



Wijzigingsplan Fleurkesweg 3, Panningen

Gemeente Peel en Maas
Toelichting

Wijzigingsplan Fleurkesweg 3

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

IMRO-code	NL.IMRO.1894.WZ0065-ON01
Concept:	Oktober 2022
Ontwerp:	April 2023
Vastgesteld:	--
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan behorende bij uitgebreide omgevingsvergunning t.b.v. wijziging perceel van bestemming 'Bedrijf- Niet agrarisch verwant' naar 'Wonen' voor Fleurkesweg 3
Auteur:	Marloes Timmers LLM MSc Planoloog buitengebied/jurist omgevingsrecht

Inhoudsopgave

1.INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2. Planbeschrijving	8
2.1 Historie, bestaande en gewenste stedenbouwkundige situatie	8
2.2 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	11
3. Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.2 Geluid	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Waterparagraaf	25
4.5 Bodem	26
4.6 Natuurbescherming	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	28
4.8 Verkeer en parkeren	29
4.9 Externe veiligheid	30
4.10 Geur	31
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	32
5. Uitvoerbaarheid	34
5.1 Economische uitvoerbaarheid	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6. Conclusies	35
BIJLAGEN	36
Bijlage 1: Bodemonderzoek Fleurkesweg 3	36
Bijlage 2: Flora en fauna quickscan Fleurkesweg 3	36
Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog Fleurkesweg 3	36

TOELICHTING



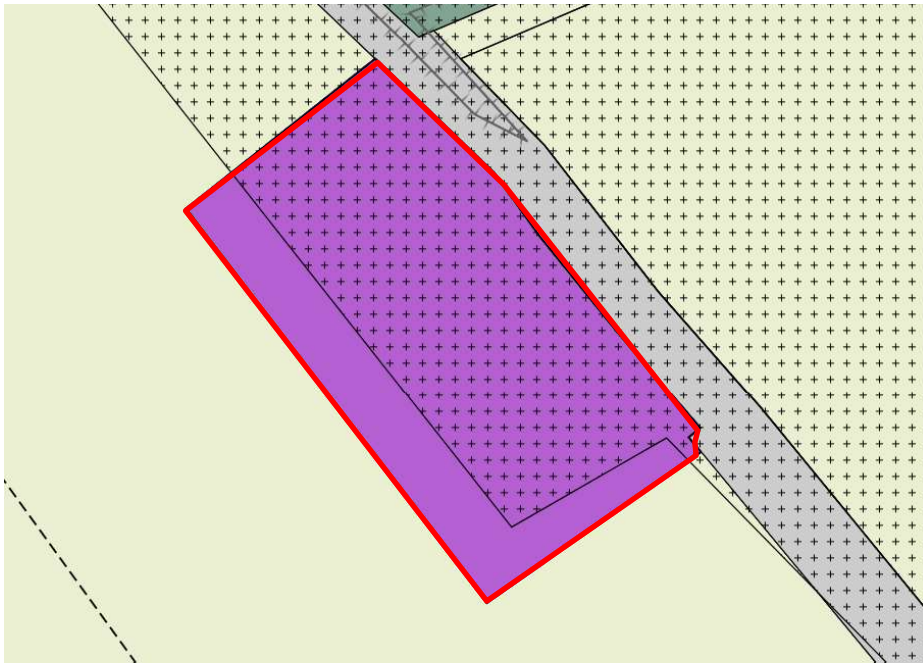
Figuur 2: Begrenzing plangebied (Bron: www.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld 14 december 2014) van gemeente Peel en Maas (zie figuur 3). Fleurkesweg 3 is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met een bouwvlak en een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 21'. Deze enkelbestemming maakt het mogelijk om een niet-agrarisch met maximaal milieucategorie 1 en 2 te exploiteren. De functieaanduiding maakt het tevens mogelijk om te handelen in muziekinstrumenten en deze instrumenten te kunnen produceren, alsmede het geven van muziekonderricht. Daarnaast geldt een maatvoeringseis op het perceel welke een maximum bebouwd oppervlak van 118 m² aan bijbehorende bouwwerken toelaat.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' en de gebiedsaanduidingen 'provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone- wijzigingsgebied 2 ko'.

