheid.

De sanering van de varkensstallen op de locatie Palserpad, het toekennen van een andere functie aan de stallen op de locatie Zandberg 1b en het feit dat het uitoefenen van een intensieve veehouderij in planologisch-juridische zin op beide locaties niet langer mogelijk zal zijn, leidt tot de uitspraak dat er geen emissiepunten aanwezig zijn of toegevoegd worden die kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in en voor de omgeving.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Locatie Zandberg 1b
De locatie Zandberg 1b verandert van de bestemming ‘Agrarisch-intensieve veehouderij’ naar ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’. In dat kader is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd (Bureau M&A Bodem en Asbest BV, rapportnummer 221-HZa1b-ho-v2, 12 augustus 2021).

In het vooronderzoek is door middel van historische informatie onderzocht of er bodembedreigende activiteiten in het verleden zijn geweest op het perceel. In een dergelijk geval is een vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 / NEN 5707 noodzakelijk.

Uit het dossieronderzoek bij de gemeente Peel en Maas en een veldinspectie is geen informatie naar voren gekomen waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie negatief beïnvloed is. Gezien de

resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. De locatie kan daarmee als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Het uitgevoerde historische bodemonderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Locatie Palserpad
Het plan voorziet in een vormverandering van het aanwezige agrarische bouwvlak en bedrijfsomzetting van agrarisch-intensieve veehouderij naar een agrarisch-grondgebonden bedrijf.

Het nieuwe bouwvlak dient om aan te geven waar de bedrijfsbebouwing opgericht mag worden. De agrarische activiteiten vinden aansluitend aan het bouwvlak en op afstand van het bouwvlak plaats. De bestaande, afgesplitste bedrijfswoning is niet betrokken bij het initiatief.

In dit geval blijft de hoofdbestemming 'Agrarisch' hetzelfde en wordt een bodemonderzoek niet nodig geacht. Er worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

De locaties Zandberg en Palserpad liggen beiden in het concentratiegebied zuid en buiten de bebouwde kom.

<u>Streefkwaliteiten geur</u>
Algemeen uitgangspunt is dat de bestaande situatie niet mag verslechteren. De gemeente Peel en Maas heeft voor verschillende deelgebieden zogenoemde 'gebiedsspecifieke uitgangspunten' opgesteld.

Gebiedsspecifieke uitgangspunten

Categorie gebied / functie	Huidige kwaliteit[1]	Streefkwaliteiten[2]
Grote kernen	Goed - zeer goed	Zeer goed
Kleine kernen	Zeer goed - overwegend goed	Goed
Bebouwingslinten / oude verdichte bouwlanden	Zeer goed - zeer slecht	Redelijk goed *
Overig Buitengebied	Zeer goed – zeer slecht	Matig
Grote recreatieve voorzieningen	Zeer goed - redelijk goed	Redelijk goed
Bedrijventerrein met kantoor functie of detailhandel	Redelijk goed	Redelijk goed
Overige bedrijventerreinen	Zeer goed – slecht	Matig

Als in de tabel de huidige kwaliteit beter is dan de streefkwaliteit , is de reden daarvoor dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in dat gebied nog niet benut zijn.

Figuur 3.3.3.1: Tabel 'Gebiedsspecifieke uitgangspunten Streefkwaliteiten Geur', gemeente Peel en Maas

Monitoren is van toepassing in geval van aanvragen in het kader van een buitenplanse omgevingsvergunning en in het kader van een bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplan, uitbreidingsplan of bestemmingsplan). Op basis van de achtergrondbelasting geur die een omgevingsvergunning mogelijk maakt, kan nadere analyse nodig zijn. Dit is aan de orde als de achtergrondbelasting zich niet richting streefkwaliteit ontwikkelt of als sprake is van een toename van emissie in combinatie met een klachtensituatie.

De volgende stappen en bijbehorende resultante zijn van toepassing:
a. Analyse of in het betreffende gebied geurgevoelige objecten liggen. Liggen geen geurgevoelige objecten in het gebied bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.

b. Consultatie van geurbeleving door de omgeving: onderzoek of een maatschappelijke noodzaak bestaat om in te grijpen. Hierbij is relevant of sprake is van een conflictsituatie. Als de maatschappelijke noodzaak ontbreekt bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
c. Raadplegen situatie Besluit huisvesting/Bedrijfsontwikkelingsplan (hierna te noemen: BOP): onderzoek wat de meest actuele situatie concreet is en hoe de situatie zich gaat ontwikkelen uitgaande van de BOP's. Als deze ontwikkeling positief is, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
d. Consultatie van de veehouderij: onderzoek of de ondernemer werkt uitgaande van 'licence to produce' of een extra inspanning verricht voor de omgeving. Als de veehouder geneigd is om een extra inspanning te verrichten, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie. Voorwaarde is, dat er geen strijdigheid is met de geldende regelgeving.

