



Molenpeel 5, Meijel

Toelichting



Wijzigingsplan Molenpeel 5, Meijel Toelichting

Projectlocatie: Molenpeel 5, Meijel

Opgesteld door: ing. N.P.M. Maes

Datum: 19 oktober 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Planvoornemen	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Planvoornemen	5
2.2.1.	Gebouwen en functies	5
2.2.2.	Wijzigingsbevoegdheid artikel 56.5	7
2.3.	Landschappelijke inpassing	9
3.	Beleid	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2.	Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)	12
3.1.3.	Barro	13
3.1.4.	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.2.1.	Provinciale Omgevingsvisie Limburg	14
3.2.2.	Provinciale Omgevingsvisie Limburg	16
3.2.3.	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.2.4.	Omgevingsverordening Limburg 2021	17
3.3.	Regionaal beleid	18
3.3.1.	Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	18
3.4.	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1.	Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	19
3.4.2.	Structuurplan Buitengebied Peel en Maas	20
3.4.3.	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	21
3.4.4.	<i>Kaderstelling Ruimte en economie</i>	21
4.	Randvoorwaarden	23
4.1.	BMZ en milieuzonering	23
4.1.1.	Algemeen	23
4.1.2.	BMZ	23
4.1.3.	Beoordeling	24
4.1.4.	Conclusie	25
4.2.	Geluid	25

4.2.1.	Conclusie	25
4.3.	Bodemkwaliteit	25
4.3.1.	Conclusie	26
4.4.	Luchtkwaliteit	26
4.4.1.	NIBM	26
4.4.2.	Achtergrondwaarden	27
4.4.3.	Conclusie	27
4.5.	Externe veiligheid	28
4.5.1.	Algemeen	28
4.5.2.	Beleid	28
4.5.3.	Risicovolle activiteiten	29
4.5.4.	Verantwoording groepsrisico	29
4.5.5.	Conclusie	30
4.6.	Milieueffectrapportage	30
4.6.1.	Conclusie	30
4.7.	Geur	30
4.7.1.	Wgv	30
4.7.2.	achtergrondbelasting	31
4.7.3.	Conclusie	32
4.8.	Wet natuurbescherming	32
4.8.1.	Algemeen	32
4.8.2.	Gebiedsbescherming	32
4.8.3.	Soortenbescherming	33
4.8.4.	Conclusie	33
4.9.	Water	33
4.9.1.	Algemeen	33
4.9.2.	Hemelwater	33
4.9.3.	Afvalwater	34
4.9.4.	Conclusie	34
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10.1.	Archeologie	34
4.10.2.	Cultuurhistorie	34
4.10.3.	Conclusie	34
4.11.	Verkeerskundige aspecten	34
4.11.1.	Verkeer	34
4.11.2.	Parkeren	35
4.11.3.	Conclusie	35
4.12.	Leidingen en infrastructuur	35
4.13.	Duurzaamheid	35
5.	Haalbaarheid	36

5.1.	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.	Juridische planopzet	37
6.1.	Planopzet	37
6.2.	Toelichting op de verbeelding	37
6.3.	Toelichting op de regels	37
6.3.1.	Inleidende regels	37
6.3.2.	Bestemmingsregels	37
6.3.3.	Algemene regels	38
6.3.4.	Overgangs- en slotregels	38
7.	Inspraak, overleg en procedure	39
7.1.	Vooroverleg	39
7.2.	Zienswijzen	39
7.3.	Beroep	39
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek en aanvullend asbestonderzoek Molenpeel 5, Meijel		40
Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Molenpeel 5, Meijel		41
Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog Molenpeel 5, Meijel		42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de Molenbaan 5 in Meijel is het verleden een varkensbedrijf geëxploiteerd. Op de locatie staan diverse bedrijfsgebouwen die werden gebruikt ten behoeve van het varkensbedrijf. De voormalige eigenaren hebben de varkenshouderijactiviteiten in 2017 gestaakt en de locatie verkocht aan de huidige eigenaar, tevens de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer heeft in het verleden plannen gehad om op deze locatie niet-agrarische bedrijfsactiviteiten te exploiteren en voor deze activiteiten een nieuwe loods te bouwen. In overleg met de gemeente is in 2017 – 2018 echter besloten de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar industrieterrein 'De Wielen' in Meijel.

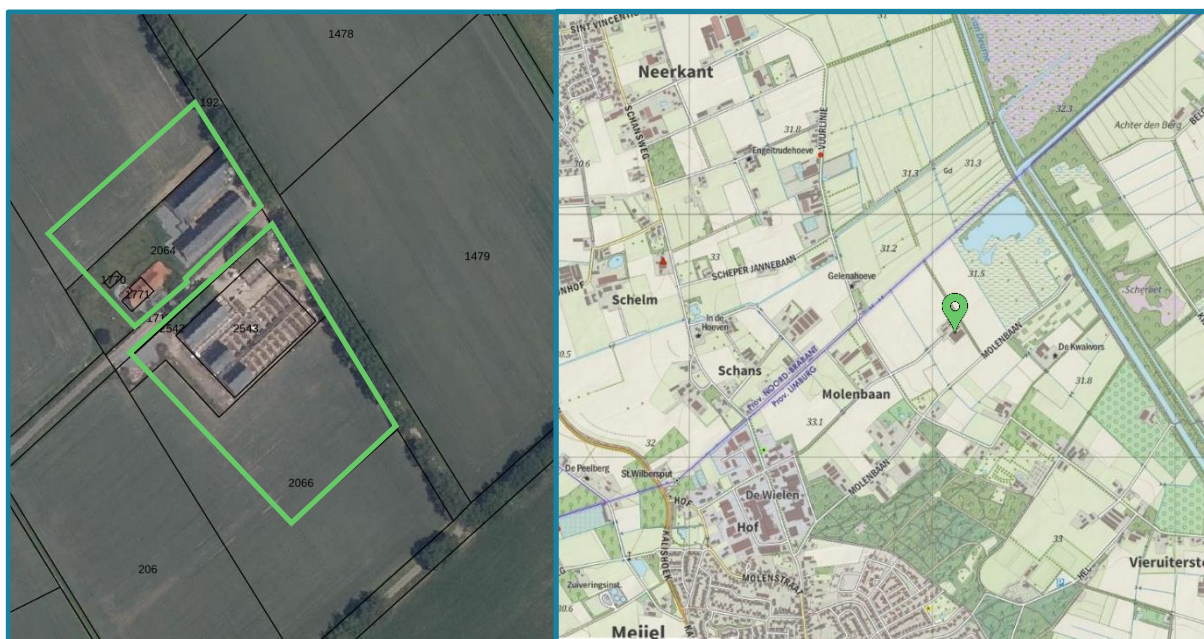
De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt op dit moment als burgerwoning bewoond. Op de locatie is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. De initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning en een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen in de toekomst te (blijven) gebruiken voor privédoeleinden. Om te garanderen dat de initiatiefnemer ook in de toekomst mag blijven wonen op deze locatie is een wijziging naar de enkelbestemming 'Wonen' noodzakelijk.

In een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer gesloten overeenkomst heeft de gemeente aangegeven medewerking te zullen verlenen aan herbestemming van de locatie naar de enkelbestemming 'Wonen'.

Met toepassing van artikel 56.5 van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" is wijziging naar de enkelbestemming 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk. Deze toelichting is onderdeel van dit wijzigingsplan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Meijel, sectie F, nummers 1715, 1770, 1771, 2063, 2064, 2066, 2542 en 2543. Het plangebied is 8668 m²



Afbeelding 1: Plangebied (groene omlijning) en topografische ligging (ondergronden: Pdok)

groot en ligt op een afstand van ca. 880 meter ten noorden van de kern Meijel op de grens van natuurgebied 'De Molenpeel'. Het planvoornemen heeft betrekking op de percelen met de kadastrale nummers 1715, 1770, 1771, 2063, 2064, 2066, 2542 en 2543.

De directe omgeving kenmerkt zich door hoofdzakelijk agrarisch landbouwkundig gebruik van percelen. De functies in het gebied bestaan uit agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en burgerwoningen. Aan de rand van industrieterrein 'De Wielen' zijn enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd.

Aan de noordoostzijde grenst het bedrijf aan natuurgebied 'Het Molentje' dat 500 meter in noordelijke richting over gaan in het Natura2000-gebied 'Deurnse Peel & Mariapeel'. Op 250 meter ten noordwesten van het plangebied ligt de grens met de provincie Noord-Brabant.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied en van het planvoornemen. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke haalbaarheid, hoofdstuk 6 op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 gaat als laatste in op de aspecten inspraak, overleg en de procedure.

2. Planvoornemen

2.1. Huidige situatie

De initiatiefnemer is eigenaar van de voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie bestaat ruimtelijke uit twee gekoppelde bouwvlakken. Beide delen worden gescheiden door een eigen weg.

Het bedrijf is bereikbaar via een zijtak van de Molenpeel. De weg is tot de voorzijde van het bedrijf openbaar waarna dat deze over gaat in een eigen weg. Op het noordelijk deel van de het bouwvlak staat aan de voorzijde de voormalige bedrijfswoning. Aan de achterzijde staan twee voormalige varkensstallen die de laatste jaren dienst hebben gedaan als privé stalling en opslagruimte bij de bedrijfswoning. Tevens worden in deze voormalige stallen nog bedrijfsmiddelen gestald ten behoeve van het bedrijf van de initiatiefnemer. In piekperiodes is op de locatie op het industrieterrein incidenteel tekort aan opslagruimte. De voormalige varkensstallen worden dan gebruikt voor de opslag van diverse handelswaar.



Afbeelding 2: Huidige situatie zuidzijde

Op het zuidelijk deel van het bouwvlak hebben tot voor kort 4 varkensstallen gestaan. De asbest van deze varkensstallen is gesaneerd en een groot gedeelte van de stallen is inmiddels gesloopt. Van de drie stallen zijn de voorste gedeeltes blijven staan. Deze gedeeltes dienen nu als garages en opslag voor privé-doeleinden. Aan de achterzijde van de meest noordelijke kap wordt een gedeelte van de oude stal gebruikt als overkapping en overdekte buitenruimte. Deze overdekte buitenruimte vormt straks een integraal onderdeel van de nog aan te leggen tuin. De oude wanden zijn volledig bekleed met zwarte rabatdelen en ook de asbesthoudende daken zijn vervangen voor nieuwe daken. Aan de achterzijde van deze garages is op dit moment de tuin in aanleg. Deze zal de komende periode worden aangelegd. In paragraaf 2.3 van deze toelichting is het landschappelijk inpassingplan beschreven. In deze paragraaf is in afbeelding 5 ook een impressie van de aan te leggen tuin opgenomen.

De twee garages zijn elk 144 m² groot (11 x 12). De noordelijke garage, inclusief de overdekte buitenruimte is 196 m² (20,50 x 9,5) groot.

