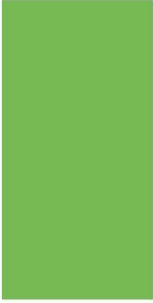
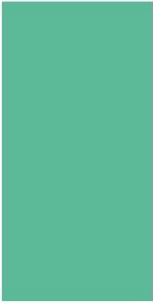


# bureau leefomgeving

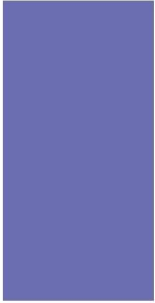
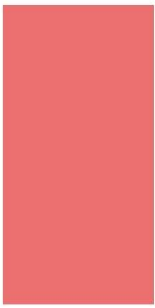


Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

[contact@bureauleefomgeving.nl](mailto:contact@bureauleefomgeving.nl) | [www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)



## TAM-omgevingsplan



**Projectnaam:**  
**Identificatienummer:**

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22[k] [De Brentjes 81, 81a en 85 Koningslust]  
NL.IMRO.1894.TAMOPH22k-VG01

COLOFON

**Concept:** 15 oktober 2024  
**Ontwerp:** 13 januari 2025  
**Vastgesteld:** 24 juni 2025



bureau  
leefomgeving



# INHOUDSOPGAVE

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                              | 3         |
| 1.2 Ligging van het projectgebied.....                           | 3         |
| 1.3 Vigerend omgevingsplan.....                                  | 5         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE.....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>3. BEOOGDE SITUATIE.....</b>                                  | <b>8</b>  |
| 3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan..... | 8         |
| 3.2 Ruimtelijke inpassing.....                                   | 10        |
| <b>4. BELEIDSKADER.....</b>                                      | <b>11</b> |
| 4.1 Rijksbeleid.....                                             | 11        |
| 4.2 Provinciaal beleid.....                                      | 14        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid.....                                     | 18        |
| <b>5. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU.....</b>                    | <b>24</b> |
| 5.1 Milieueffectrapportage.....                                  | 24        |
| 5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....                           | 24        |
| 5.3 Bedrijven en milieuzoneringen.....                           | 26        |
| 5.4 Geluid.....                                                  | 28        |
| 5.5 Luchtkwaliteit.....                                          | 29        |
| 5.6 Geur.....                                                    | 31        |
| 5.7 Externe veiligheid.....                                      | 32        |
| 5.8 Trillingen.....                                              | 34        |
| 5.9 Water.....                                                   | 34        |
| 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden.....                       | 36        |
| 5.11 Natuur.....                                                 | 36        |
| 5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap.....              | 37        |
| 5.13 Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren.....            | 40        |
| 5.14 Duurzaamheid en gezondheid.....                             | 41        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                                   | <b>44</b> |
| 6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid.....                | 44        |
| 6.2 Juridische aspecten.....                                     | 44        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                        | 46        |



**BIJLAGEN:**

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Nader bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Geuronderzoek

Bijlage 5: Flora en fauna quickscan

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing

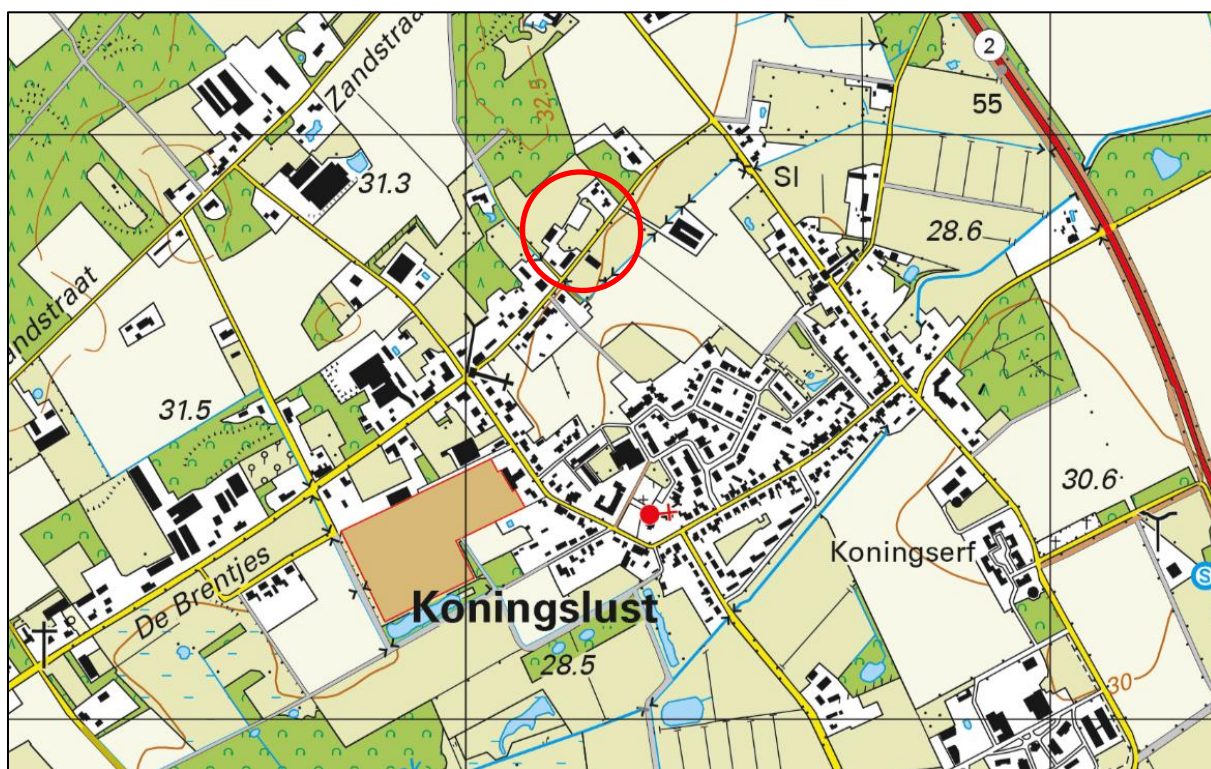
Bijlage 7: Omgevingsdialoog

# I. INLEIDING

## I.1 Aanleiding

Ten noorden van de kern Koningslust, aan De Brentjes 81 ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie is al sinds begin jaren '00 niet meer in agrarisch gebruik. De locatie is echter nog steeds voorzien van een agrarische functie en voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 9.500 m<sup>2</sup>. Het agrarische bouwvlak is in de huidige situatie bebouwd met een woning met aanpendige achteraanbouw, garage en een loods. Opvallend is dat het bouwvlak is bebouwd met een tweede woning, de woning De Brentjes 85, samen met garage en loods. Op basis van het omgevingsplan is maar één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan. Beide woningen zijn echter legaal aanwezig. Bij de herziening van het bestemmingsplan is dan ook een omissie ontstaan waarbij beide locaties onderdeel zijn van een bouwvlak en waar ook nog maar één bedrijfswoning is toegestaan.

Initiatiefnemers zijn voornemens om enerzijds de agrarische bedrijvigheid formeel te beëindigen en anderzijds de omissie van de twee bedrijfswoningen te herstellen. Om de agrarische bedrijvigheid formeel te beëindigen en om te voorkomen dat op deze locaties nieuwe agrarische activiteiten wordt geëxploiteerd dient de agrarische functie van deze locatie te worden verwijderd en hiervoor in de plaats dient een woonfunctie aan de locatie te worden toegekend. Hiermee worden agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst formeel uitgesloten en worden de bedrijfswoningen feitelijk omgezet naar burgerwoningen. Beide woningen zullen worden voorzien van een eigen woonfunctie zodat beide locaties in planologisch opzicht van elkaar zullen worden gescheiden, zoals feitelijk al sinds 1987 is.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving van de locaties met De Brentjes 81, 81a en 85 rood omlijnd

Een deel van het agrarische bouwvlak bevindt zich aan de overzijde van De Brentjes en is bebouwd met een stal van circa 350 m<sup>2</sup>. Het voornemen bestaat om het bouwvlak van deze locatie te verwijderen, de stal op termijn te slopen en hiervoor in de plaats een schuilgelegenheid van circa 40 m<sup>2</sup> te realiseren.

Ten slotte is recentelijk in het achterste gedeelte van de woning De Brentjes 81 (te weten een voormalig stal/werkplaats) een mantelzorgwoning gerealiseerd. Deze mantelzorgwoning heeft huisnummer 81a gekregen. Initiatiefnemers zijn tevens voornemens om de mantelzorgwoning om te zetten in een volwaardige burgerwoning met behulp van het woon- en woonkavelsplittings beleid. Om dit mogelijk te maken dient de mantelzorgwoning afgesplitst te worden van het woonperceel van De Brentjes 81 en te worden voorzien van een eigen woonperceel.

Om de beoogde ontwikkelingen te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk, conform de Omgevingswet.

## 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied betreft de locaties De Brentjes 81, 81a en 85 en een deel van het agrarische perceel aan de overzijde van De Brentjes 81 en 81a.

De locatie De Brentjes 81 staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie R, perceelnummer 526 (gedeeltelijk). Dit deel van het projectgebied beslaat een oppervlakte van 2.080 m<sup>2</sup> en is bebouwd met een woning, garage en een loods. Rondom de bebouwing is de locatie voorzien van erfverharding. De onbebouwde en onverharde delen van het projectgebied zijn deels in gebruik als tuin en deels in gebruik als weiland.

De locatie De Brentjes 81a staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie R, perceelnummer 525. Dit deel van het projectgebied beslaat een oppervlakte van 4.585 m<sup>2</sup> en is bebouwd met een mantelzorgwoning welke thans is gerealiseerd binnen een bestaande aanbouw behorende bij de woning De Brentjes 81. Rondom de mantelzorgwoning is de locatie voorzien van erfverharding. Een deel van de locatie is ingericht met een paardenrijbak. Overige delen van het projectgebied zijn in gebruik als tuin of weiland.