		Voorgrondbelasting (Een–bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
Milieukwaliteit	**Geurgehinderden**	**98 percentiel OU_e/m^3**	**98 percentiel OU_e/m^3**
Zeer goed	< 5%	< 1.5	< 3.1
Goed	5 -10%	1.5 – 3.8	3.1 -7.4
Redelijk goed	10 – 15%	3.8-6.6	7.4 - 13.1
Matig	15 – 20%	6.6 - 10	13.1 - 20
Tamelijk slecht	20 – 25%	10 - 14.2	20 - 28.3
Slecht	25 – 30%	14.2 - 19.2	28.3 - 38.5
Zeer slecht	30 – 35 %	19.2 - 25.3	38.5 - 50.7
Extreem slecht	35 - 40 %	25.3 - 32.8	> 50.7

Tabel: Milieukwaliteiten met betrekking tot geur

Figuur 3.3.3.2: Tabel 'Milieukwaliteiten met betrekking tot geur', gemeente Peel en Maas

Toelichting op de tabel:
Via een systematiek van het percentage geurgehinderden (kolom 2) wordt een indeling gemaakt in milieukwaliteiten (kolom 1). Om gevoel te krijgen welke waarden hangen aan de milieukwaliteit/percentage geurgehinderden is een koppeling gemaakt met de voor- en achtergrondbelasting van de locatie (kolom 3 en 4).

Voor de locatie Zandberg 1b is, vanwege de omzetting naar de bestemming 'Wonen' (geurgevoelig object) zijn berekeningen gemaakt om de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting in beeld te brengen.

Voorgrondbelasting is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. In dit geval is de geurbelasting van het agrarische bedrijf aan de Zandberg 1a op de locatie Zandberg 1b meest bepalend voor de voorgrondbelasting. De maximaal gemeten waarde voorgrondbelasting bedraagt 8,5 OUe/m³ (berekend met V-Stacks Vergunning 2020). De milieukwaliteit vanwege de voorgrondbelasting is daarmee volgens de tabel in figuur 3.3.3.2. te kwalificeren als 'matig'.

Achtergrondbelasting is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object; dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Vanwege de omzetting naar een woonbestemming is voor de situatie aan de Zandberg de achtergrondbelasting bepalend.

Er is een achtergrondberekening uitgevoerd. In de vergunde situatie bedraagt de geurbelasting ter plaatse van de Zandberg 1b 31 OUe/m³. In de beoogde situatie bedraagt de achtergrondbelasting 12 OUe/m³. De achtergrondbelasting verbeterd volgens de tabel in figuur 3.3.3.2. daardoor van 'slecht' naar 'redelijk goed'; een verbetering met drie stappen in de richting van de streefkwaliteit. De milieukwaliteit van een aantal adressen in de omgeving van de Zandberg 1b verbetert ook als gevolg van het stoppen van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de Zandberg 1b.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting op de beoogde woonbestemming bepalend is voor de milieukwaliteit op de Zandberg 1b; deze kwaliteit is te kwalificeren als 'matig'. Volgens de tabel in

figuur 3.3.3.1 voldoet de milieukwaliteit hiermee wel aan de streefkwaliteit zoals genoemd in de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.7 Externe veiligheid