Op het noordelijk deel van het bouwvlak, direct achter de bedrijfswoning, staan twee voormalige varkensstallen. Deze zijn direct na aankoop van de locatie in 2015 in gebruik genomen als opslagruimte voor de bedrijfsactiviteiten van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn de nodige aanpassingen aan de stallen gedaan. Zo zijn de voormalige putten gedempt en is de stal voorzien van een betonvloer. Aan de achterzijde (noordoostzijde) zijn om de toegankelijkheid te vergroten roldeuren in de voormalige stallen geplaatst en ook hier zijn de asbestdaken vervangen. Tevens is tussen de twee stallen een tussenruimte gebouwd die het overdekt verplaatsen van bedrijfsmaterialen tussen de twee stallen mogelijk maakte. De voormalige stallen zijn 425 m² en 475 m² groot. De tussen bouw heeft een oppervlakte van ca. 10 m². Hierin worden nog enkele tuinmachines en tuinbenodigdheden voor het onderhoud van de nog aan



Afbeelding 3: Woning, garages en loodsen

te leggen privétuin gestald en opgeslagen.

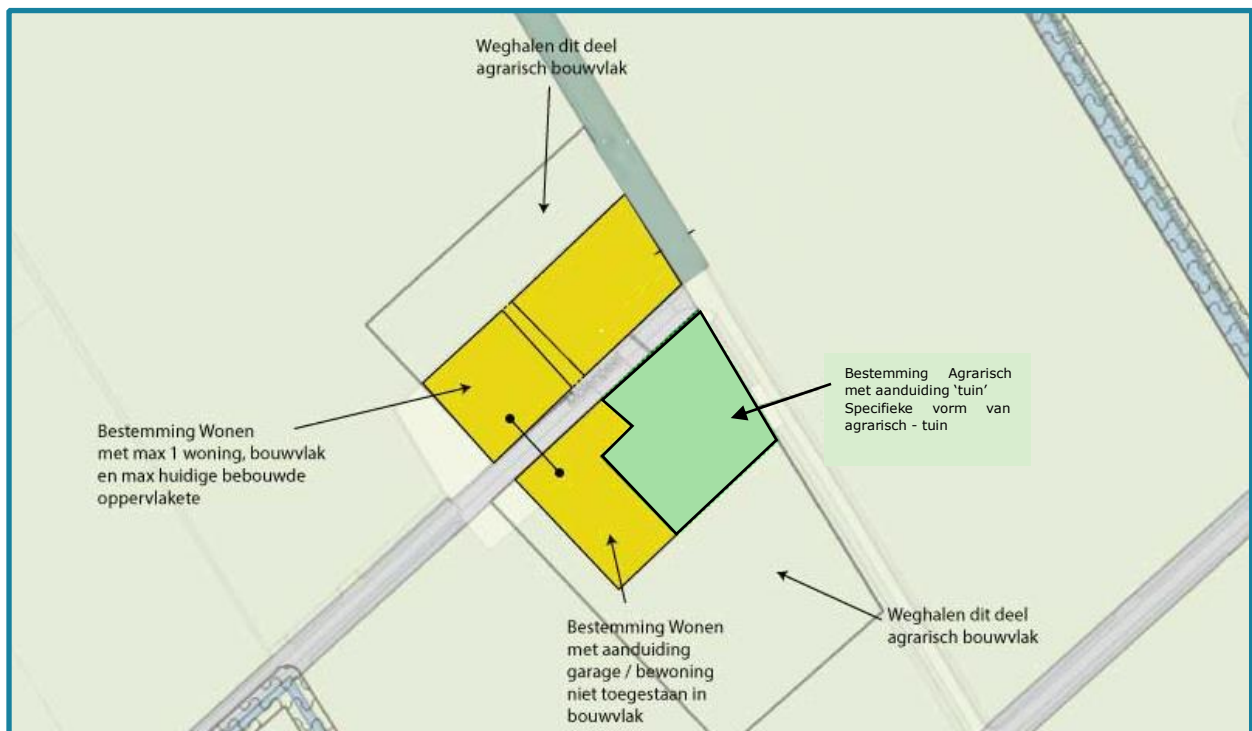
De voormalige bedrijfswoning is in zijn originele staat behouden. En inmiddels hebben ook aan de woning diverse noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden. De tuin rondom de nieuwe woning is volledig opnieuw ingericht.

Aan de voorzijde van de woning en de drie kappen van de oude stallen heeft de initiatiefnemer forse investeringen gedaan in de aankleding en het aanzicht van het bedrijf. Aan de noord- en westzijde is dan ook al de nodige inpassing en aankleding aanwezig. Afbeelding 3 geeft een impressie van de huidige situatie.

2.2. Planvoornemen

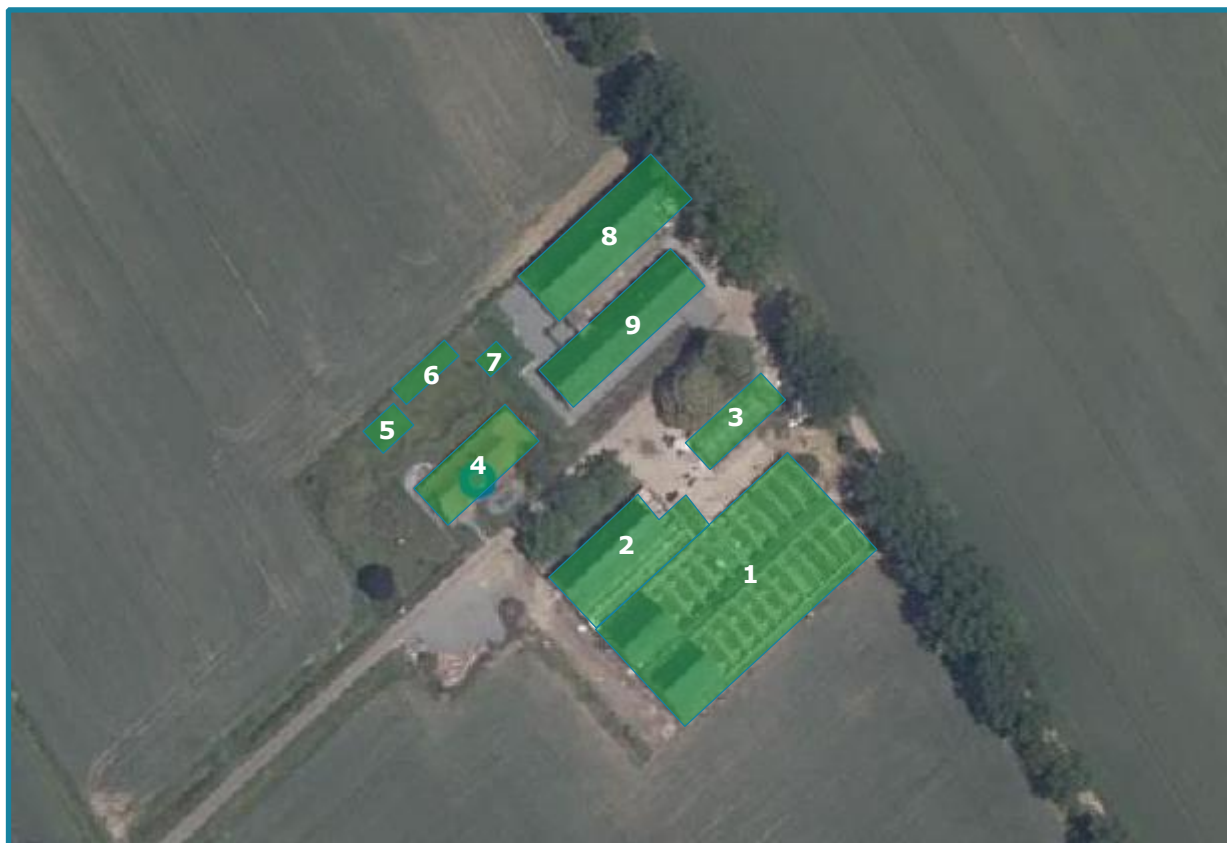
Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen van de locatie naar de enkelbestemming 'Wonen' en het vastleggen van de in paragraaf 2.1 beschreven huidige situatie in een planologisch-juridische regeling. Het planvoornemen bevat in ieder geval de in deze paragraaf beschreven onderdelen:

- Wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de enkelbestemming 'Wonen' zuidelijk deel bouwvlak (ca. 7010 m²);
- Wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de enkelbestemming 'Wonen' noordelijk deel bouwvlak (ca. 7290 m²);
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – tuin' met daarbij behorende regeling in de regels;
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' met daaraan gekoppelde voorwaardelijke verplichting in de regels;
- Opnemen aanduiding 'Woning uitgesloten' op zuidelijk deel woonbestemming;
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garage' met daaraan gekoppelde regeling in de regels die onder ander voorziet in:
 - Maximum bebouwde oppervlakte;
 - Bewoning niet toegestaan.



Afbeelding 4: Gewenste planologisch-juridische regeling

Onderstaande afbeelding en bijbehorende tabel geven een overzicht van de verschillende gebouwen, of ze gesloopt worden en, indien van toepassing, wat de nieuwe functie van de bebouwing is.



Afbeelding 5: Overzicht oppervlakte gebouwen en gebouwnummering (ondergrond: Pdok)

Tabel 1: Sloop gebouwen en functies

Gebouw nr.	Voormalige functie	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte sloop(m ²)	Nieuwe functie
1	Varkensstal	1353	1089	Garage
2	Varkensstal	454	258	Garage/overdekte buitenruimte
3	Varkensstal	164	164	Volledig gesloopt
4	Woonhuis	214	Nvt	Woonhuis
5	Garage	32	32	Volledig gesloopt
6	Loods	100	100	Volledig gesloopt
7	Bergruimte	30	30	Volledig gesloopt
8	Varkensstal	440	0	Bergruimte/incidentele opslag
9	Varkensstal	380	0	Bergruimte/incidentele opslag
Totaal		3167	1673	