Afbeelding 2. Ligging en omgeving van de locaties met De Brentjes 81 rood omlijnd, De Brentjes 81a blauw omlijnd, agrarisch perceel tegenover De Brentjes 81/81a oranje omlijnd en De Brentjes 85 groen omlijnd

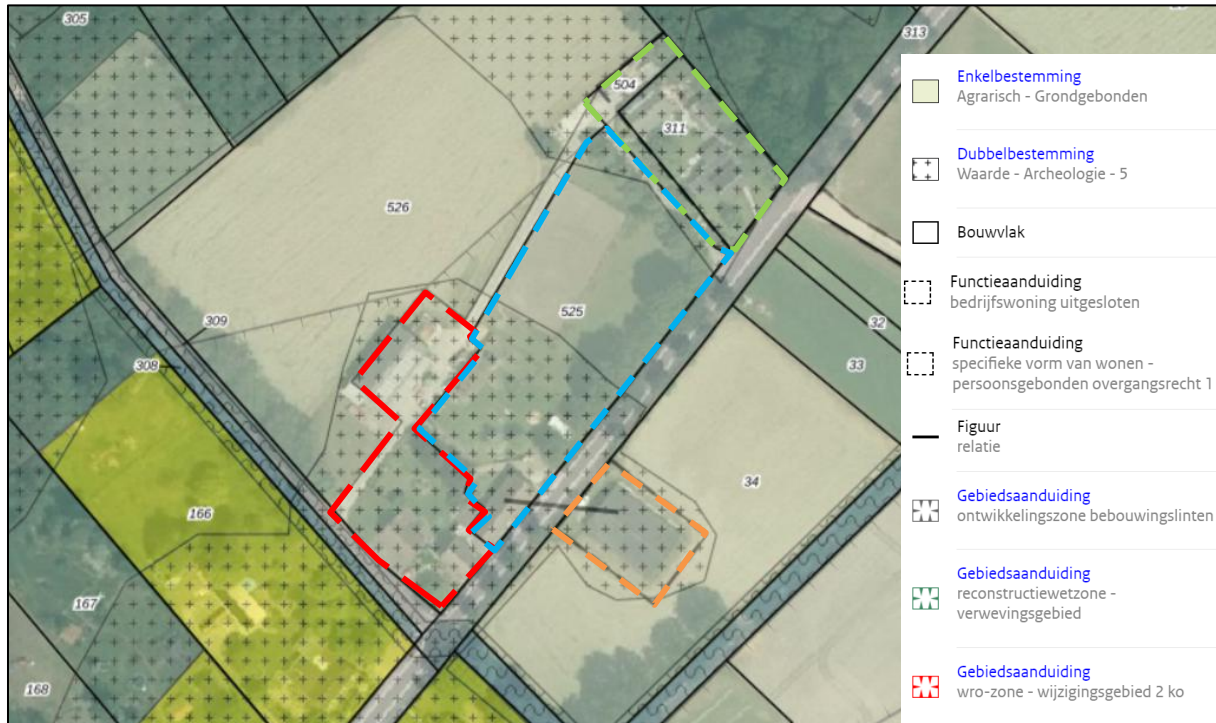
Een deel van het huidige agrarische bouwvlak bevindt zich aan de overzijde van de weg. Dit deel van het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie U, perceelnummer 34 (gedeeltelijk). Dit deel van het projectgebied beslaat een oppervlakte van 880 m<sup>2</sup> en is bebouwd met een voormalige stal.

De locatie De Brentjes 85 staat bekend als gemeente Helden, sectie R, perceelnummers 311 en 504. Dit deel van het projectgebied beslaat een oppervlakte van 1.668 m<sup>2</sup> en is momenteel bebouwd met een woning, garage en loods. Rondom de woning, garage en loods is de locatie voorzien van erfverharding. De overige delen van het projectgebied zijn in gebruik als tuin.

### 1.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het gehele projectgebied het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014).

Op grond van het omgevingsplan is het projectgebied voorzien van de functie ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 9.500 m<sup>2</sup>. Een deel van het bouwvlak bevindt zich aan de overzijde van De Brentjes, waar nog een voormalige stal staat. Dit deel van het bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’. Met een relatieteken is deze locatie planologisch verbonden met de locaties De Brentjes 81, 81a en 85. Ter plaatse van De Brentjes 85 is de locatie tevens voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht 1’. De locatie is daarnaast deels voorzien van de functie ‘Waarde – Archeologie – 5’ en van de gebiedsaanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko’.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend omgevingsplan met De Brentjes 81 rood omlijnd, De Brentjes 81a blauw omlijnd, agrarisch bouwvlak tegenover De Brentjes 81/81a oranje omlijnd en De Brentjes 85 groen omlijnd

Een voor 'Agrarisch – Grondgebonden' aangewezen locatie is bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een grondgebonden bedrijf met als nevenactiviteit een niet-grondgebonden bedrijfstak. Onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan een akkerbouwbedrijf, een boomkwekerij, een melkveehouderij en een productiegebonden paardenhouderij. Per bouwvlak is één grondgebonden bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen een bouwvlak waarbij het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.

#### Strijdigheden in relatie tot het omgevingsplan

Op een voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen locatie zijn woondoeleinden niet toegestaan. Daarnaast is het wonen in een bedrijfswoning uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning. Het gebruiken van de bedrijfswoningen aan de Brentjes 81 en 85 en de mantelzorgwoning aan De Brentjes 81a als burgerwoningen is zodoende strijdig met het omgevingsplan. Daarnaast is per bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan. In de huidige situatie zijn er binnen het bouwvlak echter al twee legale bedrijfswoningen aanwezig. Ook dit is in strijd met het omgevingsplan. Ten slotte is een derde woning, ter plaatse van de mantelzorgwoning, ook niet toegestaan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als een kleinschalig halfopen ontginningslandschap. De kleinschalige halfopen ontginningslandschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren voor de landbouw. Er was door ontginning en bosaanplant in de tweede helft van de 19e eeuw een kleinschalig landschap ontstaan met veel bos, heideterreintjes, velden en daar doorheen veel paden. Cruciaal voor deze gronden is dat de ontginning in de 20e eeuw minder grootschalig is geweest dan in de grote heideontginningen, zoals dat bijvoorbeeld ten zuiden van Koningslust wel heeft plaatsgevonden. Het patroon van wegen is afwisselend recht en gebogen. Er zijn afwisselend weilanden en akkers. De kleinschaligheid in de omgeving is mede een gevolg van de vele bebouwing.



Afbeelding 4. Impressie De Brentjes 81



Afbeelding 5. Impressie van de stal aan de overzijde van De Brentjes 81 / 81a

Het projectgebied is gelegen aan De Brentjes. De Brentjes vormt de verbindingsweg tussen de kern van Koningslust en het zuidelijke deel van de Sevenumsedijk (N275). Deze weg vormt zodoende een van de belangrijkste structuurdragers in de omgeving. De Brentjes betreft een oud bebouwingslint waarbij de bebouwing verspreid over de weg is gelegen. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af in het bebouwingslint en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Het bebouwingslint kent van oorsprong een agrarische functie. In de loop der jaren heeft de agrarische functie grotendeels ruimte gemaakt voor de woonfunctie. De (intensieve) veehouderijen en agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren grotendeels beëindigd waarbij de bedrijfswoningen in gebruik zijn genomen als burgerwoningen. Momenteel overheerst de woonfunctie samen met de agrarische functie.



Afbeelding 6. Impressie De Brentjes 85



Afbeelding 7. Impressie De Brentjes 81a

Het projectgebied is gelegen op korte afstand van de bebouwde kom van Koningslust. In de bebouwde kom van Koningslust overheerst de woonfunctie. Het dorpscentrum van Koningslust wordt gevormd door de voormalige basisschool, het gemeenschapshuis en de kerk. Verspreid over de kern zijn nog twee horecavoorzieningen en enkele maatschappelijke voorzieningen gelegen. In de kern zijn geen (zelfstandige) winkels aanwezig, voor winkelvoorzieningen moeten inwoners van het dorp uitwijken naar de plaatsen Maasbree of Panningen.

### 3. BEOOGDE SITUATIE

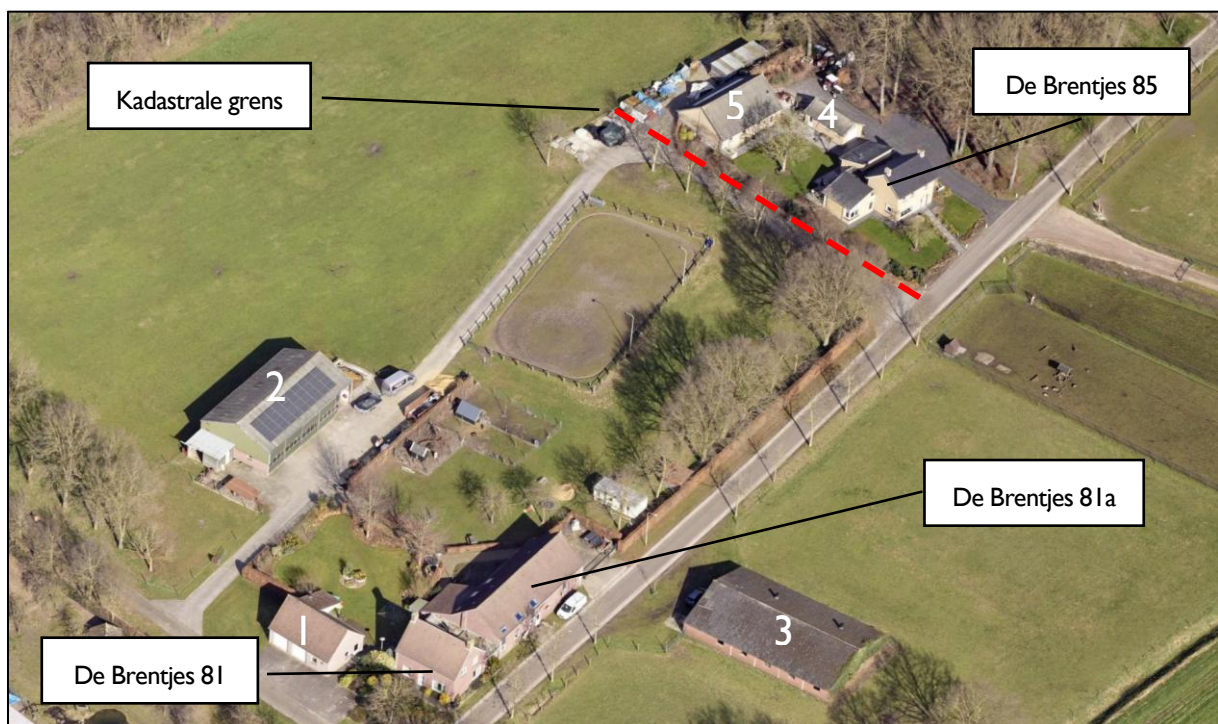
#### 3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

##### *De Brentjes 81 en 85*

Aan De Brentjes 81 ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op betreffende locatie was voorheen een varkenshouderij gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter al lange tijd geleden gestaakt en de voormalige varkensstallen zijn begin jaren '00 reeds grotendeels gesloopt. Daarnaast is begin 2000 ook de milieuvergunning voor het houden van varkens ingetrokken. Sindsdien vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Ondanks dat er geen sprake meer is van een actief agrarisch bedrijf is de agrarische functie nog niet van de locatie verwijderd. Initiatiefnemers willen de agrarische functie nu formeel beëindigen door de agrarische functie om te wisselen door een woonfunctie.