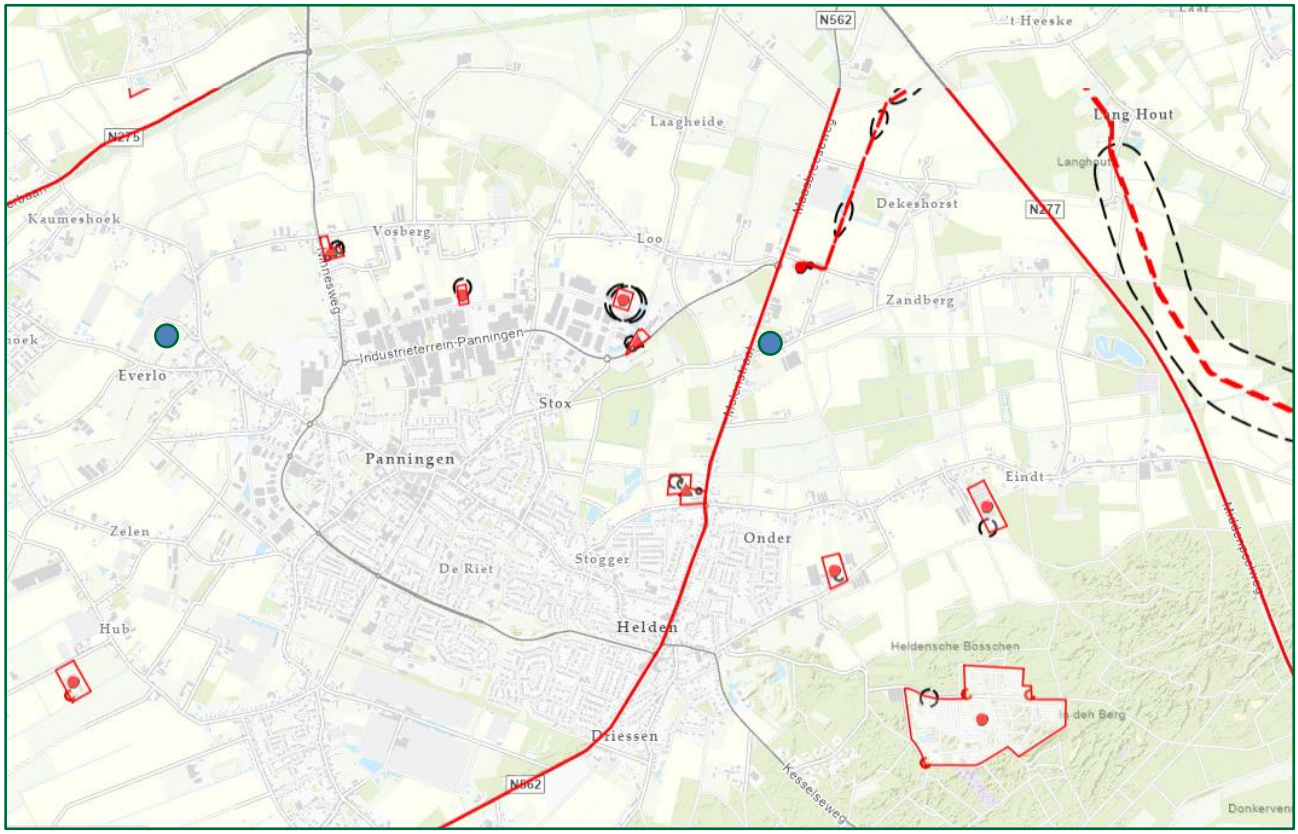
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan.

Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Figuur 4.7.1: Uitsnede Risicokaart met aanduiding locaties Zandberg 1b en Palserpad

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing plan

Locatie Zandberg 1b
Op de locatie Zandberg 1b wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Een woonbestemming moet worden aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object. Noordelijk, op circa 400 meter van deze locatie bevindt zich een installatie van de Gasunie met een in acht te nemen risicocontour / veiligheidsafstand van 25 meter. Andere risico-bronnen bevinden zich op grotere afstand van de locatie Zandberg.

Met het plan voor de locatie Zandberg 1b worden geen activiteiten mogelijk gemaakt of installaties opgericht die een ongeval met gevaarlijke stoffen mogelijk maken.

Locatie Palserpad
Het pand Palserpad 3 is aangemerkt als bedrijfswoning. Deze wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object. Op circa 870 meter bevindt zich een LPG-afleverinstallatie met een risico-contourafstand van 15 meter. Dit object bevindt zich op ruim voldoende afstand. Andere risico-bronnen bevinden zich op grotere afstand van de locatie Palserpad.

Met het plan voor de locatie Palserpad worden geen activiteiten mogelijk gemaakt of installaties opgericht die een ongeval met gevaarlijke stoffen mogelijk maken.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor herbestemming van de locaties Zandberg en Palserpad.

4.8 Kabels en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in de directe omgeving van de locatie geen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologische bescherming behoeven.

Op ongeveer 400 meter van de locatie Zandberg 1b ligt een gasleiding van de Gasunie. Deze is planologisch beschermd en ligt op ruim voldoende afstand om geen belemmering te vormen voor de door te voeren bestemmingswijziging.