2.2.2. Wijzigingsbevoegdheid artikel 56.5

Met toepassing van artikel 56.5 van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" is de voorgenomen wijziging van de bestemming zoals hierboven aangegeven mogelijk. Om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid dient te worden aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de in dit artikel gestelde voorwaarden. Hieronder zijn deze voorwaarden puntsgewijs benoemd. Cursief is aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grondgebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch - Plattelandsondernemer', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen' dan wel 'Wonen - Plattelandswoning';
- b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
Op de planlocatie ligt geen van bovengenoemde aanduidingen en het planvoornemen voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
Ook deze aanduidingen liggen niet op het plangebied en het planvoornemen voldoet daarmee aan deze voorwaarde.
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
Op de locatie staat een bestaande bedrijfswoning. Deze woning wordt door de initiatiefnemer bewoond. De overige gebouwen betreffen enkel bijgebouwen die in gebruik zijn voor opslag van privé zaken, incidentele bedrijfsopslag, garage en overdekte buitenruimten. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
Het varkensbedrijf heeft deelgenomen aan het "Actieplan Ammoniak Veehouderij" (stoppersregeling). 1 januari 2020 is het bedrijf dan ook gestopt met het houden van varkens. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' ingetrokken. Ook de voormalige stallen zijn gesloopt of hebben een andere functie gekregen en zijn niet meer bruikbaar voor de uitvoering van agrarische activiteiten. Gezien de ligging op korte afstand van Natura2000-gebied "Deurnse Peel" is voortzetting of een herstart van het agrarisch bedrijf daarbij niet gewenst. Voortzetting van het agrarisch bedrijf is niet meer mogelijk, wenselijk en voorstelbaar. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
De omgevingsvergunning voor het onderdeel 'milieu' en de melding Activiteitenbesluit zijn eind 2021 door de gemeente ingetrokken. De voormalige varkensstallen zijn gesloopt of dusdanig aangepast dat hergebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf onmogelijk is. Ook de overige voorzieningen (silo's, kadaveraanbiedplaats, mestopslagen, technische ruimten) zijn gesloopt. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbij behorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd de bestemming 'Agrarisch' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
In paragraaf 2.2 en afbeelding 3 van deze toelichting is de gewenste planologisch-juridische regeling weergegeven. Hierin is omschreven dat enkel de gronden onder de woning, de bijgebouwen en een deel van de tuin worden herbestemd naar de enkelbestemming 'Wonen'. De gronden waarop de tuin wordt gerealiseerd worden herbestemd naar de enkelbestemming 'Groen'. De overige gronden, die overigens al jaren in gebruik zijn als agrarische

productiegronden worden herbestemd naar de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- g. het aantal woningen mag niet toenemen;
Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van het aantal woningen. Enkel de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- h. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
In paragraaf 2.3 wordt verder ingegaan op de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Een deel van de kwaliteitsverbeterende maatregelen heeft betrekking op de aankleding en het opknappen van de bestaande en te behouden bebouwing. De locatie wordt landschappelijk ingepast en ook de grote tuin aan de achterzijde van de bebouwing voegt extra waarde toe aan de locatie. Het planvoornemen voorziet in voldoende mate in een goede landschappelijke inpassing en er zijn al forse investeringen gedaan in kwaliteitsverbeterende maatregelen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- i. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
*Een deel van de voormalige bebouwing is gesloopt. Een ander deel van deze bebouwing heeft een nieuwe functie gekregen. In paragraaf 2.2.1 is een overzicht opgenomen van de te slopen bebouwing en de nieuwe functies van de te behouden bebouwing.
In totaal is ca. 1673 van de bebouwing gesloopt. In totaal blijft ca. 1494 m² bijgebouwen en 214 m² woning behouden op de locatie. Alle overtollige bebouwing is gesloopt. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.*
- j. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van de locatie beschreven. Tevens is het bestemmingsplan als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De landschappelijke inpassing is geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan in zowel de regels als de verbeelding. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
In hoofdstuk 4 van deze toelichting is een uitgebreide toetsing opgenomen van de verschillende milieuaspecten die betrekking hebben op het planvoornemen waaronder een toetsing aan BMZ, geur, fijnstof, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor de inhoudelijke toetsing wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Op basis van deze toelichting is de conclusie getrokken dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie en dat het planvoornemen geen belemmering is voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
 - 2. de milieusituatie;
In hoofdstuk 4 van deze toelichting is een uitgebreide toetsing opgenomen van de verschillende milieuaspecten die betrekking hebben op het planvoornemen waaronder een toetsing aan BMZ, geur, fijnstof, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Voor de inhoudelijke toetsing wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Ook is beoordeeld of het planvoornemen geen belemmering vormt (de ontwikkeling van) omliggende functies. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de milieusituatie ter plaatse. Door de wijziging van een agrarische functie naar een woonbestemming

- worden daarmee de toegestane activiteiten en gebruiksmogelijkheden op de locatie beperkt. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de milieusituatie.
3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
Het planvoornemen is ook getoetst aan de Wet natuurbescherming en het archeologisch en cultuurhistorisch beleid. Daarnaast heeft een bodem- en watertoets plaatsgevonden. Uit deze toetsingen zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarden.
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
Het planvoornemen is getoetst aan de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (BMZ). Tevens is het planvoornemen getoetst aan de aspecten 'geur', 'fijnstof', 'geluid' en 'externe veiligheid'. Uit deze toetsingen zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. De gewenste ontwikkelingsmogelijkheden vormen geen belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
 - l. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
In paragraaf 4.8 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de toetsing van het planvoornemen aan de Wet natuurbescherming. Uit deze toetsing blijkt dat het planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op aanwezige Natura2000-gebieden. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
 - m. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.
Het wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling die volledig aansluit bij de regeling die is opgenomen in artikel 27 van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Conclusie

Op basis van bovenstaande en de uitgebreide toetsing van het planvoornemen in hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt de conclusie getrokken dat voldaan wordt aan alle voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 56.5 van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het planvoornemen kan worden gerealiseerd met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

2.3. Landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een kwaliteitsbijdrage vereist. Zo ook bij het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De verplichting tot het leveren van een kwaliteitsbijdrage bestaat in de basis uit een landschappelijke inpassing van de locatie. Daarnaast kan in voorkomende gevallen een extra kwaliteitsbijdrage worden geëist. De basis voor het leveren van deze landschappelijke inpassing en een eventuele kwaliteitsbijdrage is vastgelegd in het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' waar in paragraaf 3.4.3 van deze toelichting nader op wordt ingegaan. Net als in het provinciaal beleid (het Limburgs Kwaliteitsmenu) wordt er bij kwaliteitsverbeteringen in het gemeentelijk kwaliteitskader onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteitsverbeteringen. Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Op het planvoornemen is Basiskwaliteit Plus van toepassing. Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Als basis geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing die overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Het gehele nieuwe bouwvlak (enkelbestemming 'Wonen') bedraagt ca. 4500 m². De landschappelijke inpassing dient een minimale oppervlakte van 450 m² te beslaan.

Ten behoeve van dit planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is opgebouwd uit een aantal elementen. Zo zijn de voormalige bedrijfswoning en de garages landschappelijk ingepast door de aanplant van verschillende groenelementen. Ook is de voorzijde van het bedrijf voorzien van semi-verhardingen die de locatie een kwalitatief hoogwaardige uitstraling geven. Grote delen van deze landschappelijke inpassing zijn

al gerealiseerd. Ook de nog aan te leggen tuin aan de achterzijde van de garages is onderdeel van de landschappelijke inpassing van de locatie. Dit landschappelijk inpassingsplan is al aan de gemeente voorgelegd en akkoord bevonden. De landschappelijke inpassing bestaande uit verschillende hagen, solitaire bomen en boomgroepen en extensief grasland beslaat een totale oppervlakte van 485 m². Daarnaast wordt aan de achterzijde een volledige landschapstuin met een oppervlakte van ca. 2000 m² aangelegd. Deze landschapstuin bestaat uit zowel in- als uitheemse beplanting en vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassing. De landschapstuin zorgt echter wel voor een fraaie en groene afronding van de bebouwing richting het achtergelegen natuurgebied. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de voorwaarde voor Basiskwaliteit Plus. Op eigen initiatief wordt tevens een kwaliteitsbijdrage geleverd door:

1. Sloop van ca. 1673 m² bedrijfsbebouwing;
2. Renovatie en aankleding van de te behouden bebouwing;
3. Sanering van asbest van het volledige terrein (daken).



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan Molenpeel 5, Meijel

De landschappelijke inpassing in combinatie met deze kwaliteitsverbeterende maatregelen maakt dat met het planvoornemen op een juiste manier invulling wordt gegeven aan de

kwaliteitsdoelstellingen in het Kwaliteitskader. In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) voorgelegd aan de Tweede Kamer. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de vastgestelde omgevingswet volgt de verplichting dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI heeft betrekking op het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving, omdat deze een visie is en hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI komt in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel en het NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten staan niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In het NOVI staan in veel gevallen alleen hoofdlijnen van bestaand strategische beleid opgenomen. De concretisering of uitwerking daarvan staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument.

De nationale belangen die zijn geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden overgenomen in de NOVI. Op ruimtelijke vlak verandert er beleidsmatig door de NOVI dan ook weinig. Tot de tijd dat de NOVI is vastgesteld blijft het beleid zoals geformuleerd in de vigerende beleidsstukken gelden. Het planvoornemen is daarbij van een dusdanig geringe omvang dat deze geen negatieve invloed heeft op de realisatie van nationale belangen. De NOVI is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2. Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP)

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (structuurvisie) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009 – 2015. Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Ten opzichte van het eerste NWP is het beleid op de volgende terreinen geactualiseerd:

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat hieruit voortvloeit is opgenomen in het NWP.
- Afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Energieakkoord, de Natuurvisie, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Bestuursakkoord Water en het Deltaprogramma zijn verwerkt in het NWP.
- Door de vaststelling van het NWP voldoet Nederland aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Daarnaast vormt het nieuwe NWP een belangrijke bouwsteen voor een Nationale Omgevingsvisie, aansluitend bij de Omgevingswet, die sectorale visies en beleidsplannen vervangt.

In het Nationaal Waterplan heeft het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken.

Het NWP is kaderstellend en het beleid dient door andere overheden te worden vertaald in hun beleidsplannen. In het NWP heeft het Rijk de volgende principes verankerd:

- Integraal waterbeheer
- Afwenteling voorkomen
 - Vasthouden-bergen-afvoeren
 - Schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt mede af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in het gebied.

Het planvoornemen ligt niet in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur geeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheden. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer. Het planvoornemen voorziet enkel in het hergebruiken van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voor burgerbewoning. Tevens vindt sloop van een deel van de bestaande bebouwing plaats waardoor het planvoornemen feitelijk voorziet in een afname van de verharding en bebouwing binnen het plangebied. De in het Nationaal Waterplan beschreven belangen zijn geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3. Barro

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks het Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplan en ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen. Aangezien bij onderhavige planvorming geen nationaal belang is gemoeid, zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Barro van toepassing.

Het plangebied ligt niet in een van de in het Barro aangewezen gebieden en is dan ook niet in strijd met nationale belangen.

3.1.4. Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.6 de Ladder voor duurzame verstedelijking, hierna te noemen 'de ladder' opgenomen. De ladder is van toepassing op ieder bouwplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Voldoet een planvoornemen aan de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' dan moet getoetst worden aan de ladder. Dit is de zogeheten 'laddertoets'.

Alleen plannen die onder de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' vallen hoeven te worden getoetst. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ontwikkeling die een nieuw beslag op de ruimte legt. Met andere woorden de nieuwe ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de vigerende situatie. Plannen die voorzien in een afname van de bebouwing worden niet gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'.