Het agrarische bouwvlak behorende bij De Brentjes 81 loopt in de huidige situatie over het perceel van De Brentjes 85. De Brentjes 81 en 85 betreffen echter aparte locaties en worden dan ook afzonderlijk gebruikt en bewoond. In het huidige omgevingsplan is dan ook een omissie ontstaan waarbij de beide locaties zijn voorzien van een gedeeld bouwvlak.

Verreweg het grootste gedeelte van de locatie c.q. het bouwvlak behoort bij de woning De Brentjes 81. Bij deze woning behoren een garage (oppervlakte 85 m<sup>2</sup>), achteraanbouw, loods (oppervlakte 240 m<sup>2</sup>) en de voormalige stal aan de overzijde van de weg (oppervlakte 350 m<sup>2</sup>). Tegen het bosje aan in noordoostelijke richting ligt de tweede woning; De Brentjes 85. Bij deze woning (met een inhoud van 624 m<sup>3</sup>) behoren een garage (oppervlakte 32 m<sup>2</sup>) en een loods (oppervlakte 120 m<sup>2</sup>).



Afbeelding 8. Luchtfoto van de huidige situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische functie van beide locaties te verwijderen en aan beide locaties een eigen woonfunctie toe te kennen. Beide woningen zullen daarbij worden voorzien van een eigen bouwvlak. Door beide woningen te voorzien van een eigen bouwvlak wordt de onderlinge relatie tussen deze locaties verwijderd waarmee de omissie is hersteld en de situatie planologisch-juridisch overeenkomt met het feitelijke gebruik.

De bestaande bijgebouwen wensen de bewoners van De Brentjes 81 en 85 grotendeels te behouden. Deze bijgebouwen zijn benodigd voor het woongenot en onderhoud van omliggende gronden. De bebouwing kan dan ook niet worden aangemerkt als overvloedige bebouwing. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de bebouwing op betreffende locaties en wat voor functie deze bebouwing heeft.

| <b>Aanwezige bebouwing</b>        | <b>Behorende bij</b> | <b>Oppervlakte</b> | <b>Functie</b>                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Garage<br>(afbeelding 8 gebouw 1) | De Brentjes 81       | 85 m <sup>2</sup>  | Het stallen van de auto's en fietsen en in gebruik als opslagruimte.                                                                                                                              |
| Loods<br>(afbeelding 8 gebouw 2)  | De Brentjes 81       | 240 m <sup>2</sup> | In gebruik als hobbyruimte / werkplaats, voor het hobbymatig houden van paarden en ten behoeve van het stallen van landbouwmachines die zijn benodigd voor het onderhouden van het eigen perceel. |
| Stal<br>(afbeelding 8 gebouw 3)   | De Brentjes 81       | 350 m <sup>2</sup> | In gebruik als opslagruimte en als schuilgelegenheid.                                                                                                                                             |
| Garage<br>(afbeelding 8 gebouw 4) | De Brentjes 85       | 32 m <sup>2</sup>  | Het stallen van de auto's en fietsen en in gebruik als opslagruimte                                                                                                                               |
| Loods<br>(afbeelding 8 gebouw 5)  | De Brentjes 85       | 120 m <sup>2</sup> | In gebruik als bedrijfsruimte c.q. werkplaats ten behoeve van het eigen bedrijf (het repareren van landbouwmachines)                                                                              |

De voormalige stal aan de overzijde van de weg wordt momenteel nog gebruikt als opslagruimte en schuilgelegenheid. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze stal te slopen. Het is de bedoeling om deze voormalige stal binnen 10 jaar te slopen en hiervoor in de plaats een schuilgelegenheid van 40 m<sup>2</sup> te realiseren. Om te borgen dat de voormalige stal binnen 10 jaar wordt gesloopt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ter plaatse van De Brentjes 81 is momenteel sprake van het hobbymatig houden van maximaal 5 paarden. Ten behoeve van dit gebruik is de locatie ingericht met een weiland en paardrijbak. Daarnaast zijn in de bestaande loods enkele stallen gerealiseerd en is ten oosten van de loods een mestvaalt aanwezig. Dit gebruik wensen de initiatiefnemers voort te zetten. De mestvaalt dient conform de algemene plaatselijke verordening (apv) op minimaal 50 meter afstand van woningen af gesitueerd te worden. De mestvaalt zal in de beoogde situatie verplaatst worden zodat deze op 50 meter afstand van de omliggende woningen is gelegen.

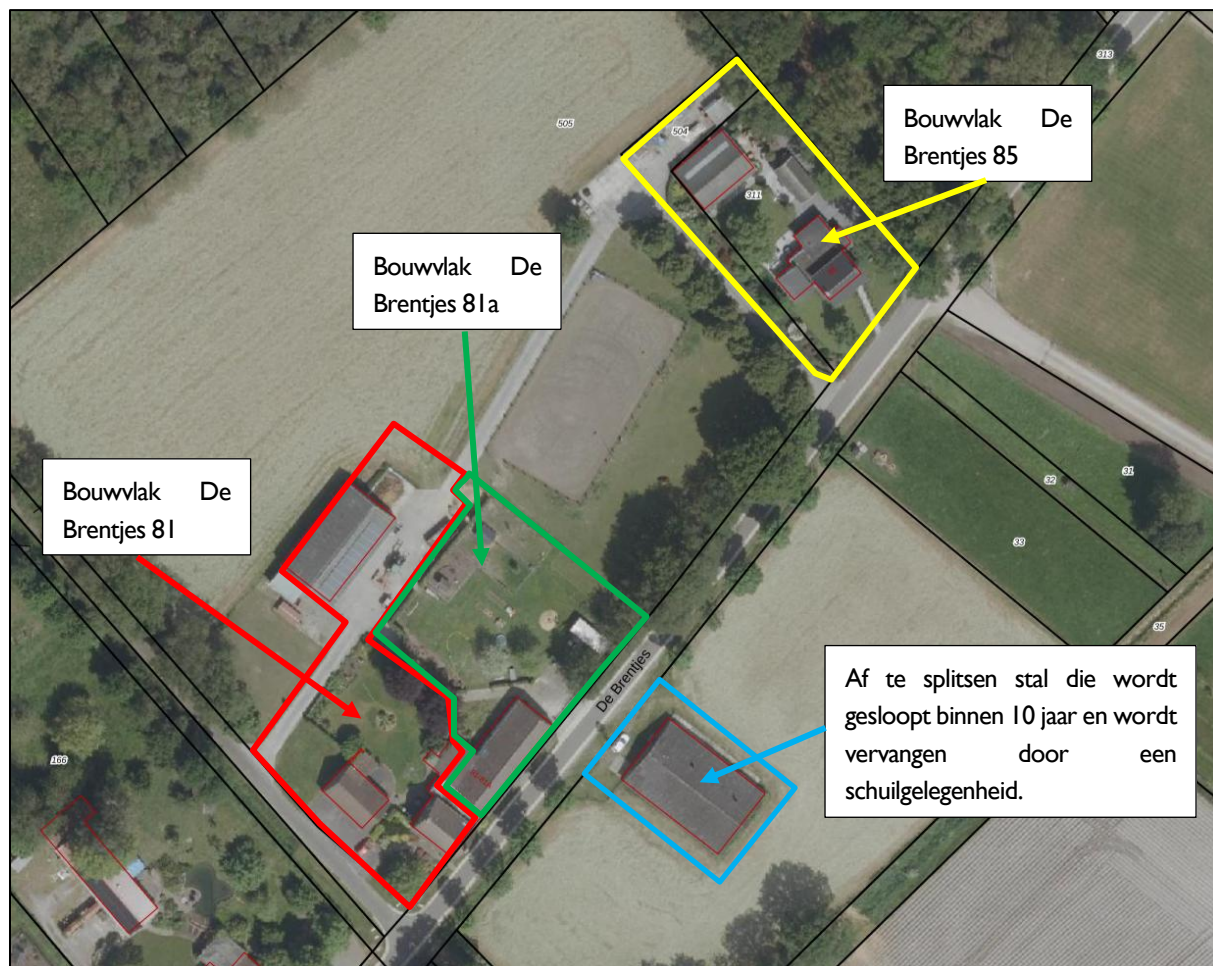
#### *De Brentjes 81a*

In het achterste gedeelte van de woning De Brentjes 81 (te weten een voormalig stal/werkplaats) is recentelijk een mantelzorgwoning gerealiseerd (te weten De Brentjes 81a). Hier woont de zoon van de initiatiefnemers met zijn gezin. De zoon en zijn gezin verlenen dan ook mantelzorg aan de (schoon)ouders. Initiatiefnemers zijn voornemens om de mantelzorgwoning formeel af te splitsen van de woning De Brentjes 81 zodat dit een zelfstandige woning wordt. De zoon en zijn gezin kunnen de woning dan blijven bewonen, ook als de mantelzorg is beëindigd.

Initiatiefnemers zijn tevens voornemens om de mantelzorgwoning om te zetten in een volwaardige burgerwoning met behulp van het woon- en woonkavelsplitsing beleid. Om de splitsing te kunnen regelen dient de agrarische functie ook van deze locatie te worden verwijderd en hiervoor in de plaats dient een woonfunctie te worden toegekend. Deze locatie dient vervolgens te worden voorzien van een eigen bouwvlak zodat de woning De Brentjes 81a niet meer in verbinding staat met de woning De Brentjes 81. De woning De Brentjes 81a kan vervolgens worden beschouwd als een zelfstandige burgerwoning.