4.9 Water

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend voor waterkwantiteit en -kwaliteit:

Waterkwantiteit: vasthouden – bergen - afvoeren;
Waterkwaliteit: voorkomen – scheiden - zuiveren.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen dan ook meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Relevante stukken op het gebied van water zijn in dit geval het Waterbeheersplan van Waterschap Peel en Maasvallei, de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Vierde Nota Waterhuishouding, 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.

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 genoemde drietrapsstrategieën.

Omgevingsverordening Limburg 2014
Zowel de locatie Zandberg als de locatie Palserpad liggen niet binnen een Milieubeschermingsgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Vanuit het aspect water hoeft er voor het initiatief geen rekening gehouden te worden met regels die toezien op het beschermen van de waterkwaliteit- en –waterkwaliteit als gevolg van het boren en het uitvoeren van activiteiten die de waterkwaliteit en –kwantiteit negatief kunnen beïnvloeden.

Waterschap Limburg
Overheden zijn wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit gebeurt via het watertoetsloket, dat is ondergebracht bij het waterschap.

Sinds de nieuwe keur van 1 april 2019 van het Waterschap Limburg geldt geen ondergrens meer voor het aanvragen van een wateradvies. Voorheen was de ondergrens een plangebied met een oppervlakte van 2.000 m2. Alle ruimtelijke plannen waarbij het aspect water een rol kan spelen komen in aanmerking voor wateradvies.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Het Waterschap wordt zo in staat gesteld om een wateradvies over het plan uit te brengen.

Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Vanuit het beleid van het waterschap dient sprake te zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dat betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Locatie Zandberg
Op de locatie Zandberg 1b wijzigt de hydrologische situatie niet. De bestaande situatie en gebouwen zijn uitgangspunt voor de nieuwe bestemming op de locatie. Daar waar bebouwing door sloop verdwijnt kan de hydrologische situatie zich in positieve zin ontwikkelen. Deze situatie kan verder verbeteren door de aanwezige zaksloten op/rond de locatie te verbeteren en een rol te geven na herinrichting van het terrein.

Locatie Palserpad
Op de locatie Palserpad wijzigt de situatie in die zin dat het merendeel van de bestaande bebouwing zal worden afgebroken. Het dakoppervlak en hoeveelheid verharding neemt hierdoor af. Daar waar bebouwing door sloop verdwijnt kan de hydrologische situatie zich in positieve zin ontwikkelen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locaties Zandberg en Palserpad.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard (in situ).
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Peel en Maas heeft aan beide locaties de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' toegekend. Door middel van deze bestemming worden de archeologische waarde afdoende beschermd. Binnen de bestemmingsregeling is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen; van deze mogelijkheid kan slechts gebruik worden gemaakt als aanvrager een archeologisch rapport overlegd waaruit de archeologische waarden van het terrein blijkt. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag dan (alsnog) een omgevingsvergunning verlenen. Ook voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde en/of werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zal in de planregels en op de verbeelding worden verwerkt.

Cultuurhistorie
Op de locaties Zandberg en Palserpad zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het initiatief heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie
Met inachtneming van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' heeft het initiatief geen gevolgen voor eventuele archeologische waarden.

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

In 2022 gaat de Wet natuurbescherming op in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt straks richtlijnen voor regels en maatregelen die de natuur beschermen. De wet beschrijft onder meer het volgende:
- regels voor overheden, bedrijfsleven, natuurorganisaties en burgers over hoe zij om moeten gaan met de natuur (zorgplicht);
- maatregelen die provincies en het Rijk moeten nemen om de natuur te beschermen;
- specifieke onderwerpen, zoals de jacht, bomenkap en de bestrijding van schadelijke dieren;
- regels over hoe overheden, bedrijfsleven, natuurorganisaties en burgers om moeten gaan met niet-inheemse dieren en planten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Rond de kernen Helden en Panningen liggen drie Natura 2000 gebieden die hier beschouwd worden: Deurnsche Peel en Mariapeel, Groote Peel en Leudal.