De ladder is in die zin ook van toepassing voor woningbouwplannen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dat bepaalt of een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel is, geen ondergrens opgenomen voor woningbouwplannen. In diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Hieruit blijkt dat bij woningbouw vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is en om die reden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Een ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze meer bebouwing mogelijk maakt dan in de huidige situatie al het geval is. Het planvoornemen voorziet in een afname van de oppervlakte bebouwing en valt daarmee niet onder de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

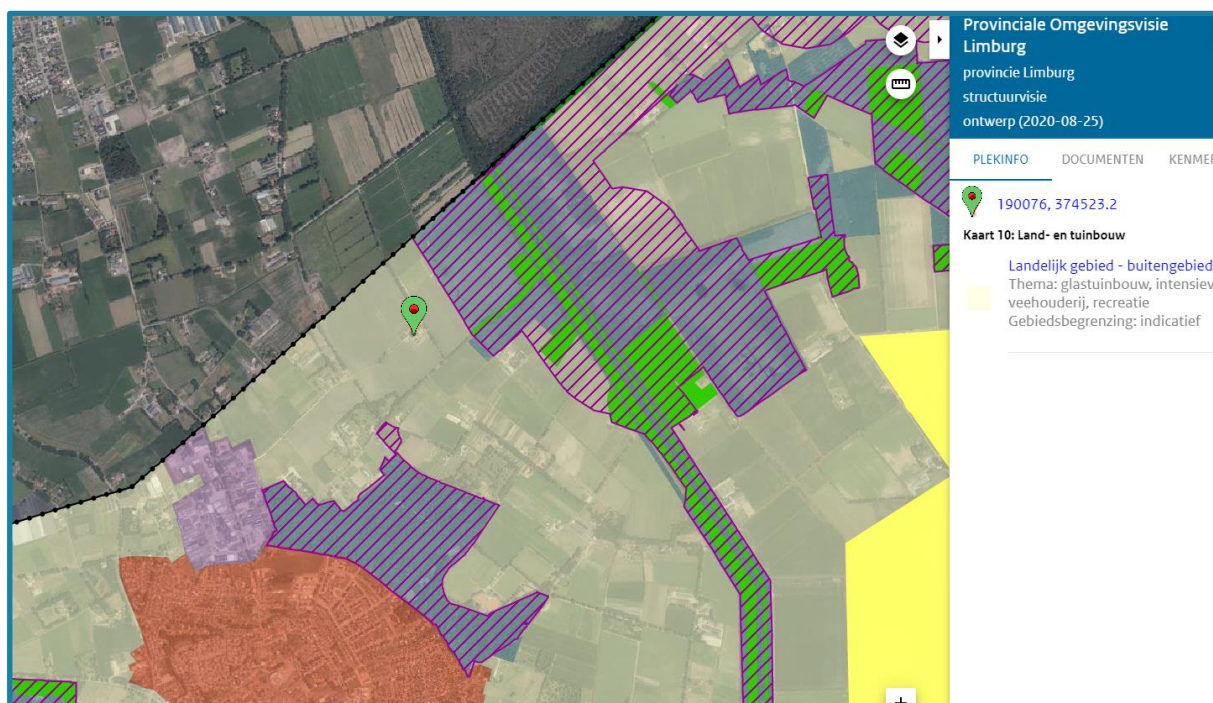
Een laddertoets is dan ook niet noodzakelijk voor het planvoornemen. De ladder duurzame verstedelijking is daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 15 december 2020 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 10: Land- en tuinbouw Ontwerp POL (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpogaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector. Ook voor de sector 'wonen en leefomgeving' is op deze manier beschreven welke richting de provincie de komende jaren op wil.

In de Omgevingsvisie ligt de locatie binnen een van de 'Landelijk gebied - buitengebied'.

Landelijk gebied -buitengebied

In het landelijk gebied/buitengebied liggen vele uitdagingen én kansen. Kansen voor de agrarische sector een landbouwtransitie te bewerkstelligen, te innoveren en verder te groeien. De land- en tuinbouw is de belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied en is van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van het cultuurlandschap en het leefklimaat waarin gewoonlijk gewerkt en gerecreëerd wordt. Het buitengebied moet een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw blijven bieden.

Een groot aantal agrariërs stopt echter, mede als gevolg van het ontbreken van opvolging. Er is dan ook sprake van een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarbij de mogelijkheden voor herbestemming van diezelfde VAB's beperkt zijn. Dit komt door een gebrek aan kansrijke functies, de omvang en verschijningsvorm van de bebouwing en de ligging. Hierdoor ontstaat meer risico op criminele activiteiten en verval en kan de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid van een gebied achteruitgaan.

Eén van de ambities van de provincie ten aanzien van de landbouw en het landelijk gebied en buitengebied is als daarom als volgt geformuleerd:

Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleren we ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): 1) agrarisch hergebruik, 2) herbestemmen buiten sector, 3) sloop, waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie. Het grote aantal stoppers - als gevolg van diverse crises en rijksmaatregelen meer dan de door de WUR voorziene 30% tot 2030 - en de beperkte herbestemmingsmogelijkheden hebben meer leegstand tot gevolg. Dit zorgt voor een situatie waarbij sloop de nieuwe opgave wordt, om verpaupering en ondermijnende activiteiten in het buitengebied en de bijbehorende maatschappelijke kosten te voorkomen.

Hergebruik van deze locatie ten behoeve van andere land- en tuinbouw gerelateerde activiteiten is gezien de ligging tegen Natura2000-gebied aan en de inmiddels gesloopte bebouwing niet realistisch. Herbestemmen van de locatie naar een niet-agrarisch bedrijf is vanwege de solitaire ligging in het buitengebied en de korte afstand tot natuurgebieden geen gewenste ontwikkeling. Herbestemming naar de enkelbestemming 'Wonen' is in die zin dan ook de enige acceptabele planologische invulling voor de locatie.

Het planvoornemen sluit door de wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' in de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' dan ook goed aan bij de ambities uit de ontwerp Omgevingsvisie. De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.2. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 25 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg in werking getreden. In de omgevingsvisie Limburg is de lange termijn visie van de provincie Limburg beschreven. In de visie staat beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

De omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semi-overheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. De visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes. Op andere onderdelen zijn nieuwe keuzes gemaakt.

In de omgevingsvisie staan drie hoofdpunten centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per sector. Per sector is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is voor de sector, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt per sector.

Het plangebied ligt in 'Landelijk gebied' en 'Regionale wateroverlast – normering 1:25'. Het plangebied ligt niet in een van de milieubeschermingsgebieden. De ligging in het landelijk gebied levert geen beperkingen op voor het planvoornemen. Het planvoornemen voorziet in de sanering van een veehouderij en het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Sanering van voormalige agrarische (intensieve veehouderij)bedrijven en hergebruik van voormalige bedrijfswoningen ten behoeve van burgerbewoning passen binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

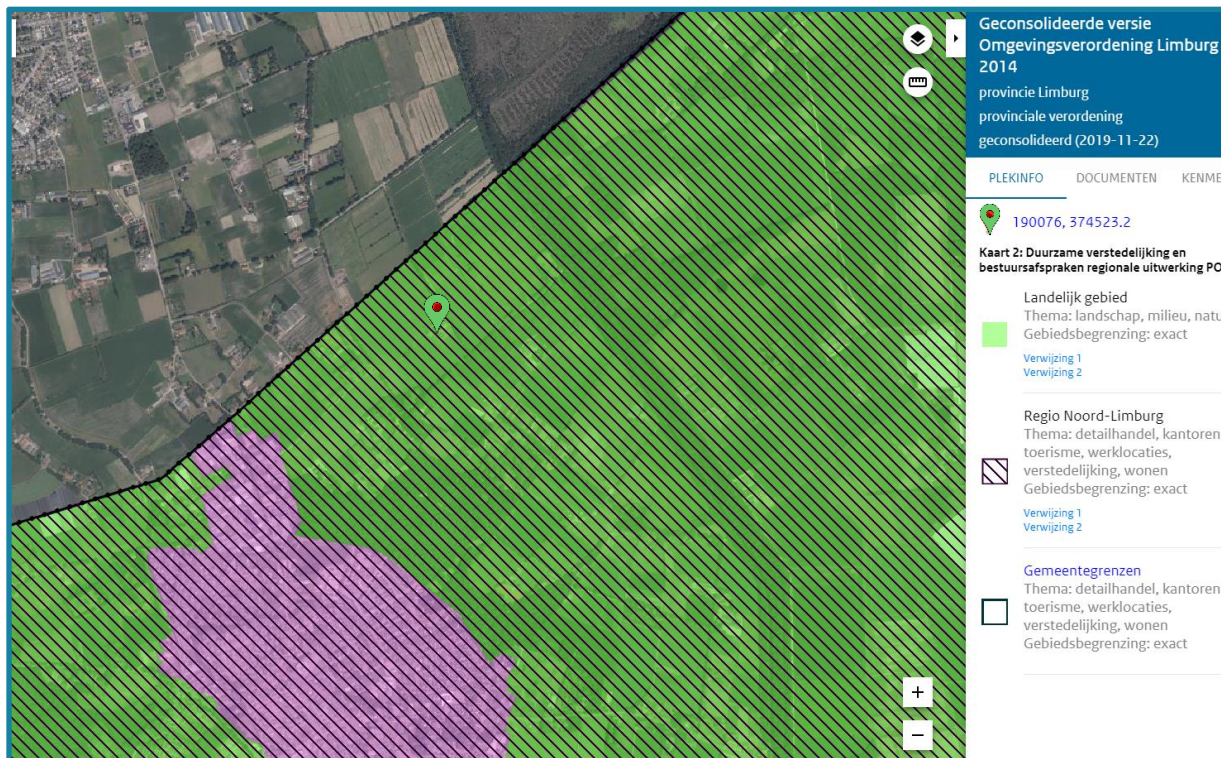
De regels die gekoppeld zijn aan het gebied 'Regionale wateroverlast – normering 1:25' hebben betrekking op de minimale bergingscapaciteit van regionale wateren. Het planvoornemen voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor de bergingscapaciteit van regionale wateren. Daarnaast is in een waterplan aangetoond op welke wijze wordt voorzien in infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de bergingscapaciteit of grondwaterkwantiteit en/of -kwaliteit in de directe omgeving.

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Het plangebied ligt op Kaart 2: 'Duurzame verstedelijking en wonen' in het 'Landelijk gebied'. Aan het 'Landelijk gebied' zijn in de omgevingsverordening geen directe regels gekoppeld. Er zijn dan ook geen regels of beperkingen opgenomen ten aanzien van het voorgenomen planvoornemen.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 2: 'Duurzame verstedelijking en wonen' Omgevingsverordening Limburg 2014 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ook ligt het plangebied in het milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Binnen deze zone is het verboden activiteiten uit te voeren die toezien op het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond dieper dan 30 meter onder maaiveld. Het planvoornemen voorziet echter niet in dergelijke activiteiten.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.4. Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet en kan dan ook niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is uitgesteld tot 1 januari 2023. Daarmee is automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum.

Ondanks dat de Omgevingsverordening nog niet in werking is getreden heeft toch een toetsing van het planvoornemen aan deze verordening plaatsgevonden.

De Omgevingsverordening Limburg 2021 is hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de Omgevingsverordening staan enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen. Het gaat in dit geval om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

In de Omgevingsverordening zijn geen afwijkende regels ten aanzien van wonen of sanering van intensieve veehouderijen opgenomen dan in de Omgevingsverordening 2014 zijn opgenomen. In het algemeen dienen woningbouwplannen te voldoen aan de regionale woonvisie voor Noord-Limburg. Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning.