### Afweging

Kortom het initiatief voorziet in het omzetten van de agrarische functie ter plaatse van De Brentjes 81, 81a en 85 naar een woonfunctie. Vervolgens zal elke woning worden voorzien van een eigen bouwvlak zodat er drie zelfstandige woningen ontstaan. Daarnaast zal de voormalige stal, aan de overzijde van De Brentjes, worden afgesplitst. Deze stal zal op termijn (binnen 10 jaar) worden gesloopt en worden vervangen door een schuilgelegenheid van 40 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 9. Beoogde situatie De Brentjes 81, 81a en 85

## 3.2 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundig en ruimtelijk wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie amper iets. Aan de Brentjes 81 en 85 is namelijk geen sprake van de realisatie of sloop van bebouwing. Fysiek gezien vinden er dan ook geen wijzigingen plaats.

Aan de overzijde van De Brentjes 81 en 81a staat momenteel een voormalige stal. Deze stal zal binnen 10 jaar worden gesloopt en worden vervangen door een schuilgelegenheid van 40 m<sup>2</sup>. Verouderde bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt er een nieuw en kleinschalige schuilgelegenheid gerealiseerd. Ter plaatse van deze locatie is zodoende sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat verouderde bebouwing wordt gesloopt en op dezelfde plek een kleiner gebouw voor terugkomt.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

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

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

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

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

#### *Afweging*

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

### **4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)**

#### *Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)*

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

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling.

##### Afweging

De ladder is uitsluitend van toepassing als een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op een functiewijziging van drie bestaande woningen.

Er hoeft in het kader van dit initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

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

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

#### I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

- b. *In landelijk gebied*; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

**2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag.

In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

**3. Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimte vraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

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

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

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

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

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

#### *Afweging*

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van de bewoners van De Brentjes 81, 81a en 85 initiatiefnemers ingewilligd, zonder daarbij fysiek een nieuwe woning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie.

### **4.2.2 Omgevingsverordening 2021**

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

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

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

- Groenblauwe mantel;
- Wonen, werken en recreëren.

#### *Groenblauwe mantel*

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat in de Groenblauwe mantel inzichtelijk moet worden gemaakt wat de betekenis van een ontwikkeling in een 'projectgebied' is voor de natuurwaarden in aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg. De provincie geeft daarbij aan dat het belangrijk is dat dit niet meer is dan een motiveringsplicht en geen gebodsbepaling. De verwachting is dat deze motiveringsplicht in veel situaties weinig extra inspanning (motivering) vergt omdat verbindings- of bufferfuncties niet geraakt worden.

Het projectgebied is volgens de provinciale kaart gelegen in een beekdal en ligt binnen een gebied dat is aangewezen als 'Groenblauwe mantel' derhalve is een motiveringsplicht benodigd.

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg kaart 4 worden de verschillende landschapstypen ruimtelijk geduid en in hoofdstuk 4 worden de kernkwaliteiten groene karakter (landschapsecologie/natuurlijk), visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf van de diverse landschapstypen beschreven.

Tevens wordt per landschapstype inspiratie gegeven voor een gewenste ontwikkelingsrichting. Bij de beschrijving van de verschillende landschapstypen wordt min of meer uitgegaan van het ideaaltipe. In werkelijkheid zullen uitzonderingen voorkomen die met aanvullend (veld)onderzoek uitgewerkt kunnen worden. De kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed heeft in het Landschapskader vooral betrekking op historische geografie. Daarom zijn voor deze kernkwaliteit een aantal generieke aspecten toegevoegd. Omdat de kernkwaliteit reliëf in het Landschapskader niet altijd specifiek uitgewerkt is, is een aantal generieke aspecten toegevoegd.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de groenblauwe mantel, bevat een beschrijving van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart is het landschap te typeren als 'droge heideontginning'. De droge heideontginningen zijn de jongste ontginningen op zandgronden en vormen het grootste oppervlak landbouwgronden. de droge heideontginningen worden gekenmerkt door het vlakke landschap met her en der een lichte welving met een regelmatige blokverkeveling. De bebouwing bestaat overwegend uit losse boerderijen die her en der een lint vormen. Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting is de natuurwaarde vaak beperkt. Binnen de linten is enige mate van verdichting mogelijk, waarbij zorgvuldig omgegaan moet worden met het zicht naar de achterliggende landbouwgronden.

Onderhavig initiatief voorziet in een functionele wijziging van drie woningen aan de Brentjes in Koningslust. De bestaande bebouwing blijft daarbij zoveel mogelijk behouden. Binnen de droge heideontginningen is verdichting mogelijk mits wordt omgegaan met het zicht. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkelingen de landschapskarakteristiek van de droge heideontginning niet aantasten.

#### *Wonen, werken en recreëren*

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief voorziet in het saneren van een agrarische bedrijfslocatie en op een functiewijziging van drie reeds bestaande woningen. Onderhavig initiatief is hierboven getoetst aan het rijksbeleid en het provinciaal beleid en wordt hieronder getoetst aan het gemeentelijk beleid. Uit de toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkelingen passend is.

#### *Afweging*

Het initiatief is passend binnen de Omgevingsverordening 2021.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet enerzijds in een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en anderzijds in het planologisch toevoegen van een woning op de locatie waar momenteel sprake is van een mantelzorgwoning. De beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is daarom voor onderhavig initiatief niet van toepassing.

### 4.3.2 Omgevingsvisie Peel en Maas

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

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

Conform de waardenkaart is het projectgebied gelegen in een gebied aangeduid als 'kleinschalig half open ontginningslandschap'. Het kleinschalig half open ontginningslandschap kenmerkt zich door afwisselend weiden, akkers, bos en heideterreintjes met daar doorheen (onverharde) paden.

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

- het versterken van de (cultuur)historische elementen en identiteit;
- het werken aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in de verdichte gebieden;
- het zorgen voor contrast tussen verdichte en open stukken;
- Behoud en maken van doorzichten vanuit linten naar akkercomplexen;

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

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

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

2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

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

#### *Afweging*

In de omgevingsvisie komt naar voren dat de gemeente Peel en Maas zich inzet om een balans te vinden tussen de vraag en aanbod van woningen en dat zij graag een balans in het buitengebied willen. Het voornemen bestaat om een agrarische bedrijfslocatie te saneren en de twee aanwezige bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. De voormalige bedrijfsbebouwing c.q. bijgebouwen blijven daarbij volledig behouden. Daarnaast heeft het initiatief betrekking op het omzetten van een mantelzorgwoning naar een reguliere woning. Het initiatief draagt bij aan de behoefte van de bewoners van de desbetreffende woningen. Daarnaast zijn in de omgeving diverse woningen gelegen waardoor het gebruiken van de woningen als burgerwoningen geen belemmering vormt voor de omliggende functies.

Het initiatief sluit zodoende aan bij opgave 2, 'Een gezonde en veilige leefomgeving', 4 'Goed wonen voor iedereen' en opgave 6 'Balans in het buitengebied' zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas.

#### 4.3.3 Kwaliteitskader

De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. Momenteel is de gemeente bezig met de tweede versie Omgevingsvisie, hierin zal de kwaliteitsbijdrage zoals nu vastlegt in het Kwaliteitskader ook een plaats krijgen. Tot op dat moment is het kwaliteitskader nog van toepassing.

Het kwaliteitskader is de gemeentelijke vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Ontwikkelingen in het buitengebied worden als kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Het doel van het kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

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

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Ook bestaand groen mag voor deze landschappelijke inpassing worden gebruikt.

##### *Afweging*

Voor alle locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij invulling gegeven is aan de gevraagde kwaliteitsbijdragen c.q. minimale oppervlakte te realiseren groen. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.12.3. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

#### 4.3.4 Kaderstelling ‘Ruimte en Economie’

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de raadsvergadering van 17 april 2024 de zogenoemde kaderstellingen Ruimte, Sociaal Domein, Vitale Gemeenschappen en Economie vastgesteld. Met deze kaderstellingen bepaalt de gemeenteraad de koers die Peel en Maas de komende jaren wil varen op deze thema's.

De gemeente Peel en Maas is een gemeente van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden door iedereen die in de gemeente verblijft. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

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

De manier waarop we als gemeente in de wereld staan hebben we vertaald in de manier waarop we in Peel en Maas tot kaderstellend beleid komen. Om te komen tot de kaderstelling heeft de gemeente de volgende stappen gezet:

- I. We hebben een zogenaamd ‘Omgevingsbeeld’ opgesteld. Dit is een document waarin we zo feitelijk mogelijk een aantal trends en ontwikkelingen hebben benoemd die relevant zijn voor deze kaderstelling. Dit omgevingsbeeld hebben we als bijlage aan deze kaderstelling toegevoegd.

2. Vervolgens organiseerden we enkele zogenaamde ‘ambitiegesprekken’. Tijdens deze gesprekken gingen mensen die ontwikkelgericht denken met elkaar in gesprek over actuele onderwerpen die binnen het thema spelen. Op basis van deze gesprekken – en uiteraard op basis van de gesprekken die we dagelijks hebben met inwoners, ondernemers en organisaties en allerlei andere bronnen – kwamen we tot een gedeelde ambitie op dit thema. Deze ambitie wordt onderschreven door inwoners en organisaties die met ons willen werken aan deze gedeelde ambitie.
3. Daarna stelden we op programmaniveau een aantal doelen op die ons als gemeente helpen om onze bijdrage te leveren aan de gedeelde ambitie. Onze drie kernwaarden vormen hierbij een waardevolle bron van inspiratie.

Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk herijken we deze kaderstelling na 5 jaar.

Het initiatief heeft betrekking op het beëindigen van een detailhandelszaak en het herontwikkelen van deze locatie voor woningbouw. In dat kader is de kaderstelling ‘Ruimte’ van toepassing.