Locatie Zandberg

Natura 2000-gebied	Afstand tot locatie Zandberg
Deurnsche Peel en Mariapeel	8,5 km
Groote Peel	10,5 km
Leudal	9,5 km

Het plan voor de locatie Zandberg 1b betreft de sanering van een intensieve veehouderij en omzetting naar een woonbestemming. Door deze omzetting planologisch-juridisch te borgen, is sprake van definitieve sanering van de agrarische bedrijfsvoering en wordt de belasting op Natura 2000-gebieden dientengevolge verlaagd. De ontwikkeling is daardoor gunstig voor de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Locatie Palserpad

Natura 2000-gebied	Afstand tot locatie Palserpad
Deurnsche Peel en Mariapeel	5,6 km
Groote Peel	7,5 km
Leudal	8,9 km

Het plan voor de locatie Palserpad betreft de sanering van een intensieve veehouderij en omzetting naar een grondgebonden vorm van agrarisch ondernemen. De aanwezige omgevingsvergunning voor het Palserpad is gedeeltelijk ingetrokken; de vergunning voor het houden van varkens is uit de vergunning ‘gehaald’, de vergunning voor het houden van 50 zoogkoeien blijft gehandhaafd. Door deze omzetting planologisch-juridisch te borgen is sprake van definitieve sanering van een intensieve veehouderij. Hoewel een deel van de omgevingsvergunning overeind blijft (zoogkoeien) wordt de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De herontwikkeling is daardoor gunstig voor de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect, zowel voor de realisatie- als voor de gebruiksfase. In dit geval is het projecteffect gelijk aan het planeffect en is de gebruiksfase bepalend voor de effecten en emissies.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Deurnsche Peel en Mariapeel’ ligt hemelsbreed op ca. 5,6 km afstand van de locatie Palserpad. De locatie Zandberg ligt op grotere afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand van het initiatief, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten. Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Relevante emissiebronnen zijn in dit geval alleen de vervoersbewegingen vanwege de woning respectievelijk de niet-agrarische bedrijvigheid en de emissie vanuit de bestaande woning. Gezien de beperkte omvang van de emissies en de afstand, is de verwachting dat significant negatieve effecten door stikstofdepositie op voorhand zijn uit te sluiten.

Een Aeriusberekening kan daarmee achterwege blijven. Dit betekent dat een passende beoordeling (en MER-plicht) en een vergunningplicht Wet natuurbescherming N2000 niet aan de orde is.

Betrokken locaties liggen buiten en op enige afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNB, voormalige EHS). De kortste afstand bedraagt circa 450 meter van de locatie Zandberg. Aannemelijk is, dat gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten van het initiatief op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB op voorhand zijn uit te sluiten. Een ‘nee, tenzij’-toets of ‘ja, mits’-toets met een eventuele compensatieplicht, zijn niet aan de orde.

Met betrekking tot bomenkap kunnen drie beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de Gemeentelijke kapverordening (APV Houtopstanden) en/of omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas. Het rooien van vegetatie/houtgewas dat onder een van deze beschermingsregimes valt, is niet aan de orde. Anderszins planologisch beschermde natuur is op beide locaties ook niet aan de orde, gelet op het vigerende bestemmingsplan en vanwege de aard van het voornemen. Voor het overige zijn geen natuurbeschermingsregimes relevant.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor ‘andere soorten’, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de sloopwerkzaamheden op de locaties Zandberg 1b en Palserpad hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied, is een quickscan flora en fauna verricht (BNL advies, Venhorst, versie 210152.QFF, 19 juli 2021). Deze quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Tevens zijn de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld.

Conclusie quickscan
Het voornemen om de agrarische bedrijvigheid te staken, de productiecapaciteit te saneren en de een woonbestemming te realiseren, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de initiatieven voor de locaties Zandberg 1b en Palserpad worden beïnvloed.

Uit de effectenbeoordeling blijkt dat de locaties Zandberg 1b en Palserpad enkel geschikt zijn voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Limburg een vrijstelling geldt. Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Dit betekent onder meer dat de gebouwen bij voorkeur gesloopt worden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus).

Er is geen aanleiding om voor aanvang van de werkzaamheden aanvullend onderzoek plaats te laten vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen wel leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Concreet betekent dit dat als tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden moeten worden stilgelegd en de aangetroffen fauna de tijd moet krijgen om weg te komen dan wel moeten deze worden weggevangen en naar een geschikte biotoop buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene eindconclusie
Aannemelijk is gemaakt dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand zijn uit te sluiten. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing maar vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de initiatieven op de locaties Zandberg en Palserpad. De uitgevoerde quick scan is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

4.12 Verkeer en parkeren

In de ‘Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018’ zijn gemeentelijke parkeernormen opgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte die uit ruimtelijke plannen en – ontwikkelingen voortvloeien. Door middel van deze normen wil de gemeente Peel en Maas de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente waarborgen.