Er vindt geen toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad plaats. Ook ten aanzien van de sanering van bestaande veehouderijen zijn geen aanvullende of nieuwe regels opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2021. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de regionale woonvisie en de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De visie is een basis voor te maken bestuursafspraken. De visie creëert randvoorwaarden om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluit en actie te komen.

De koers van de regio Noord-Limburg bevat vijf inhoudelijke pijlers:

- Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
Het aantal plannen voor nieuwbouw moet in gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. De plancapaciteit wordt teruggebracht én alleen plannen toevoegen die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.
- De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
Samen wordt een breed palet aan woonmilieus geboden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Omdat ook ander vastgoed (scholen, winkels, kantoren, verzorgingstehuizen, maatschappelijke voorzieningen) te veel zijn wordt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw in leegstaand of vrijkomend vastgoed. De focus ligt op de integrale afweging en integraal voorraadbeleid.
- Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor...;
Er is bijzondere aandacht voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. De regio heeft daarin een uitnodigende houding. Hetzelfde geldt in dit geval voor studenten. Ook is er een noodzaak om de huisvesting voor statushouders goed te regelen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die worden gemonitord.
- Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
Dynamisch voorraadbeheer heeft vooral in de meer stedelijke wijken aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Maar ook de leefomgeving in kernen staat onder druk. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Met ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing. Daarnaast is, slechts na zorgvuldige afweging in de kleine kernen, in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.
- Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Elke gemeente heeft de mogelijkheid om binnen de regionale structuurvisie de nieuwbouwplannen aan te passen aan de kwantitatieve behoefte. Daar waar sprake is van de toevoeging van 'nieuw contingent' aan het bestaande contingent dient een afweging te worden gemaakt of dit passend is binnen de regionale structuurvisie. Het planvoornemen voorziet echter niet in de toevoeging van 'nieuw contingent'. Het betreft immers het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Op de locatie wordt een ruim opgezette woonbestemming gerealiseerd die qua aard en omvang en ligging vrij in het buitengebied passend is. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan een deel van de behoefte naar ruime woningen op grote kavels. De herbestemming van de bedrijfswoning naar de burgerwoning op deze plek geeft daarmee invulling aan de tweede pijler 'de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer'.

De overige drie pijlers hebben geen directe betrekking op het planvoornemen. Het planvoornemen is op zichzelf ook geen belemmering voor de geformuleerde doelstellingen in deze pijlers.

Het planvoornemen past dan ook binnen de pijlers van de regionale woonvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

Op 20 december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaande beleid. De structuurvisie buitengebied heeft twee doelstellingen, te weten:

- Het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan Buitengebied;
- Het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling.

In de structuurvisie zijn verschillende beleidsdocumenten, waaronder structuurplannen, de structuurvisie IV en Glastuinbouw en het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas gebundeld in één document. Met deze structuurvisie worden zaken in een integrale context geplaatst. Het beleid vormt de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied waarin het beleid juridisch is vastgelegd.

De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied;
- Het structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas;
- Archeologiebeleid;
- Uitvoeringsparagraaf;



Afbeelding 9: Uitsnede Structuurvisiekaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt op de Structuurvisiekaart in het gebied 'Primair landbouw/agrarisch met recreatief medegebruik'. Deze zone levert geen beperkingen op voor het planvoornemen.

In de structuurvisie wordt aandacht besteed aan 'wonen in het buitengebied'. Nieuwe woonvormen, nieuwe burgerwoningen en bedrijfswoningen worden in het buitengebied niet mogelijk gemaakt. In alle gevallen gaat het echter over het oprichten van nieuwe woningen en niet over het hergebruik of het herbestemmen van bestaande voormalige bedrijfswoningen. De herbestemming van voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen is wel toegestaan, getuige ook de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waar hiervan gebruik wordt gemaakt. In verband met de aanstaande krimp is toevoeging van nieuwe woningen in het buitengebied niet mogelijk. Het planvoornemen voorziet echter niet in de toevoeging van nieuwe woningen. De woning is als bedrijfswoning al onderdeel van de bestaande woningvoorraad.

In de structuurvisie is daarnaast opgenomen dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied in principe onder voorwaarden is toegestaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.5 waarvan hier gebruik wordt gemaakt.

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders die zijn opgenomen in de Structuurvisie.

3.4.2. Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Het Structuurplan is onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. In het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas wordt het gemeentelijk ruimtelijk beleid verwoord. De gemeente wil in dit Structuurplan Peel en Maas een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie opstellen. Hierbij is de intentie om de aanwezige diversiteit en identiteit van het landschap te versterken. Voor wat betreft de indeling in gebiedstypen in het Structuurplan Peel en Maas wordt uitgegaan van de rapportage van de provincie Limburg (Landschapskader Noord- en Midden Limburg, 16 mei 2006) en van het Structuurplan Helden. In het structuurplan Peel en Maas wordt uitgegaan van de volgende 6 gebiedstypen:

1. Oude, verdichte bouwlanden;
2. Kleinschalige half open ontginningslandschappen;
3. Beekdalen / Rivierdal;
4. Grootschalige open ontginningslandschappen;
5. Grootschalige open veenontginningslandschappen;
6. Bos- en natuurgebieden.

Een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente in het algemeen en van het structuurplan in het bijzonder is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te verbeteren of te herstellen.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's)

Het hergebruik van VAB's is in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De in het Structuurplan opgenomen voorwaarden en andere voorwaarden zijn als voorwaarden opgenomen in deze wijzigingsbevoegdheid. Daar waar de VAB bewoond blijft door de voormalige agrariër en in feite overgaat in een woonfunctie, dient sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing sterk gestimuleerd te worden door middel van een sloop-bonusregeling via een vrijstellingsbevoegdheid.

In paragraaf 2.2 van deze toelichting is beschreven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 56.5. Het planvoornemen voldoet aan alle voorwaarden. De mogelijkheden voor hergebruik van VAB's zijn vertaald in de wijzigingsbevoegdheid. Omdat het plan aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet, voldoet het planvoornemen daarmee ook aan de in het Structuurplan opgenomen beleidsuitgangspunten. Omdat het Structuurplan onderdeel is van de Structuurvisie voldoet het planvoornemen ook aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de beleidsuitgangspunten uit het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

3.4.3. Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Om invulling te geven aan het structuurplan Peel en Maas, is het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas opgesteld. Het kwaliteitskader geeft invulling aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied bij nieuwe ontwikkelingen. Deze invulling wordt bepaald aan de hand van de indeling van het initiatief in één van de 9 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven. Het initiatief op de locatie is gelegen in het gebiedstype "Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen".

Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen

De kleinschalige halfopen ontginningslandschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Er was door ontginning en bosaanplant in de tweede helft van de 19^e eeuw een kleinschalig landschap ontstaan met veel bos, heideterreintjes, velden en daar doorheen veel paden. Cruciaal voor al deze gebieden is dat de ontginning in de 20^e eeuw minder grootschalig is geweest dan in de grote heideontginningen zoals de Egchelse en Lange Heide. Als gevolg daarvan zijn er nog veel onverharde wegen en bospaden. Het patroon van de wegen is afwisselend recht en gebogen. Er zijn afwisselend weilanden en akkers. En er is nog veel bos. Maar ook hierin zijn er verschillen. Het belangrijkste kleinschalige gebied is het gebied ten noorden en ten westen van Koningslust en ten noorden en westen van Grashoek. Dit zijn de aantrekkelijke mozaïeklandschappen, in combinatie met bos en natuurgebieden. Er zijn ook halfopen ontginningslandschappen waar de kleinschaligheid momenten meer een gevolg is van bebouwing dan van beplanting. Voorbeelden zijn de gebieden ten noorden van Meijel en ten zuiden van Maasbree.

De halfopen ontginningslandschappen liggen ten noorden van de lijn Meijel, Helden en Baarlo. Ten zuiden van deze lijn zijn de contrasten tussen zeer open en dichte gebieden groter.

Net als in het provinciaal beleid (het Limburgs Kwaliteitsmenu) wordt er bij kwaliteitsverbeteringen in het gemeentelijk kwaliteitskader onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteitsverbeteringen. Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming. Omdat de ontwikkeling niet is opgenomen in het Kwaliteitskader is hier vooraf geen verplichte kwaliteitsbijdrage voor vastgesteld. De locatie wordt in dit geval volledig landschappelijk ingepast. Daarnaast vindt als gevolg van de ontwikkeling op twee manieren een kwaliteitsbijdrage plaats:

4. Sloop van ca. 1673 m² bedrijfsbebouwing inclusief de sanering van de asbestdaken;
5. Renovatie en aankleding van de te behouden bebouwing.

De landschappelijke inpassing in combinatie met deze kwaliteitsverbeterende maatregelen maakt dat met het planvoornemen op een juiste manier invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsdoelstellingen in het Kwaliteitskader. In paragraaf 2.3 van deze toelichting is een beschrijving van de landschappelijke inpassing opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de beleidsuitgangspunten in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

3.4.4. Kaderstelling Ruimte en economie

De gemeente wil bijdragen aan het goede leven in Peel en Maas. Bij alles wat gedaan wordt is een drietal kernwaarden voor de gemeente leidend: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit.

Met de kaderstelling "Ruimte en economie" vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

In de kaderstelling zijn verschillende programma's uitgewerkt die onder de thema's ruimte en economie horen. Het betreft de volgende programma's:

- Vitale leefomgeving;
- Beheer fysieke leefomgeving;
- Toekomst bestendige economie;
- Ondernemen en promotie.

Voor alle programma's is aangegeven welke doelen de gemeente wil behalen en welke inzet de gemeente hiervoor wil plegen.

Het planvoornemen sluit goed aan bij de kaderstelling. Het levert een actieve bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en kan alleen worden gerealiseerd als er ruimte is voor creatievere en flexibelere omgang met bestaande wetten en regels. Daarnaast wordt ruimte geboden aan het nemen van 'eigenaarschap' voor de fysieke leefomgeving. Het planvoornemen voorziet daarnaast in het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voor een nieuwe woonfunctie en levert daarmee een actieve bijdrage aan een duurzame en toekomstbestendige economie en een passend woonaanbod in de gemeente.

Het planvoornemen past dan ook binnen de kaderstelling "Ruimte en economie".

4. Randvoorwaarden

Bij de realisatie van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de mogelijke (milieu-)effecten van het beoogde planvoornemen op de omgeving en vanuit de omgeving. In dit hoofdstuk komen alle voor het planvoornemen relevante milieuaspecten aan bod. Voor dit planvoornemen betreft het in ieder geval de aspecten geluid, bodem en grondwaterkwaliteit, gebiedsbescherming Natura2000-gebieden en soortenbescherming, woon- en leefklimaat en de milieu-invloed van bedrijvigheid.

Eveneens is beoordeeld welke gevolgen het planvoornemen heeft voor onder andere de aspecten kabels en leidingen, ecologie, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren.