In de kaderstelling ‘Ruimte’ heeft de gemeente de volgende programmadoelen opgenomen:

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

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

#### *Afweging*

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfslocatie gesaneerd, de aanwezige bedrijfswoningen worden om gezet naar burgerwoningen en een bestaande mantelzorgwoning wordt gewijzigd in een reguliere woning. De woningen en bijgebouwen blijven in het kader van het initiatief behouden en hiervoor is een toekomstbestendige invulling gevonden. Aangezien de gemeente inzet op het hergebruiken van bestaande gebouwen is het initiatief passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

#### **4.3.5 Beleidsregel woningbouw Peel en Maas**

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

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

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

Onderhavig initiatief voorziet in het afsplitsen van een deel van een woonperceel om vervolgens een bestaande mantelzorgwoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning. Het initiatief voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Hieronder wordt per uitgangspunt een nadere motivatie gegeven:

- Ad. 1. In een deel van de woningen De Brentjes 81, is recentelijk een mantelzorgwoning gerealiseerd (te weten De Brentjes 81a). Hier woont de zoon van de initiatiefnemers met zijn gezin. De zoon en zijn gezin verlenen dan ook mantelzorg aan de (schoon)ouders. Initiatiefnemers zijn voornemens om de mantelzorgwoning formeel af te splitsen van de woning De Brentjes 81 zodat dit een zelfstandige woning wordt. De zoon en zijn gezin kunnen de woning dan blijven bewonen, ook als de mantelzorg is beëindigd. Het initiatief draagt daarmee bij aan de woningbehoefte van de zoon van de initiatiefnemers en zijn gezin.
- Ad. 2. De te splitsen woning of woonkavel ligt in de bebouwde omgeving. Onder de bebouwde omgeving wordt verstaan binnen de kernen of binnen bebouwingslinten of clusters. Het projectgebied is gelegen aan de rand van Koningslust, binnen een bestaande bebouwingslint. De locatie is derhalve gelegen binnen de bebouwde omgeving.
- Ad. 3. De beoogde nieuwe woning (De Brentjes 81a) betreft een levensloopbestendige woning. Alle voorzieningen (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) zijn daarbij beoogde op de begane grond vloer zodat initiatiefnemer hier een leven lang in kan wonen.
- Ad. 4. Sub. a. Het woonperceel behorende bij de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 4.845 m<sup>2</sup>. Het woonperceel is in de huidige situatie bebouwd met een achteraanbouw van 200 m<sup>2</sup>. De locatie is daarnaast voorzien van circa 240 m<sup>2</sup> aan erfverharding. In de beoogde situatie is in totaliteit 440 m<sup>2</sup> aan verharding aanwezig. Het perceel van de bestaande woning is zodoende voor meer dan 50% onbebouwd en onverhard.
  - Sub. b. Initiatiefnemers zijn voornemens om duurzame materialen te gebruiken zoals CLT/HSB hout, duurzame isolatiematerialen, fermacell gipsplaten en een warmte terugwin installatie.

- Ad. 5. De initiatiefnemers hebben gesproken met de directe omwonenden. Daarnaast is het initiatief kenbaar gemaakt in grotere gezelschappen doormiddel van het dorpsoverleg. Iedereen staat positief tegenover de plannen en zien geen bezwaar in de splitsing.
- Ad. 6. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordeling zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten aan de orde. Het initiatief is in hoofdstuk 4 getoetst aan het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en is passend binnen het beleid. Daarnaast is het initiatief in hoofdstuk 5 getoetst aan de aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu. Het initiatief voldoet aan alle aspecten voor de fysieke leefomgeving en milieu. Gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Ad. 7. Initiatiefnemers zijn voornemens om de financiële bijdrage te betalen.

## 5. FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

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

### 5.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

#### Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet slechts in een functiewijziging van reeds bestaande woningen. Deze activiteit komt niet voor in bijlage V Ob. Aangezien in dit geval slechts sprake is van het omzetten van twee bedrijfswoning naar burgerwoningen en het omzetten van een mantelzorgwoning naar burgerwoning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

### 5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

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

In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd (zie bijlage I).

---

<sup>1</sup> HMB, Verkennend bodemonderzoek De Brentjes 81, 81a en 85 Koningslust, 5 november 2024, kenmerk: 24260601A

*(Mogelijke) puinhoudende funderingslaag (deellocatie A)*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de (mogelijke) puinhoudende funderingslaag geen stand houdt. Op de locatie is onder de aanwezige verhardingslagen geen puinhoudend funderingsmateriaal aangetroffen.

*Overig (voormalig) erf*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van het overig (voormalig) erf stand houdt. In de bovengrond zijn verhoogde gehalten kobalt, cadmium, kobalt, koper, zink, minerale olie, PAK en PCB boven de normwaarden landbouw/natuur aangetoond. Daarnaast zijn in het grondwater een sterke verontreiniging met nikkel en lichte verontreinigingen met barium, kobalt, xylenen, naftaleen en minerale olie aangetoond.

De verhoogde gehalten in de grond kunnen waarschijnlijk deels aan de aangetroffen baksteen- en puinresten worden gerelateerd. Daarnaast kunnen ze mogelijk gerelateerd worden aan het decennialange gebruik van de onderzoekslocatie. Verkennend bodemonderzoek

De lichte verontreinigingen met xylenen, naftaleen en minerale olie in het grondwater uit peilbuis PBA02 kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan de voormalige opslag van petroleum (of smeeroil) op de onderzoekslocatie.

Voor de lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn geen duidelijke oorzaken of bronnen aan het licht gekomen. De oorzaak voor de verontreinigingen met zware metalen in het grondwater moet waarschijnlijk gezocht worden in regionale omstandigheden. Het aantreffen van zware metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de regio Noord-Limburg. De verhoogde gehalten zware metalen worden derhalve gezien als verhoogde achtergrondgehalten.

*Voormalige ondergrondse HBO-tank (3.000 liter) Brentjes 81/81A (deellocatie C)*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige ondergrondse HBO-tank (3.000 liter) geen stand houdt. Zowel in de grond als het grondwater zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en BTEXN aangetoond.

*Voormalige bovengrondse HBO-tank (1.000 liter) Brentjes 81/81A (deellocatie D)*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige bovengrondse HBO-tank (1.000 liter) bij het pand aan de Brentjes 81/81A (deellocatie D) geen stand houdt. In de grond zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en BTEXN aangetoond.

*Voormalige bovengrondse petroleumtank (600 liter) en de voormalige opslag smeeroil (60 liter) Brentjes 81/81A (deellocaties E en F)*

Geconcludeerd wordt dat de hypothesen 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige bovengrondse petroleumtank (600 liter) en de voormalige opslag smeeroil (60 liter) op het terrein aan de Brentjes 81/81A (deellocaties E en F) stand houden. In zowel de grond als het grondwater zijn verhoogde gehalten minerale olie, ethylbenzeen, xylenen en/of naftaleen aangetoond, waarbij het gehalte minerale olie in de grond de interventiewaarde overschrijdt.

De verhoogde gehalten aan minerale olie, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen kunnen waarschijnlijk gerelateerd worden aan de voormalige opslag van petroleum en/of smeeroil. Gelet op de fractieverdeling en het chromatogram van het aangetoonde gehalte minerale olie boven de interventiewaarde zijn de verontreinigingen zeer waarschijnlijk te relateren aan de opslag van petroleum.

*Voormalige bovengrondse HBO-tank (600 liter) De Brentjes 85 (deellocatie G)*

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ten aanzien van de voormalige bovengrondse HBO-tank (600 liter) bij het pand aan de Brentjes 85 geen stand houdt. Zowel in de grond als het grondwater zijn geen verhoogde gehalten minerale olie en BTEXN aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de deellocaties A, B, C, D en G vormt geen directe belemmering of beperking voor de wijziging van het bestemmingsplan. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plekke van de deellocatie E en F c.q. de voormalige bovengrondse opslagen van petroleum en smeerolie op het terrein aan de Brentjes 81/81A vormt mogelijk wel een belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van metalen in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

Daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat eventueel op de onderzoekslocatie vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet overal toepasbaar is.

In het kader van het initiatief is een nader bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd (zie bijlage 2).

De (sterke) verontreiniging met minerale olie is waarschijnlijk veroorzaakt door de voormalige bovengrondse opslag van petroleum. De bovengrondse petroleumtank staat aangegeven op de situatietekening behorende bij de in 1968 verleende Hinderwetvergunning. De schuur waarnaast de tank was geplaatst, is in de jaren '90 afgebroken, zodat wordt aangenomen dat de tank uiterlijk in de jaren '90 is verwijderd. Aangezien de grootste gebruikperiode vóór 1987 is geweest, is het aannemelijk dat de verontreiniging (grotendeels) is ontstaan vóór 1987. Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als 'historische verontreinigingen' of 'oude gevallen'.

Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de verontreiniging in de grond aangetoond wordt over een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup>. De verontreiniging bevindt zich op een diepte van ongeveer 1,0 tot 1,8 m-mv. De omvang van de grondverontreiniging (gehalten>normwaarde landbouw/natuur) bedraagt naar schatting 30 m<sup>3</sup>. Van de betreffende verontreiniging is 10 à 15 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd (gehalten>interventiewaarden) met minerale olie. In de verontreinigde grond zijn geen verhoogde gehalten PFAS boven de normen 'landbouw/natuur' voor toepassing van op landbodem aangetoond.

Gelet op het feit dat de hoeveelheid sterk verontreinigde grond (gehalten>interventiewaarde) 10 à 15 m<sup>3</sup> bedraagt, wordt de maximale toelaatbare kwaliteit bodem (>25 m<sup>3</sup> boven de interventiewaarden) niet overschreden. Uit de risicobeoordeling blijkt dat er voor de aangetoonde bodemverontreiniging geen onaanvaardbare humane, ecologische en verspreidingsrisico's aanwezig zijn.

De verontreiniging met minerale olie (en vluchtige aromatische koolwaterstoffen) ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslag van petroleum vormt geen directe belemmering of beperking voor het gebruik van de locatie (wonen) en de voorgenomen wijziging.