De parkeernormennota wordt in vijf stappen toegepast:

1. Ruimtelijk initiatief;
2. Parkeerbehoefte;
3. Maatgevende parkeerbehoefte;
4. Parkeereis;
5. Parkeerbalans.

Locatie Zandberg 1b
Het perceel aan de Zandberg 1b is door middel van twee, bestaande inritconstructies, aangesloten op de Zandberg. De inrit bij de woning is een privé-inrit en dient enkel ter ontsluiting van de woning zelf. De bredere inrit aan de oostzijde van het perceel is bedoeld voor ontsluiting van de caravan- en camperstalling. Dit geldt ook voor de brede inrit aan de Molenstraat/N562. Deze ‘bedrijfsinritten’ worden ook gebruikt voor het landbouwverkeer dat initiatiefnemer ontplooit. De benodigde werktuigen en machines nodig voor het akkerbouwdeel van het bedrijf worden momenteel namelijk gestald op de locatie Zandberg. Op termijn kan deze stalling worden verplaatst naar de locatie Palserpad. De aanwezige aansluitingen op de Zandberg én de Molenstraat/N562 maken dat de locatie goed bereikbaar en ontsloten is.

Het parkeren voor zowel privé-gebruik als voor de incidentele bezoeker voor de caravan/camperstalling vindt nu én in de toekomst plaats op eigen terrein. Voor een ‘caravan- en camperstalling’ zijn geen expliciete parkeernormen vastgesteld. Het gaat hier om statische opslag; in de literatuur gaat het in dat geval om een arbeidsextensief en bezoekers-extensief ‘bedrijf’.

Volgens bijlage 2 van de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 wordt voor arbeidsextensief bedrijf een norm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gehanteerd. De twee voormalige stallen die dienen als opslag voor caravans en campers zijn respectievelijk 895 m² en 576 m² groot. Hieruit volgt volgens de Nota een parkeerbehoefte van circa 16 parkeerplaatsen.

De restruimte op het perceel is voldoende om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te accommoderen.

Het specifieke karakter van de bedrijfsvoering (statische opslag van caravans en campers) en het gegeven dat enkel op afspraak de stalling betreden mag worden, maakt dat de berekende parkeerbehoefte nooit voor 100% ingevuld zal zijn.

De benodigde manoeuvreerbewegingen kunnen op eigen terrein plaatsvinden zodat er van een blokkade van de openbare wegen geen sprake zal zijn. De aan- en afvoer van de campers en caravans vindt op afspraak plaats en is als incidenteel te beschouwen. Van een verkeersaantrekkende functie is in deze geen sprake.

Omdat de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en worden ‘vervangen’ door statische opslag van caravans en campers, zal de herbestemming naar wonen naar verwachting niet leiden tot een toename van het totale aantal verkeersbewegingen.

Locatie Palserpad
De locatie Palserpad ligt aan een doodlopende weg die overgaat in een zandpad. Enkel bestemmingsverkeer maakt van deze weg gebruik. De bestemming ‘Agrarisch – intensieve veehouderij’ wordt vervangen door ‘Agrarisch – grondgebonden’. De verwachting is niet dat dit tot meer verkeersbewegingen zal leiden.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen
In de Wet milieubeheer is aangeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ‘m.e.r.-plichtige activiteiten’, waarvoor een volledig milieueffectrapport

(MER) moet worden opgesteld en ‘m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten’, waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Beoordeling
De omzetting van de functie ‘agrarisch’ naar de functie ‘wonen’ wordt niet aangemerkt als een activiteit zoals opgenomen in onderdelen C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5 Juridische planopzet

5.1 Toetsing initiatief

De gemeente Peel en Maas heeft bij brief van 14 december 2020 aangegeven dat in principe en onder voorwaarden medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

De voorwaarden worden hieronder benoemd en van een antwoord voorzien. Uit de vertaling naar de planregels en de planverbeelding blijkt dat het initiatief aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Locatie Zandberg
Wijziging in de bestemming ' Wonen' met caravanstalling is mogelijk mits:
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;

De planregels geven invulling aan deze bepaling.
- het bouwvlak verkleind wordt daar waar het bouwvlak niet meer noodzakelijk is;