4.1. BMZ en milieuzonering

4.1.1. Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het zoveel mogelijk voorkómen van hinder en gevaar en waar mogelijk in een acceptabel 'woon- en leefklimaat'. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen, zorginstellingen en scholen) kan dit gerealiseerd worden. Daar waar mogelijk dient zoveel mogelijk te worden voorkomen dat hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat. Aan de andere kant dient ook aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet onevenredig in hun activiteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende activiteiten en gevoelige functies wordt gebruik gemaakt van het toetsingskader dat is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (BMZ). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende aspecten zoals stof, geur, geluid en gevaar. Deze richtafstanden worden gemeten van de grens van de bestemming die de hinderveroorzakende activiteit toelaat tot de uiterste gevel van de gevoelige functie. Indien niet direct kan worden voldaan kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstanden door voor die aspecten waarvoor de richtafstanden niet worden gehaald op een andere manier aan te tonen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis van deze toetsing is het mogelijk om te beoordelen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.1.2. BMZ

Gebiedstype

Het plangebied ligt in het buitengebied met een zeer beperkte mate van functiemenging. In BMZ wordt voor de toetsing gebruik gemaakt van twee soorten gebieden. Voor beide gebieden gelden andere aan te houden richtafstanden tussen hinderveroorzakende en gevoelige functies. Het eerste gebied betreft een omgeving waarin sprake is van een zeer beperkte mate van functiemenging en worden aangemerkt als 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'.

Het tweede gebied betreft gebieden met een relatief hoge mate van functiemenging waarin gevoelige functies afgewisseld worden met bedrijfsfuncties, horeca, maatschappelijke voorzieningen e.d. In de directe omgeving liggen enkele agrarische bedrijven, woonfuncties en niet-agrarische bedrijven. De concentratie van bebouwing is relatief laag. Er is in het kader van BMZ dan ook sprake van een 'rustig buitengebied'.

Om een goede beoordeling uit te kunnen voeren in het kader van de BMZ en het woon- en leefklimaat is allereerst een duidelijk beeld nodig van de omliggende (planologische toegestane) functies. De woonbestemming op de Vieruitersten 28 is met een afstand van 240 meter de dichtstbij liggende functie. Het agrarisch bedrijf op Vieruitersten 22 ligt op 260 meter. De woning op Molenpeel 1 ligt op 270 meter. Het agrarisch bedrijf op Molenpeel 4 ligt op 280 meter en het agrarisch bedrijf op Vieruitersten 24 ligt 290 meter. Deze afstanden zijn gemeten vanaf de rand van het nieuwe

bestemmingsvlak van de enkelbestemming 'Wonen' tot de rand van bouwvlakken van de genoemde locaties. De richtafstanden zoals opgenomen in BMZ worden gemeten vanaf de gevel van het gevoelig object (woning op Molenpeel 5) tot de rand van het bouwvlak van omliggende functies. Deze afstanden zijn nog groter dan de hierboven benoemde afstanden. Door de rand van de nieuwe enkelbestemming 'Wonen' aan te houden wordt echter de meest ruime toetsing aangehouden.



Afbeelding 10: Afstanden tot omliggende functies (gemeten van rand nieuwe enkelbestemming 'Wonen' tot rand bouwvlakken omliggende functies (ondergrond: Pdok)

4.1.3. Beoordeling

Voor de locaties op Vieruitersten 28 en de Molenpeel 1 betreffen beide woonbestemmingen waarvoor in het kader van BMZ geen richtafstanden zijn opgenomen. Op deze locatie zijn immers geen bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Vieruitersten 22

Op deze locatie is een intensieve veehouderij gevestigd. Op de locatie wordt vleesvee gehouden. De bedrijfsactiviteiten vallen in de categorie "Fokken en houden van rundvee". Voor deze categorie bedrijven is de richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geur' de grootste afstand. Met een afstand van 260 meter voldaan het planvoornemen ruimschoots aan deze richtafstanden.

Vieruitersten 24

Ook op deze locatie wordt vleesvee gehouden. De toetsing is in dit zin hetzelfde als voor Vieruitersten 22. De bedrijfsactiviteiten vallen in de categorie "Fokken en houden van rundvee". Voor deze categorie bedrijven is de richtafstand van 100 meter voor het aspect 'geur' de grootste afstand. Met een afstand van 260 meter voldaan het planvoornemen ruimschoots aan deze richtafstanden.

Molenpeel 4

Volgens het vigerend bestemmingsplan is op de locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Dit kan bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf, boomkwekerij, melkveehouderij of productiegebonden paardenhouderij zijn. Op de locatie worden in ieder geval paarden gehouden. Het

bedrijf valt in de categorie "Fokken en houden van overige graasdieren: paardenfokkerijen" waarvoor de richtafstand van 50 meter de grootste richtafstand is. Met een afstand van 280 meter wordt ook hier ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Overige functies

Overige agrarische bedrijven liggen op grotere afstand dan de hierboven benoemde agrarische bedrijven en er wordt ruimschoots voldaan aan de voor deze bedrijven opgenomen richtafstanden. Daarbij geldt dat voor alle bedrijven in de directe omgeving al gevoelige functies op korte afstand liggen dan de Molenpeel 5. Er ontstaan op deze manier als gevolg van het planvoornemen dan ook geen extra belemmeringen voor omliggende bedrijven.

4.1.4. Conclusie

Ter plekke kan voor de woning binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en kan ook worden gegarandeerd dat geen nieuwe of extra belemmeringen optreden voor omliggende functies. Het aspect BMZ vormt dan geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een toetsing aan het aspect 'geluid' plaats te vinden. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwerking bij geluidgevoelige functies zoals in dit geval een burgerwoning.

Het planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van de huidige bestemming in de bestemming 'Wonen'. Hiermee is het gebruik van de gronden en opstallen ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een gevoelig object. Het enkele feit dat de bedrijfswoning een burgerwoning wordt verandert de status van de woning in het kader van de Wet geluidhinder niet. Een nieuwe toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van een bestaande agrarische bedrijfsfunctie in een woonfunctie en voorziet daarmee niet in de toevoeging van een 'nieuw gevoelig object' in het kader van de Wgh. Bedrijfswoningen en burgerwoningen worden in het kader van de Wgh op dezelfde wijze beoordeeld. Omdat geen sprake is van de toevoeging van een nieuw gevoelig object of de verplaatsing van een bestaand is een nieuwe toetsing in het kader van het aspect 'wegverkeerslawaai' niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Een toets in het kader van het aspect 'industrielawaai' is noodzakelijk indien (in de buurt) sprake is van een 'gezoneerd industrieterrein' waarvan de bestemming in zijn geheel of voor een gedeelte de mogelijkheid insluit van vestiging van 'grote lawaaimakers'. Het planvoornemen voorziet niet in een dergelijke toevoeging. Een toets in het kader van het aspect 'industrielawaai' is niet noodzakelijk.

4.2.1. Conclusie

Een toetsing en onderzoek naar de geluidsaspecten 'wegverkeerslawaai' en 'industrielawaai' is dan niet noodzakelijk. Een goed akoestisch klimaat ter plekke van de woning is gegarandeerd. Het aspect 'geluid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3. Bodemkwaliteit

Bij een wijziging van de bestemming dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming is de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'. Deze wordt omgezet naar de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Groen'. De agrarische bedrijfslocatie betreft een locatie die in het kader van het aspect 'bodemkwaliteit' activiteiten mogelijk maakt die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bodemkwaliteit. De

enkelbestemming 'Wonen' maakt een gevoelige functie mogelijk. De delen van het plangebied die worden gewijzigd naar de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' maken geen gevoeligere functies mogelijk.

Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk om aan te tonen dat de gronden binnen het plangebied geschikt zijn om te worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. In dit kader zijn dan ook een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en een aanvullend asbestonderzoek (NEN5707) uitgezet om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit bodemonderzoek en het aanvullend asbestonderzoek die zijn uitgevoerd door *Bodeminzicht B.V.* zijn als bijlage 1 bijgevoegd aan deze toelichting.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek en het aanvullend asbestonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik. Binnen het plangebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen die een herbestemming van de locatie naar enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied' in de weg staan. Ter plaatse is ten aanzien van het aspect 'bodem' een goed woon- en leefklimaat geconstateerd.

4.3.1. Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4. Luchtkwaliteit

Als primair kader voor onderzoek en beoordeling van de luchtkwaliteit geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk 2007). Deze wet vormt een onderdeel van de Wet milieubeheer en is een vertaling van Europese regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Deze luchtvervuilende stoffen kunnen vrijkomen als gevolg van industriële activiteiten, het houden van dieren of bijvoorbeeld verkeer. In paragraaf 4.4.1 wordt ingegaan op de gevolgen die de nieuwe bestemming kan hebben voor de luchtkwaliteit.

4.4.1. NIBM

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en beperkt daarmee feitelijk de mogelijke activiteiten die kunnen worden uitgevoerd binnen het plangebied. De huidige agrarische bestemming

maakte het houden van intensieve veehouderijdieren, waaronder bijvoorbeeld varkens, kippen en vleesvee, mogelijk. Deze activiteiten brengen de uitstoot van (fijn)stof met zich mee. Binnen de nieuwe woonbestemming is het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten niet meer mogelijk. Er kan enkel uitstoot van luchtvervuilende stoffen plaatsvinden als gevolg van de verkeersbewegingen die nieuwe bestemming met zich meebrengt. Dit aantal verkeersbewegingen is fors lager dan de verkeersbewegingen die een agrarisch bedrijf met zich mee (kan) brengen. Het planvoornemen blijft dan ook binnen het 3% criterium van de NIBM-grens. Het project draagt dan ook in 'niet betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

4.4.2. Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. 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.

Tabel 2: Grenswaarden Wlk

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} < 10 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is < 18 µg/m³. En de concentratie NO₂ ligt tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM liggen de jaargemiddelde concentraties ruimschoots binnen de daarvoor gestelde grenzen in de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is dan ook ruimschoots voldoende. Daarnaast zal de luchtkwaliteit in de toekomst, mede door de toepassing van betere technieken op tal van gebieden, nog verder verbeteren.

4.4.3. Conclusie

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden van bestaande concentraties van stof. Er wordt dan ook voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Het planvoornemen zelf heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg en beperkt zelfs de bedrijfsmatige activiteiten (die op zichzelf stofproductie tot gevolg zouden kunnen hebben). Het project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Algemeen

Het beleid ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' is 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.