### 5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

---

2 HMB, Nader bodemonderzoek De Brentjes 81 Koningslust, 26 november 2024, kenmerk: 24294901B.2

In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in oktober 2024 de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage A5 van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

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

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het projectgebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies. In de omgeving van het projectgebied (250 meter) liggen de volgende milieubelastende functies:

| Functie                                                                                                                 | SBI-2008 | Adres          | Aan te houden afstanden (meter) |      | Afstand tot     |                 |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------------------------------|------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                                                                                                         |          |                | Geluid                          | Geur | De Brentjes 81. | De Brentjes 81a | De Brentjes 85 |
| Pluimveehouderij                                                                                                        | 0147     | De Brentjes 88 | 50                              | 100  | 100 meter       | 80 meter        | 8 meter        |
| Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (grondgebonden agrarisch bedrijf <sup>*</sup> ) | 0150     | Poorterweg 96  | 30                              | 100  | 185 meter       | 200 meter       | 280 meter      |
|                                                                                                                         |          | Poorterweg 94  |                                 |      | 160 meter       | 200 meter       | 270 meter      |
| Caravanstalling                                                                                                         | 52109    | Poorterweg 121 | 30                              | 10   | 230 meter       | 260 meter       | 360 meter      |

\* Onder een grondgebonden bedrijf wordt verstaan een bedrijf voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 12 NGE.

#### Afweging

De locaties De Brentjes 81a en 85 zijn gelegen binnen de richtafstand van geur afkomstig van de pluimveehouderij aan De Brentjes 88. Daarnaast is De Brentjes 85 ook nog gelegen binnen de richtafstand van geluid afkomstig van de pluimveehouderij aan De Brentjes 88.

Ter plaatse van De Brentjes 81a is sprake van het omzetten van een mantelzorgwoning naar een reguliere burgerwoning. De afstand is gemeten vanaf de grens van het beoogde woonperceel tot aan de grens van het agrarische bouwvlak. In het geval van De Brentjes 88 loopt het bouwvlak tot aan de wegzijde waardoor de inrit reeds onderdeel uitmaakt van het bestaande bouwvlak en hier zodoende rekening mee is gehouden. De woning is echter niet op de grens van het woonperceel gelegen maar ligt op verdere afstand. De feitelijke afstand tussen de woning en het agrarische bouwvlak bedraagt dan ook 160 meter. Gezien bovenstaande is er geen hindercontour die deze woning overlapt. In de beoogde woning kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tevens vormt de woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven omdat reeds bestaande woningen dicht bij de inrichtingen zijn gelegen.

Ter plaatse van De Brentjes 85 is geen sprake van het realiseren van een nieuwe milieugevoelige functie. De bestaande woning betreft reeds een milieugevoelige functie voor de omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven dienen met hun bedrijfsvoering dan ook al reeds rekeningen te houden met de geluids- en geurbelasting op deze woning. Daarnaast geldt voor het aspect geur de bijzondere regeling in het kader van de Omgevingswet, in paragraaf 5.6 wordt hier verder op in gegaan.

Omliggende milieubelastende functies vormen in dat kader geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woningen. Daarnaast leidt het initiatief niet tot negatieve consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze agrarische bedrijven.

## 5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet). Het bevoegd gezag beoordeelt in het omgevingsplan het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw. Instructieregels die deze algemene taak invullen, staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toelaten kan ook een aanpassing zijn van bestaande regels in het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van het beschermingsniveau of de functie van een gebouw. De waarden en eisen gelden op een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegestaan.

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

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

### *Geluid door activiteiten*

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten.

Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

### *Wegverkeerslawai*

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

| Beschrijving                                                                                                             | Aandachtsgebied |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van $\leq 30$ km/u                                          | 100 meter       |
| Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid $> 30$ km/u, of;<br>Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen | 200 meter       |
| Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of;<br>Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen                           | 350 meter       |

In het kader van het initiatief is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>3</sup> (zie bijlage 3).

Uit het onderzoek volgt:

- dat het geluid op huisnummer 81a als gevolg van gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde, maar wel voldoet aan de grenswaarde. Op grond van art. 5.78u uit het Bkl kan een bestemmingsplan geluid tot aan de grenswaarde toelaten. In onderhavige situatie wordt voldaan aan de voorwaarden die het Bkl daarvoor stelt;
- dat de waardes uit het Bkl niet van toepassing zijn op huisnummers 81 en 85;
- dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de binnenwaarde;
- dat de nieuwe woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

*Afweging*

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{2.5}$  en  $\text{PM}_{10}$ ) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

*Achtergrondwaarden*

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

| Stof                              | Toetsing van                | Grenswaarde                 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| Fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ )    | Jaargemiddelde concentratie | 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| Fijn stof ( $\text{PM}_{2.5}$ )   | Jaargemiddelde concentratie | 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

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

#### Afweging

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ( $PM_{2.5}$ ) ter plaatse  $9,6 \mu g/m^3$ , de concentratie fijn stof ( $PM_{10}$ )  $17,8 \mu g/m^3$  en de concentratie stikstofdioxide ( $NO_2$ )  $12,0 \mu g/m^3$ . Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

#### Het Besluit NIBM

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

Onderhavig initiatief voorziet in het saneren van een agrarische bedrijfslocatie, het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het omzetten van een mantelzorgwoning naar een reguliere burgerwoning. Uitgaande van een worst-case scenario is er sprake van 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. (nadere toelichting aantal verkeersbewegingen paragraaf 5.13). In totaal genereert het initiatief 25,8 verkeersbewegingen.

Met behulp van de NIBM-tool 2022 is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023</b> |                          |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                                   |                          | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                                     |                          |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                              |                          | 25,8 |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                                     |                          | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                           | $NO_2$ in $\mu g/m^3$    | 0,01 |
|                                                                                                                           | $PM_{10}$ in $\mu g/m^3$ | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu g/m^3$                                                                        |                          | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                          |                          |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>                            |                          |      |

Afbeelding 10. Uitsnede NIBM-tool

#### Afweging

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

## 5.6 Geur

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

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

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

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

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

### *Veehouderijen*

Conform artikel 5.1.4.6 sub artikel 5.109 van het Bkl geldt dat de geur op een geurgevoelig object, gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied, niet meer mag bedragen dan 14,0 Ou/m<sup>3</sup> (voorgrondbelasting) en 20 Ou/m<sup>3</sup> (achtergrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouderij 14,0 Ou/m<sup>3</sup> mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woningen binnen het projectgebied kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een pluimveehouderij aan De Brentjes 88, afstand tot het projectgebied 8 meter;
- Een varkenshouderij aan de Poorteweg 110, afstand tot het projectgebied 320 meter;
- Een melkveehouderij aan De Remer 4, afstand tot het projectgebied 330 meter;
- Een pluimveehouderij aan de Zandstraat 8a, afstand tot het projectgebied 490 meter;
- Een paardenhouderij aan de Zandstraat 9a, afstand tot het projectgebied 490 meter.

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

Bij de pluimveehouderijen en de varkenshouderij worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het projectgebied berekend middels het programma “V-stacks vergunning” (zie bijlage 4). Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het projectgebied meest nabij gelegen hoek van het beoogde bouwvlak.

| Nummer                          | X-      | Y       | De Brentjes 88 | Poorteweg<br>110 | Zandstraat 8a |
|---------------------------------|---------|---------|----------------|------------------|---------------|
| <i>De Brentjes 81 (hoek 1)</i>  | 197 113 | 374 808 | 0,8            | 5,0              | 0,9           |
| <i>De Brentjes 81 (hoek 2)</i>  | 197 149 | 374 847 | 0,9            | 4,8              | 0,9           |
| <i>De Brentjes 81 (hoek 3)</i>  | 197 171 | 374 834 | 1,0            | 4,5              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 81 (hoek 4)</i>  | 197 154 | 374 810 | 1,0            | 4,5              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 81 (hoek 5)</i>  | 197 176 | 374 777 | 1,4            | 4,0              | 0,7           |
| <i>De Brentjes 81 (hoek 6)</i>  | 197 160 | 374 758 | 1,3            | 4,0              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 81a (hoek 1)</i> | 197 154 | 374 811 | 1,0            | 4,5              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 81a (hoek 2)</i> | 197 208 | 374 897 | 1,4            | 4,4              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 81a (hoek 3)</i> | 197 243 | 374 860 | 1,9            | 3,8              | 0,7           |
| <i>De Brentjes 81a (hoek 4)</i> | 197 175 | 374 776 | 1,4            | 4,0              | 0,7           |
| <i>De Brentjes 85 (hoek 1)</i>  | 197 201 | 374 904 | 1,4            | 4,5              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 85 (hoek 2)</i>  | 197 224 | 374 923 | 1,8            | 4,3              | 0,8           |
| <i>De Brentjes 85 (hoek 3)</i>  | 197 259 | 374 882 | 2,5            | 3,8              | 0,7           |
| <i>De Brentjes 85 (hoek 4)</i>  | 197 242 | 374 860 | 1,9            | 3,8              | 0,7           |

#### Afweging

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 5,0 OU/m<sup>3</sup>. Op basis van artikel 5.1.4.6 sub artikel 5.1.09 van het Bkl is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14,0 OU/m<sup>3</sup>. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