Het agrarische bouwvlak wordt teruggebracht van ca. 0,80 ha naar een bestemmingsvlak wonen van ca. 0,56 ha. Het bestemmingsvlak wonen ligt tot de 5 meter boven de begrenzing van de huidige bebouwing. Het vlak waarbinnen de woning, een geurgevoelige functie, zich mag bevinden is op de verbeelding nader bepaald zodat een verplaatsing in de richting van geurbronnen niet mogelijk is. Verder zien de planregels toe op een maximaal aantal vierkante meters en/of kubieke meters bebouwing dat is toegestaan.
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;

Initiatiefnemer maakt gebruik van de stoppersregeling. Door omzetting van de bestemming naar 'Wonen' en verwijdering van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk. Overbodige bebouwing wordt zoveel mogelijk verwijderd.
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;

Initiatiefnemer heeft zijn agrarische activiteiten (intensieve veehouderij) op het perceel gestaakt.
- het aantal woningen mag niet toenemen;

De planregels geven invulling aan deze bepaling.
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'; de resterende grond krijgt de bestemming 'agrarisch';

Verbeelding en planregels geven invulling aan deze bepaling. Volgens de in bijlage 5 bij deze plantoelichting opgenomen 'Sloop-bonus- en kwaliteitsberekening woonbestemming Zandberg 1b, Helden' is herbouw tot maximaal 1.500 m³ bebouwing ten behoeve van 'Wonen' mogelijk, via een afwijkingsbevoegdheid.
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;

De planregels geven invulling aan deze bepaling.
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het woon- en leefklimaat;
  2. de milieusituatie;
  3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
  4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;

Uit de plantoelichting blijkt dat het initiatief locatie Zandberg 1b hier aan voldoet.
- in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden.

Uit de plantoelichting blijkt dat het initiatief hier aan voldoet.
- In het bestemmingsplan zal bovendien omschreven moeten worden dat de caravanstalling ondergeschikt is aan de woonfunctie zodat de bestemming 'Wonen' gemotiveerd kan worden.

In paragraaf 2.2 is omschreven dat de bestemming 'Wonen' als passend op de locatie moet worden gezien. In de voormalige stallen is de activiteit caravanstalling toegestaan. Deze gebouwen zijn in de planregels van voorwaarden voorzien waardoor nieuwbouw niet mogelijk is. De stallen zijn onder het onder het overgangsrecht gebracht zoals nader omschreven in de planregels.

Locatie Palserpad
Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bestemming ‘Agrarisch grondgebonden’ is mogelijk mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;

In bijlage 3 bij de plantoelichting is een toelichting opgenomen waaruit blijkt dat de agrarische bedrijfsvoering in combinatie met de activiteiten op de locatie Zandberg leiden tot een doelmatige bedrijfsvoering.

- er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf; in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan moet aangetoond worden wat de omvang van de agrarische activiteiten is en dat aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan;

In bijlage 3 bij de plantoelichting is een toelichting opgenomen waaruit blijkt dat de agrarische bedrijfsvoering in combinatie met de activiteiten op de locatie Zandberg leiden tot een volwaardige bedrijfsvoering.

- uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden', met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 ha mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. Dat betekent dat het bouwvlak moet worden verkleind daar waar gebouwen gesloopt worden;

Het huidige bouwvlak van 1 ha (10.000 m²) wordt verkleind naar circa 6.500 m². Vanwege de aanwezigheid van de bedrijfswoning is voor de bedrijfsbebouwing een bouwvlak van circa 4.100 m² beschikbaar.

- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;

De planregels geven invulling aan deze bepaling.

- de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd; de binnen het bouwvlak aanwezige bedrijfswoning blijft als bedrijfswoning gekoppeld aan het agrarisch bedrijf;

De planregels en planverbeelding geven invulling aan deze bepaling;

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

Uit de plantoelichting blijkt dat het initiatief locatie Palserpad hier aan voldoet.