4.5.2. Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

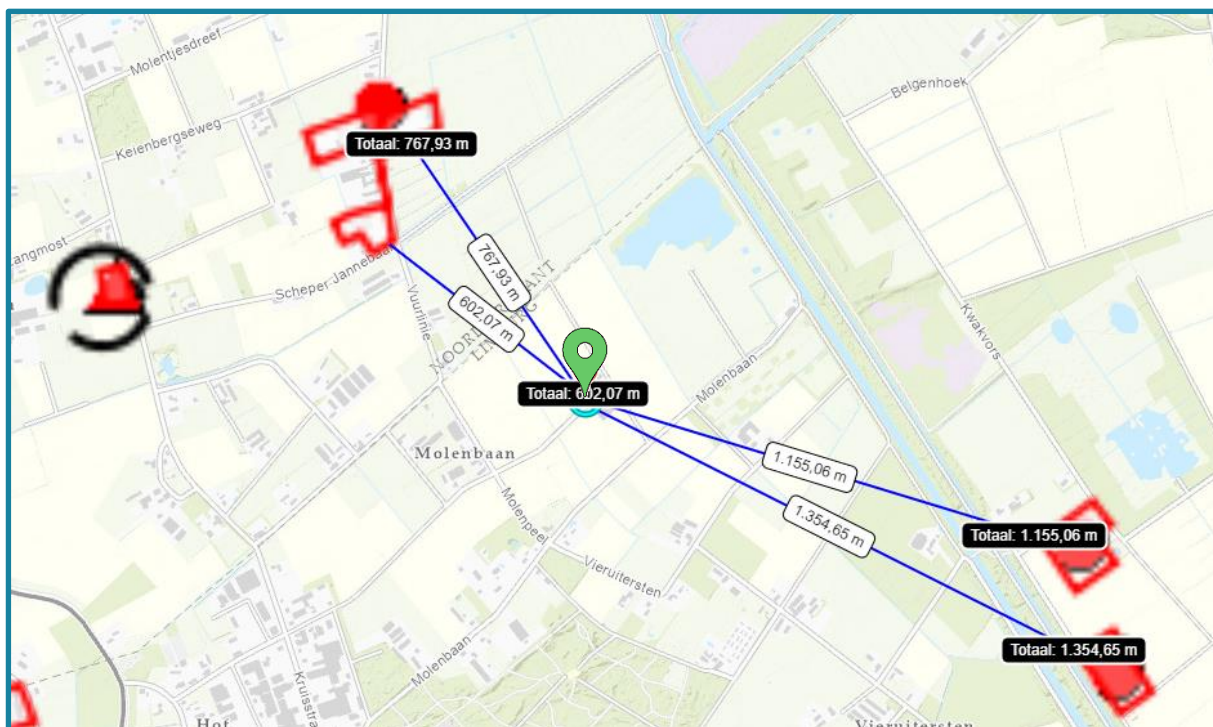
Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Het IPO heeft een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

4.5.3. Risicovolle activiteiten

Risicovolle bedrijvigheid

Volgens de risicokaart liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Op een afstand van ca. 600 meter ten noorden ligt de dichtstbij gelegen risicovolle activiteit. De grenzen van de inrichtingen en de eventuele risicocontouren zijn op afbeelding 11 weergegeven. Het plangebied ligt niet binnen een van deze inrichtingen of de risicocontouren van risicovolle inrichtingen.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen.

Risicovol transport over water

In de nabijheid van het plangebied liggen geen vaarwegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Daarnaast ziet het planvoornemen enkel in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied'. Het planvoornemen heeft geen toename van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg. De hoogte van het groepsrisico neemt als gevolg van het planvoornemen niet toe.

Risicovol transport over het spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoor waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.5.4. Verantwoording groepsrisico

Het planvoornemen voorziet in een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen

heeft geen stijging van het aantal personen binnen het plangebied tot gevolg. Het groepsrisico neemt dan ook niet toe.

4.5.5. Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6. Milieueffectrapportage

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Binnen deze agrarische bedrijfsbestemming is al een (bedrijfs)woning aanwezig en er vindt dan ook geen toevoeging van een nieuwe woning plaats. Door de herbestemming en de gedeeltelijke sloop van de gebouwen vindt een inperking van de gebruiks- en bouw mogelijkheden plaats.

Het planvoornemen komt niet voor als activiteit in lijst C van de bijlage van het Besluit MER. In de D-lijst behorende bij de bijlage van het Besluit MER is de volgende activiteit opgenomen: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Voor deze ontwikkelingen waaronder het planvoornemen ook zou kunnen vallen is in kolom 2 een drempelwaarde vastgesteld. Deze drempelwaarde betreft een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen voorziet enkele voorziet in een planologisch-juridische ingreep waarmee een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen - Buitengebied'. Hierdoor vindt een inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel plaats en kunnen geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd op deze locatie. Er is dan ook sprake van een kleinschalig project dat ver onder de drempelwaarde voor deze activiteiten blijft. Ook is geen sprake van significante milieueffecten. Het plangebied ligt daarbij niet binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Het planvoornemen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2, onderdeel D van de bijlage bij het Besluit MER. Een M.E.R.-beoordeling of milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

4.6.1. Conclusie

Het Besluit MER is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Geur

4.7.1. Wgv

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Een woning wordt in het kader van de Wgv aangemerkt als een geurgevoelig object. Het maakt in de beoordeling van de Wgv echter niet uit of sprake is van een bedrijfswoning of een burgerwoning. Een uitzondering op deze regel vormen bedrijfswoningen behorende tot of die op of na 19 maart 2000 zijn afgesplitst van een intensieve veehouderij. Voor geurgevoelige objecten bij veehouderijen wordt een andere toetsingsmethodiek toegepast en dient in ieder geval voldaan te worden aan vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Wgv. De afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt (of ná 19 maart 2000 onderdeel heeft uitgemaakt) van een veehouderij dient ten minste 50 meter te bedragen als deze buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstand wordt gemeten van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van het geurgevoelig object. In paragraaf 4.1 'BMZ en milieuzonering' zijn de afstanden van de

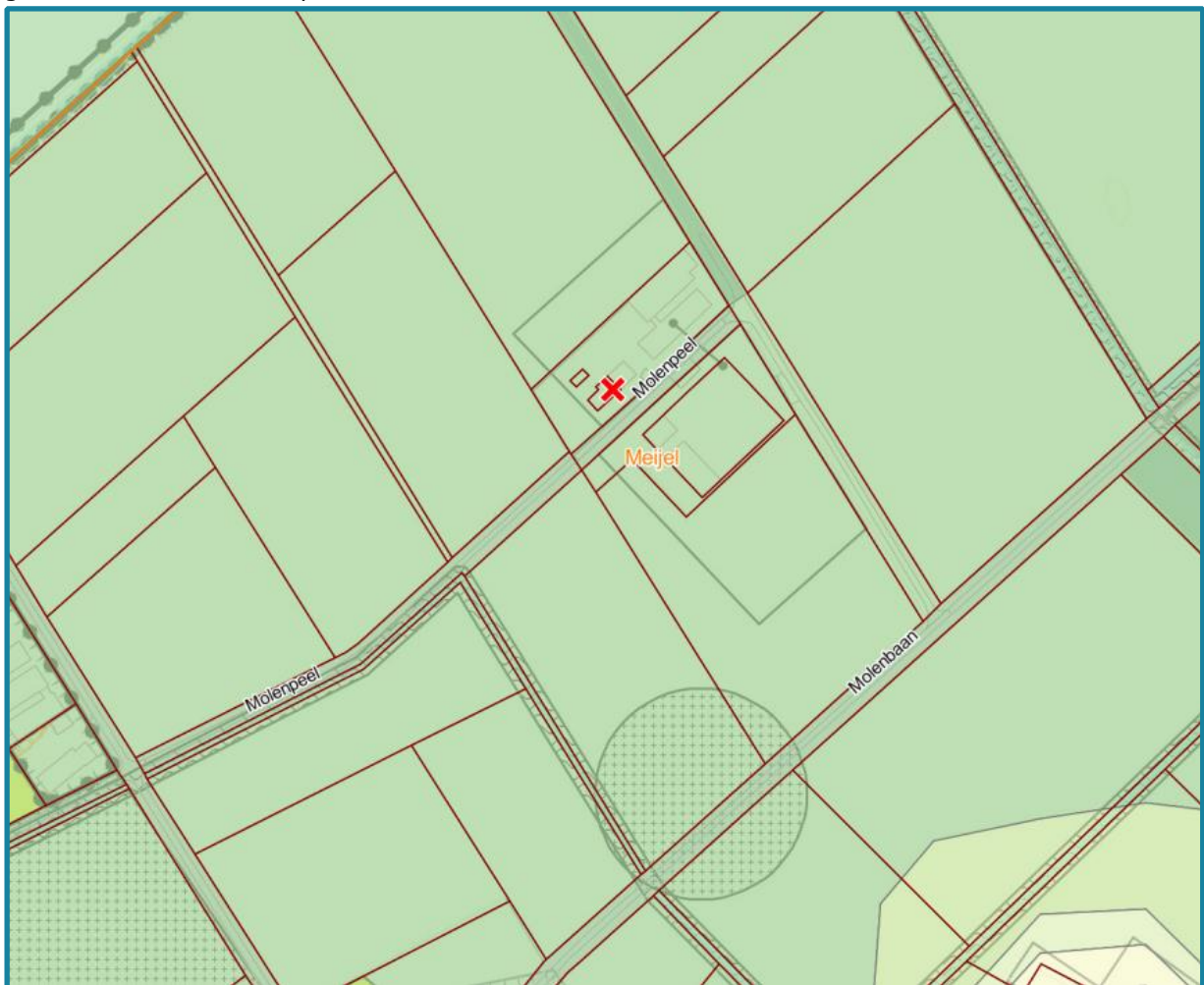
enkelbestemming 'Wonen' tot de omliggende (agrarische) bedrijven opgenomen. De afstand tot de dichtstbij gelegen veehouderij bedraagt in dit geval 260 meter. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Wgv.

Het planvoornemen voldoet daarmee de kaders zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de dagelijkse bedrijfsvoering en of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.7.2. achtergrondbelasting

Om te kunnen bepalen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat is naast de voorgrondbelasting ook de achtergrondbelasting van het aspect 'geur' van belang. De achtergrondbelasting is de cumulatieve belasting die veehouderijen in een straal van 2 kilometer rondom een gevoelig object hebben.

De locatie Molenpeel 5 ligt op een afstand van circa 220 meter ten zuidoosten van de grens met de gemeente Deurne en de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 12: Kaart achtergrondbelasting juli 2021 gemeente Peel en Maas, plangebied zwart omlijnd

In afbeelding 13 is een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting' van de gemeente Peel en Maas opgenomen. In juli 2021 zijn door de monitoring IV beleid nieuwe achtergrondberekeningen uitgevoerd. In deze achtergrondberekeningen zijn ook de bronnen van aangrenzende gemeenten meegenomen. Op deze kaart is te zien dat de achtergrondbelasting ter plekke van het plangebied als 'goed' is beoordeeld.

Op basis van de hierboven beschreven beschikbare gegevens wordt de conclusie getrokken dat binnen het plangebied sprake is van een acceptabele achtergrondbelasting en daarmee van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

De achtergrondbelasting is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7.3. Conclusie

Het aspect 'geur' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8. Wet natuurbescherming

4.8.1. Algemeen

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect. Vanaf 2008 is de vergunningverlening moeizaam verlopen. Weliswaar daalt de stikstofdepositie op landelijk niveau nog steeds, maar voor individuele gevallen kan vaak niet worden aangetoond dat deze geen significante negatieve gevolgen hebben voor de natuur. In 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) inwerking getreden om de vergunningverlening in het kader van de Wet Natuurbescherming weer op gang te brengen.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geconcludeerd dat het PAS niet als toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op basis van het PAS wordt 'vooruitlopend' op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor gebieden. De toebedeling van toekomstige 'ontwikkelingsruimte' aan nieuwe projecten is vanaf dat moment niet meer toegestaan.