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

## 5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

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

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

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

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

#### *Groepsrisico (GR)*

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

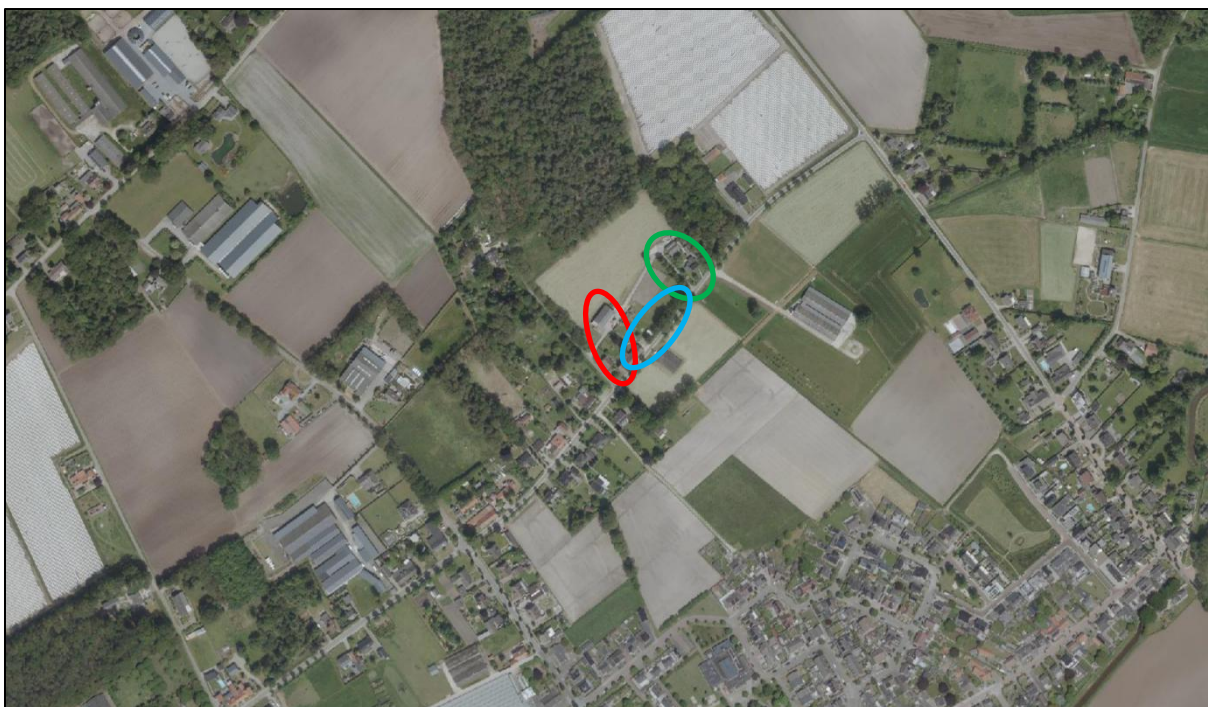
Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.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

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

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

#### *Inventarisatie risicobronnen*

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten (zie afbeelding 10). Het projectgebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.



Afbeelding 11. Uitsnede risicokaart met De Brentjes 81 rood omlijnd, De Brentjes 81a blauw omlijnd en De Brentjes 85 groen omlijnd

#### Afweging

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 5.8 Trillingen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

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

#### Afweging

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

## 5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het projectgebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden met het waterbelang. Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen duiding te geven aan het waterbelang en de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De opvattingen van het bestuursorgaan (of de bestuursorganen) dat is belast met het beheer van het watersysteem moeten bij de planvorming betrokken worden. Daarnaast gaat paragraaf 5.1.3 van het Bkl specifiek in op onderdelen van het watersysteem die van rijksbelang zijn. Voor Peel en Maas is hierin paragraaf 5.1.3.4, grote rivieren specifiek van belang.

Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

### **5.9.1 Waterbeleid**

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

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

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

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

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

### **5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied (huidige situatie)**

#### *Bodemgesteldheid en grondwater*

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het projectgebied deels aangeduid als veldpodzolgronden bestaande uit lemig fijn zand en deel als veldpodzolgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45-0,75 m/dag.

#### *Grondwaterbescherming*

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

#### *Oppervlaktewater*

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat in de nabijheid van het projectgebied de Koningslust stroomt. Op deze watergangen is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het projectgebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zones. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

#### *Afvalwater*

De locaties De Brentjes 81, 81a en 85 zijn reeds aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

### 5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas heeft in januari 2024 de verordening afvoer hemelwater en grondwater vastgesteld. In de verordening is opgenomen dat de gemeente streeft naar het afkoppelen van hemelwater van het vuilwaterriool. Het is dan ook niet toegestaan dat het hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing wordt afgekoppeld op de aanwezige (druk)riolering.

Onderhavig initiatief voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van De Brentjes 81, 81a en 85 aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht waarbij het volume op de locatie toeneemt. Deze locaties zijn daardoor waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Daarnaast zijn de woningen reeds afgekoppeld van het gemeentelijke rioleringssysteem.

## 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

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

### Afweging

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

## 5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

### 5.11.1 Flora en fauna

Ter plaatse van De Brentjes 81 en 85 wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt ter plaatse van De Brentjes 81a een mantelzorgwoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van beschermde flora en fauna<sup>4</sup> (zie bijlage 5).

Floristisch gezien trof het onderzoeksbureau geen bijzonderheden aan. De huidige situatie is erf, tuin en hierin komt weinig verandering.

Faunistisch heeft het onderzoeksbureau gecontroleerd op aanwezigheid van vogelnesten en vleermuizen. Beide trof het onderzoeksbureau fysiek niet aan. Er wordt vooralsnog niet gesloopt.

Aan de overzijde van De Brentjes 81 en 81a ligt een stal. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze stal binnen 10 jaar te slopen. Voor de sloop van de stal dienen initiatiefnemers te zijner tijd een sloopmelding of vergunning aan te vragen. Bij deze aanvraag dienen initiatiefnemer aan te tonen dat de sloop van de stal geen negatieve effecten heeft op eventueel aanwezige dier- of plantensoorten.

---

4 IVN, Flora en fauna quickscan, De Brentjes 81, 81a en 85 Koningslust, 15 september 2024

### 5.11.2 Natura2000

Sommige projecten hebben mogelijk significant negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Voor die projecten moet eerst een passende beoordeling plaatsvinden (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In artikel 8.76b zijn de beoordelingsregels omtrent Natura2000-activiteiten opgenomen.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermeting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van  $\text{NO}_x$  of  $\text{NH}_3$ ), welke verzuring en vermeting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie kan plaatsvinden, afhankelijk van het beoogde project, gedurende de (ver)bouw-/aanlegfase, slooffase en gebruiksfase. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op circa 5,5 km van het projectgebied. Over een afstand van 5,5 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het projectgebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermeting.

#### *Afweging*

De feitelijke situatie verandert in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet. Het initiatief voorziet uitsluitend in een functionele wijziging van de woningen De Brentjes 81, 81a en 85. Het initiatief leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen. Daarnaast is er geen sprake van extra stikstofuitstoot aangezien er geen nieuwe stookinstallaties worden gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling heeft zodoende geen gevolgen voor de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied. Er zijn dus geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

### 5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit.

Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

#### *Afweging*

Op een afstand van ruim 550 meter van het projectgebied is het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg gelegen. Daar de ontwikkeling niet plaats vindt binnen het Natuur Netwerk vormt het initiatief derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding hiervan.

## 5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

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

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

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

### **5.12.1 Archeologie**

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het projectgebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Conform het omgevingsplan is aan het projectgebied dan ook de functie 'Waarde – Archeologie 5' toegekend.

Binnen de functie 'Waarde – Archeologie 5' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 2.500 m<sup>2</sup> oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Derhalve worden de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd. Wel wordt de archeologische functie in dit TAM-omgevingsplan gehandhaafd.

### **5.12.2 Cultuurhistorie**

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze gaan over:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend is vereist voor het behoud van die monumenten;
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten;
- het voorkomen van aantasting van het karakter van beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

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

#### *Afweging*

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er in de nabijheid van het projectgebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering.

### **5.12.3 Landschap**

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit geeft aan dat bijvoorbeeld cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn. Het gaat daarbij om zowel de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden.

De kwaliteit van natuur en landschap is belangrijk voor 'de goede omgevingskwaliteit'. Daarom is voor het projectgebied een landschappelijk inpassingsplan<sup>5</sup> opgesteld (zie bijlage 6).

#### *De Brentjes 8 I*

De visie is om het bestaande fraaie boerenerf zo mooi te beheren! Hagen bomen en de bomenrij vormen al een mooi kader. Met het voorgaande is het prachtige erf vanaf de belevingszijden met groen ingekleed. Dit alles versterkt het afwisselend verdichte landschap.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet ter plaatse van De Brentjes 8 I in de aanplant van de volgende elementen:

- A. Bestaande bomen op erf en tuin (10 m<sup>2</sup>);
- B. Bestaande beukenhagenstructuur (50 m<sup>2</sup>);
- C. Bestaande bomenrij met kruidenrijke grasland ondergroei (180 m<sup>2</sup>);

Dit mooie erf en landschap met een juist beheer laat zien dat er een duurzaam groen geheel is en blijft. Dit vormt voor de toekomst een mooi landschappelijk plaatje. Maar ook tbv de biodiversiteit. Met deze hoeveelheid groen (240 m<sup>2</sup>) is het zeker voldoende voor de kwantiteit, maar met het moois aan groen ook een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

#### *De Brentjes 8 I a*

De visie is om het bestaande groen mooi te behouden en het erf een authentieke impuls te geven door de realisatie van een mooie hoogstamboomgaard, als extra "kamer op het boerenerf. Hiermee een mooi element en mooie doorkijk naar de weide.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet ter plaatse van De Brentjes 8 I a in de aanplant van de volgende elementen:

- A. Bestaande bomen (8 m<sup>2</sup>);
- B. Bestaande beukenhaag (33 m<sup>2</sup>);
- C. Bestaande bomenrij (220 m<sup>2</sup>);

Dit landschapsplan met beheer geeft weer hoe het bestaande groen al een mooi plaatje vormt rond de bebouwing. Maar ook tbv de biodiversiteit. Met deze hoeveelheid bestaand groen zijnde 261 m<sup>2</sup>, is het zeker voldoende voor de kwantiteit, maar belangrijker een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

---

<sup>5</sup> Erf- en landschapsverfraaiing, landschapsplan in het kader van inpassing van omvorming bestemming naar wonen voor het cluster Brentjes 81, 81a en 85 Koningslust, 8 oktober 2024

### De Brentjes 85

De visie is om het bestaande groen mooi te behouden en het erf een kleine impuls te geven door het zetten van een mooie haag aan de straatzijde. Verder is het een goed iets het bestaand bosgebied meer te verrijken met onderbeplanting en struweel, zodat de waarde voor natuur nog meer wordt.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet ter plaatse van De Brentjes 85 in de aanplant van de volgende elementen:

- A. Bestaande beukenhagen (30 m<sup>2</sup>);
- B. Bestaande bomen (6 m<sup>2</sup>);
- C. Kwaliteitsimpuls bestaand bosgebied (5.560 m<sup>2</sup>);
- D. Aan te planten haagbeukenhaag (15 m<sup>2</sup>);

Dit landschapsplan met beplantingsplan en beheer geeft weer wat aangeplant wordt om vanuit het bestaande er een nog fraaier groen geheel van te maken. Dit vormt een mooi landschappelijk plaatje. Maar ook tbv de biodiversiteit, zeker in het bosgebied. Met deze hoeveelheid bestaand en nieuw landschapsgroen (51 m<sup>2</sup>) en 5.560 m<sup>2</sup> bosje met kwaliteitsimpuls is het zeker voldoende voor de kwantiteit, maar belangrijker een prachtige kwaliteit wat een voorbeeld is voor velen!