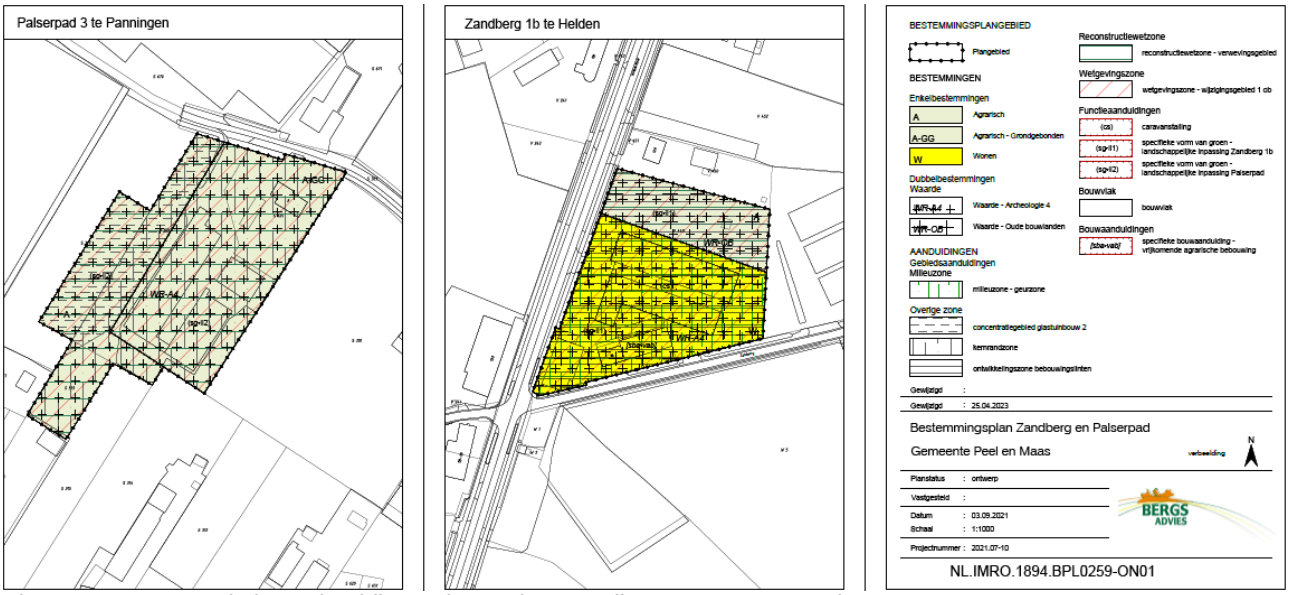
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Uit de plantoelichting blijkt dat het initiatief hier aan voldoet.

5.2 Planregeling

Nieuwe regeling
De voorwaarden, genoemd in paragraaf 5.1 zijn vertaald naar de planregels en de planverbeelding. Op onderstaande afbeeldingen is schematisch de opzet van de nieuwe regeling weergegeven.

Voor de planregels wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Kwistbeek’ zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 23 juni 2020.



Figuur 5.2.1. Voorstel planverbeelding Palserpad en Zandberg, gemeente Peel en Maas

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

De herbestemming van de locaties Zandberg 1b en Palserpad in de gemeente Peel en Maas betreft een particulier initiatief. Dit betekent dat de initiatiefnemer - tevens eigenaar van de betrokken gronden - fungeert als financier van het project inclusief de opstelling van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente Peel en Maas beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking en in procedure brengen van het plan.

Ingevolge de bepalingen in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor het initiatief geen exploitatieplan nodig. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten voor het verhalen van kosten die met het (in procedure brengen van het) plan samenhangen. Ook zal worden vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van een tegemoetkoming in planschade op initiatiefnemer worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het perceel waarop de bestemmingswijzigingen zijn voorzien, zijn in eigendom bij de initiatienemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en is niet beperkend naar de omgeving. Aangenomen mag worden dat, als gevolg van dit positieve effect, er geen overwegende bezwaren tegen de bestemmingswijziging zijn.

Het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarnaast zal het bestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen. De reacties en manier waarop hiermee om wordt gegaan, maken onderdeel uit van de besluitvormingsprocedure.

Vooroverleg
Het plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg en op 30 mei 2023 is hierop namens de provincie gereageerd. De reactie van de Provincie luidt: "*Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen."*
Deze reactie heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp plan inhoudelijk aan te passen.

Communicatie
In juni 2021 zijn omwonenden van beide locaties schriftelijk in kennis gesteld over het voornemen van initiatiefnemer. Daarbij is de vraag gesteld om een reactie te geven.

Van deze communicatie met de buurt is een verslag gemaakt dat als bijlage 4 bij de toelichting is gevoegd. Van één locatie zijn enkele vragen binnengekomen, welke in het verslag ook zijn beantwoord. Deze beantwoording is voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro met de betrokkenen (per mail) gecommuniceerd.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen gedurende de periode van 6 juli t/m 16 augustus 2023. Gedurende deze periode zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 3 Notitie volwaardigheid agrarisch bedrijf

Bijlage 4 Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 5 Sloop-bonus- en kwaliteitsberekening Zandberg 1b, Helden