4.8.2. Gebiedsbescherming

Naar aanleiding van deze uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de meest recente beleidswijzigingen als gevolg van deze uitspraak dient voor alle projecten de mogelijke stikstofdepositie, in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, in beeld te worden gebracht.

Om vergunningaanvragers te helpen heeft het Rijk in februari 2020 de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt initiatiefnemers, gemeenten en provincies om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwprojecten, gebouwd op zandgrond op minimaal 1 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

Het planvoornemen voorziet enkel in de wijziging van het agrarisch bedrijf in een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Feitelijk wordt als gevolg van het planvoornemen dan ook geen woning toegevoegd. Ook ontstaat geen nieuwe of extra bouw mogelijkheden binnen het plangebied. De sloopactiviteiten hebben al plaatsgevonden op de locatie. De stikstof veroorzakende activiteiten die plaatsvinden in de toekomst betreffen enkel een beperkt aantal verkeersbewegingen en het gebruik van de cv-ketel in de woning. Ook zullen een zeer beperkt aantal vervoersbewegingen plaatsvinden op het moment dat incidenteel gebruik wordt

gemaakt van de opslagruimte op de locatie. Berekeningen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

AERIUS-berekeningen voor de 'gebruiksfase' of 'aanlegfase' zijn niet noodzakelijk in het kader van dit planvoornemen.

4.8.3. Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in planologisch-juridische zin in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Groen'. De woning en de nu nog aanwezig bebouwing blijft behouden. Alle overige bebouwing is al gesloopt. Door het intensieve gebruik van de bebouwing in het verleden zijn de gronden niet geschikt als vestigings- of nestelplaats voor (waardevolle) dieren. Het voorkomen van (waardevolle) planten en/of diersoorten is dan ook niet waarschijnlijk. Daarnaast ondervinden deze soorten geen hinder van de toekomstige activiteiten. De woonfunctie brengt minder intensief gebruik en daarmee potentieel minder belastende activiteiten met zich mee voor de eventuele soorten binnen het plangebied.

Daarnaast brengt de landschappelijke inpassing en de aanleg van de ruim opgezette tuin binnen het plangebied een versterking van de landschappelijke kwaliteit met zich mee en wordt een omgeving gecreëerd die door verschillende diersoorten kan worden gebruikt als nestel-, leef- en/of fourageergebied.

4.8.4. Conclusie

De Wet natuurbescherming is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9. Water

4.9.1. Algemeen

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

4.9.2. Hemelwater

Het planvoornemen voorziet in een afname van ca. 1493 m² bebouwing en verharding. Het hemelwater wordt in de huidige situatie al op eigen perceel opgevangen en infiltreert op de locatie zelf in de bodem. Dit verandert als gevolg van het planvoornemen niet. Door de afname van de bebouwing hoeft in de toekomst minder hemelwater op de locatie zelf te worden opgevangen. Het planvoornemen heeft dan ook geen toename van de druk op het huidige watersysteem tot gevolg.

De realisatie van nieuwe voorzieningen om problemen met wateroverlast of verdroging te voorkomen is in dit geval niet noodzakelijk.

4.9.3. Afvalwater

De afvoeren van de woning zijn in de huidige situatie al aangesloten op het bestaande rioleringsysteem op de Molenpeel. Deze aansluiting blijft in de toekomst behouden. Het planvoornemen zorgt niet voor extra druk of aanvoer op het bestaande rioleringsysteem.

4.9.4. Conclusie

Omdat het planvoornemen niet voorziet in een toename van de verharding of een verandering van activiteiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit en/of -kwantiteit ter plaatse is geen verdere beoordeling van het aspect 'water' noodzakelijk. Daarnaast is het treffen van maatregelen ter voorkoming van wateroverlast of vervuiling van grond- en of hemelwater niet noodzakelijk.

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1. Archeologie

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

De bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem is vastgelegd in het archeologisch beleid van de gemeente. Daarnaast zijn ter bescherming van deze waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Binnen het plangebied ligt echter geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Een archeologisch onderzoek ten behoeve van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk. Bij de aanleg van de tuin zullen mogelijk nog enkele bodemingrepen plaatsvinden zoals bij de aanleg van de vijver of bij de aanplant van bomen. Omdat echter een dubbelbestemming ontbreekt is vooraf geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek ten behoeve van het planvoornemen is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect 'archeologie' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.2. Cultuurhistorie

De woning en overige gebouwen binnen het plangebied zijn niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook direct aangrenzend aan het plangebied liggen geen beeldbepalend panden en/of monumenten. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatieve invloed op de kwaliteiten of de instandhouding van cultuurhistorische objecten in de directe omgeving. Een nader onderzoek in het kader van het aspect 'cultuurhistorie' is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10.3. Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11. Verkeerskundige aspecten

4.11.1. Verkeer

Het planvoornemen heeft een daling van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en in de toekomst zijn er geen mogelijkheden meer om nog

agrarisch bedrijf te voeren op deze locatie. De verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf komen als gevolg van het planvoornemen te vervallen. In de toekomst komen hier enkel de verkeersbewegingen die als gevolg van de woonfunctie ontstaan voor terug. Deze verkeersbewegingen zijn echter gelijk te stellen aan het aantal verkeersbewegingen dat de huidige bedrijfswoning met zich meebrengt. Per definitie heeft het planvoornemen dan ook een daling van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg.

De planlocatie wordt via de Molenpeel in noordelijke richting via de Vuurlinie ontsloten en in zuidwestelijke richting via de Molenbaan, het industrieterrein en de kern Meijel. De ontsluitingsstructuur is voor de nieuwe woonfunctie toereikend. Het aantal verkeersbewegingen legt geen onevenredige druk op de ontsluiting van het gebied. Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.2. Parkeren

De initiatiefnemer heeft bij de aanleg en aankleding van de locatie al rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van de woning zijn parkeerplaatsen voor 5 bezoekers ingericht. Daarnaast zijn op de locatie garages aanwezig waarin de voertuigen van de initiatiefnemer overdekt en afgesloten kunnen worden gestald.

Op basis van de Nota Parkeernormen 2018 dienen voor een woonhuis buiten de bebouwde kom 2,0 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Op de locatie staan 3 garages en zijn 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning aangelegd. Het planvoornemen voldoet dan ook ruimschoots aan de gestelde voorwaarden en minimale normen voor parkeerplaatsen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2018.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat als gevolg van het planvoornemen geen onevenredige parkeerdruk in de directe omgeving ontstaat. Het aspect 'parkeren' is dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11.3. Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid of de verkeersafwikkeling. De verkeerskundige aspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.12. Leidingen en infrastructuur

In het bestemmingsplan en op de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van het plangebied geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor veiligheidsafstanden gelden. Bij de realisatie van onderhavig planvoornemen hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

4.13. Duurzaamheid

Omdat het planvoornemen niet voorziet in het mogelijk maken of realiseren van bouw mogelijkheden is het aspect 'duurzaamheid' niet van toepassing op dit planvoornemen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied door beschikbaarheid van een grote hoeveelheid duurzame materialen gebruik zal worden gemaakt van deze duurzame materialen.

5. Haalbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gehele planologisch-juridische procedure zijn geen gemeentelijke financiën gemoeid. Het plan betreft geen bouwplan in het kader van de GREX. Overeenkomstige de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk.

De initiatiefnemer, die eigenaar is van de kadastrale percelen die bekend zijn als gemeente Meijel, sectie F, nummers 1715, 1770, 1771, 2064, 2542 en 2543, fungeren als financiële drager van het onderhavige project en hebben voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd.

Met de gemeente wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het wijzigen van de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij' in de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. De functieaanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast aan de enkelbestemming 'Wonen'.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende (gevoelige) functies en een menging van agrarische bedrijven en woningen. Er vinden als gevolg van het planvoornemen geen negatieve veranderingen plaats die extra of nieuwe belemmeringen voor omliggende functies tot gevolg kunnen hebben.

In deze toelichting is aangetoond dat het planvoornemen ook in milieukundig opzicht geen nadelige gevolgen heeft voor de exploitatie en/of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies. Het gewenst planvoornemen heeft geen negatieve effecten op omliggende bedrijven en/of woningen. Over het algemeen kan daarbij worden gesteld dat tegen het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' en het daarmee beperken van de mogelijkheden tot het uitvoeren van bedrijfsmatige (agrarische) bedrijven geen bezwaren zullen bestaan. Door de initiatiefnemer is met de directe omgeving een omgevingsdialoog gevoerd. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat de directe omgeving geen bezwaren heeft tegen het planvoornemen. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Derhalve mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het planvoornemen zal gezien bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen is gegarandeerd.

6. Juridische planopzet

6.1. Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, een set regels en een toelichting.

6.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Verkeer' evenals de volgende functieaanduidingen/gebiedsaanduidingen:

- Bouwvlak;
- Maximum bebouwde oppervlakte – 1290 m²;
- Maximum bebouwd oppervlak: 720 m²;
- Specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing;
- Specifieke vorm van wonen – garage;
- Specifieke vorm van wonen – relatie;
- Specifieke vorm van wonen – woning uitgesloten;
- Specifieke vorm van agrarisch – tuin;
- WRO-zone – Wijzigingsgebied 2 ko;

De verbeelding is ingetekend op een digitale kadastrale ondergrond en bij het opstellen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit het SVBP2012 gehanteerd. Hierbij is aangesloten bij de systematiek die de gemeente Peel en Maas hanteert voor bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas".

6.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

6.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. In het wijzigingsplan zijn alleen die begrippen opgenomen die ook daadwerkelijk in de overige planregels terug komen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

6.3.2. Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' van toepassing. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

In de beschrijving van de beoogde situatie in paragraaf 2.2 van deze toelichting is de achtergrond van de wijze van bestemmen nader toegelicht, evenals de wijziging ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling. Voor een volledig overzicht van de geldende enkelbestemmingen en/of aanduidingen wordt verweven naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.

6.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 4: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 5: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 6: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels en voorwaarden die gelden binnen de algemene aanduidingen, zoals op de verbeelding weergegeven, opgenomen. Het betreft in dit wijzigingsplan enkel de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing' waarmee het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting is geborgd in de regels van dit wijzigingsplan.

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

In deze regels zijn de algemene wijzigingsregels opgenomen waarvan het bevoegd gezag gebruik kan maken. In dit wijzigingsplan betreft het enkel een bevoegdheid van het bevoegd gezag om de inhoudsmaat van de bedrijfswoning uit te breiden boven de bestaande maximale maat.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

7. Insppraak, overleg en procedure

7.1. Vooroverleg

Het ontwerp wijzigingsplan "Molenpeel 5, Meijel" wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor vooroverleg in ieder geval voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

7.2. Zienswijzen

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in de toelichting van het wijzigingsplan vermeld. Het wijzigingsplan heeft van 25 augustus 2022 tot en met 6 oktober 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3. Beroep

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt vervolgens nog zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren tegen het planvoornemen kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State.

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek en aanvullend asbestonderzoek Molenpeel 5, Meijel

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Molenpeel 5, Meijel

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog Molenpeel 5, Meijel