## 5.13 Verkeersgeneratie, - afwikkeling & parkeren

Verkeersveiligheid is primair geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet), deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven ook bestaan. In de Omgevingsvisie Peel en Maas wordt onder de opgave een gezonde en veilige leefomgeving ingegaan op de ambitie voor een verkeersveilige infrastructuur. De parkeernormen zijn in het (tijdelijk) Omgevingsplan en de bijbehorende Parkeernota geregeld.

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Het initiatief dient zodoende getoetst te worden aan de relevante aspecten t.a.v. verkeer en parkeren.

### 5.13.1 Verkeer

De woningen aan De Brentjes 81, 81a en 85 zijn in de huidige situatie ontsloten middels een reeds bestaande inrit. Deze inrit blijft in het kader van het initiatief behouden. Alle woningen zijn daarmee goed ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeercijfers naar parkeernormen'. Er is uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' en van het gebiedstype buitengebied in weinig stedelijk gebied. Elke woning genereert 7,8 – 8,6 motorvoertuigen per etmaal. Gezien het profiel van De Brentjes zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

#### Afweging

Het initiatief heeft zodoende geen negatieve consequenties voor de verkeersafwikkeling van De Brentjes.

### 5.13.2 Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parapluplanbestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas', d.d. 19 juni 2018.

#### Afweging

Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen dat er per woning minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Bij alle drie de woningen is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van twee voertuigen. Het initiatief sluit dan ook aan bij het gemeentelijke parkeerbeleid.

## 5.14 Duurzaamheid en gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. De gemeente kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezond in het omgevingsplan vastleggen in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

De gemeente Peel & Maas beschikt over een duurzaamheidsagenda en een zonnelader. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid is in Peel en Maas (nog) niet in het omgevingsplan vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. De bruidsschat bevat wel een artikel inzake energiebesparende maatregelen (22.52).

### 5.14.1 Duurzaamheid

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving".

Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

#### *Afweging*

In het kader van onderhavig initiatief is geen sprake van bouwwerkzaamheden, het betreft slechts een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. De aanwezige woningen en bebouwing blijven zoals reeds aanwezig behouden. Het aspect duurzaamheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.14.2 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen.

Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

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

### **5.14.3 Endotoxinen**

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

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

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m<sup>3</sup>) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen aan de Poorteweg op een afstand van 320 meter. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen aan De Brentjes 88 op een afstand van ruim 100 meter (afstand gemeten tussen de woning en de stallen). Gesteld kan worden dat de afstand tussen het projectgebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

### **5.14.4 Geitenhouderij**

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

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

### **5.14.5 Spuitzones**

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

In de nabijheid van het projectgebied zijn enkele agrarische percelen gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Met de omliggende agrarische percelen dient zodoende rekening gehouden te worden. Binnen een straal van 50 meter rondom het projectgebied liggen de volgende agrarische percelen: 30, 31, 32, 33, 34 en 526.

Percelen 34 en 526 zijn in eigendom van de bewoners van De Brentjes 81, te weten de initiatiefnemers. Deze percelen zijn momenteel in gebruik als zijnde grasland ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Op deze percelen wordt momenteel niet gespoten en zodoende wordt er dus ook geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Initiatiefnemers wensen dit gebruik voort te zetten en wensen in de toekomst een nieuwe schuilgelegenheid te realiseren op een van deze percelen. Ook in de toekomst zijn initiatiefnemers niet voornemens om de percelen te bespuiten en gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

Percelen 31, 32 en 33 zijn in eigendom van de bewoners van De Brentjes 85. Deze percelen zijn momenteel in gebruik als zijnde grasland ten behoeve van het hobbymatig houden van kippen en herten. Ten behoeve van het hobbymatig houden van de kippen en herten is het weiland afgezet met een afrastering en binnen het weiland is een schuilgelegenheid aanwezig. Deze percelen zijn momenteel dan ook niet bedrijfsmatig maar juist hobbymatig in gebruik. Op deze percelen wordt momenteel niet gespoten en zodoende wordt er dus ook geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De bewoners van De Brentjes 85 wensen ook dit gebruik voort te zetten. Ook in de toekomst zijn deze bewoners niet voornemens om de percelen te bespuiten en gewasbeschermingsmiddelen toe te passen.

Perceel 30 is in eigendom van derden. Dit perceel is momenteel in gebruik als zijnde grasland ten behoeve van het hobbymatig houden van schapen en shetlandpony's. Ten behoeve van het hobbymatig houden van de schapen en shetlandpony's is het weiland afgezet met een afrastering. Dit perceel is momenteel dan ook niet bedrijfsmatig maar juist hobbymatig in gebruik. Op dit perceel wordt momenteel niet gespoten en zodoende wordt er dus ook geen gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de kleinschaligheid van dit perceel (circa 5.080 m<sup>2</sup>), de ligging nabij woning en gezien het feit dat dit perceel niet is opgenomen op de kaart gewaspercelen van het BRP is het niet voorstelbaar dat dit perceel binnen de proceduretermijn in gebruik wordt genomen voor bedrijfsmatig gebruik. Ook in de toekomst is het dan ook niet voorstelbaar dat dit perceel zal worden bespoten en dat op dit perceel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Daarnaast is bij uitspraak van 20 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3524) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in hoeverre rekening moet houden met de maximale gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt wat betreft het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht op agrarische percelen. In betreffend geval sloot het bestemmingsplan ter plaatse de teelt van gewassen waarbij bestrijdingsmiddelen mochten worden gebruikt niet uit. De vraag was nu, of de raad met die mogelijkheid rekening had moeten houden bij de vaststelling van het plan, dat woningbouw mogelijk maakte. De Afdeling nam daartoe in aanmerking dat geen enkel concreet voornemen kenbaar was gemaakt om het huidige agrarische gebruik te wijzigen. Bovendien had appellant ook niet gesteld dat wijziging van het gebruik binnen de planperiode voorzienbaar was. De Afdeling kwam tot de conclusie dat verandering van het bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk is, dat de raad in redelijkheid geen rekening had hoeven te houden met een vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones dienen te worden aangehouden. Uit deze uitspraak volgt dus – kortgezegd – dat voor het antwoord op de vraag of rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat het gebruik van de agrarische gronden wordt gewijzigd naar boomteelt, gezien moet worden of deze wijziging binnen de planperiode voorzienbaar is. Indien deze wijziging zodanig onwaarschijnlijk is, behoeft de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk maakt, geen rekening te houden met spuitzones.

In alle redelijkheid zijn op de omliggende percelen geen wijzigingen van het huidige agrarisch gebruik als grasland te verwachten binnen de planperiode van onderhavig TAM-omgevingsplan.

#### *Afweging*

Er is geen sprake van het aantasten van de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrariërs in de omgeving. Spuitzones vormen zodoende geen belemmeringen.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

#### Economische uitvoerbaarheid

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

#### Kostenverhaal

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

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

#### Nadeelcompensatie

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

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

Met initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin nadeelcompensatie is opgenomen.

### 6.2 Juridische aspecten

#### 6.2.1 Omgevingswet

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

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zich tot vier locaties aan De Brentjes. Het initiatief heeft geen betrekking op een algemene wijziging.

### 6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

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

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

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

### 6.2.3 Planregels

De planregels van het omgevingsplan worden met onderhavige planvoornemen gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn aangebracht:

#### *De Brentjes 81*

De functie 'Agrarisch – Grondgebonden' wordt van de locatie verwijderd en hiervoor in de plaats wordt de functie 'Wonen' toegekend. Binnen de woonfunctie is een bouwvlak opgenomen. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing de Brentjes 81, 81a en 85'. De rest van de regels, zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden, zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

#### *De Brentjes 81a*

De functie 'Agrarisch – Grondgebonden' wordt van de locatie verwijderd en hiervoor in de plaats worden de functies 'Wonen' en 'Agrarisch' toegekend. Binnen de woonfunctie is een bouwvlak opgenomen. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing de Brentjes 81, 81a en 85'. De rest van de regels, zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden, zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

#### *De Brentjes 85*

De functie 'Agrarisch – Grondgebonden' wordt van de locatie verwijderd en hiervoor in de plaats wordt de functie 'Wonen' toegekend. Binnen de woonfunctie is een bouwvlak opgenomen. Voor deze locatie is opnieuw een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing de Brentjes 81, 81a en 85'. De rest van de regels, zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden, zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

#### *De Brentjes ong. (overzijde De Brentjes 81 en 81a)*

De functie 'Agrarisch – Grondgebonden' en het bouwvlak zullen van de locatie worden verwijderd. Aan deze locatie zijn vervolgens de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing de Brentjes 81, 81a en 85', 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 1' en 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting 2' toegekend. De rest van de regels zoals deze reeds in het vigerende omgevingsplan voor deze functies gelden zijn overgenomen en zijn daarbij niet gewijzigd.

## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Participatie**

Om de omgeving mee te nemen in de plannen zijn de directe burens al veelvuldig meegenomen in de plannen. Dat is al vanaf de bewoning in het kader van mantelzorg gaande. De burens zijn vroegtijdig geïnformeerd en ook bij het formaliseren van het plan goed geïnformeerd over de concrete plannen. Dit is gedaan middels een toelichting maar ook het laten zien van de verbouwplannen van de mantelzorgwoning. In bijlage 7 is de ondertekening van de omgevingsdialoog toegevoegd.

### **6.3.2 Vooroverleg/intaketafel**

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting neergelegd dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen.

Om die reden is onderhavig TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg.

Provincie Limburg heeft aangegeven dat zij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voort gezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

### **6.3.3 Zienswijzen**

Het TAM-omgevingsplan heeft van 4 februari 2025 tot en met 18 maart 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend.

## 7. PROCEDURE

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

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

De procedure is in te delen in 2 procedurestappen:

- **Ontwerp-omgevingsplan**

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

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

- **Vaststellen omgevingsplan**

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

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