Ter plaatse van de drie monumentale eiken geldt nu de bestemming 'Verkeer' ten behoeve voor diverse verkeersdoeleinden.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan Fleurkesweg 3 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de wijziging naar de bestemming 'Wonen' is het noodzakelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het bestemmingsplan maakt deze functiewijziging namelijk niet rechtstreeks mogelijk. Deze toelichting voorziet in de motivatie hoe voldaan wordt aan het wijzigen van de bedrijfsmatige functie. Aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie, bestaande en gewenste stedenbouwkundige situatie

2.1.1 Korte historie

Ter plaatse van Fleurkesweg 3 is een langgevelboerderij uit 1908 aanwezig. In het verleden werd op de Fleurkesweg 3 een gemengd agrarisch bedrijf geëxploiteerd op het huidige perceel en omliggende percelen. Het agrarisch bedrijf is beëindigd begin jaren '90 en in de plaats hiervan is de voormalige bewoner zijn muziekwinkel en muziekonderwijs gestart. Doordat de voormalige bewoner de muziekwinkel en muziekonderwijs was gestart en de agrarische activiteiten beëindigd waren, heeft gemeente Peel en Maas besloten om de locatie van 'Agrarisch bedrijf' te herbestemmen naar 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met specifieke aanduiding voor de muziekactiviteiten in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 16 september 1991). Fleurkesweg 3 is inmiddels in 2021 verkocht. De huidige bewoners willen de locatie graag herbestemmen naar een woonbestemming.

2.1.2 Bestaande en beoogde situatie

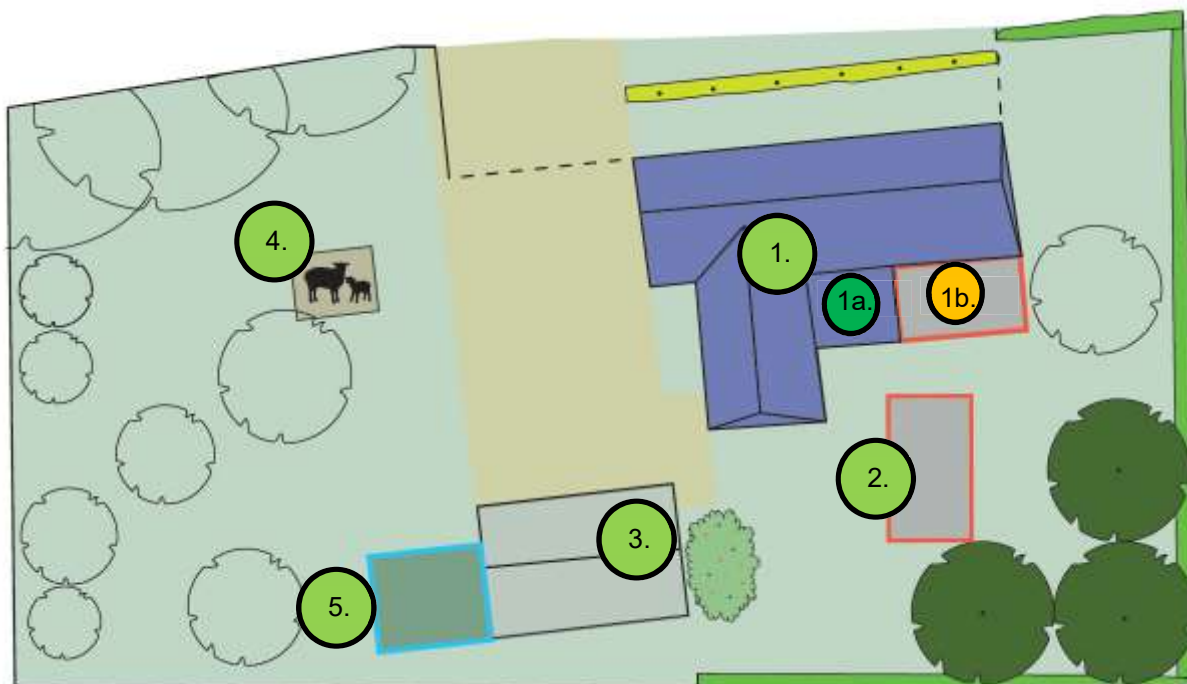
In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestaande en beoogde stedenbouwkundig inrichting van het perceel. In paragraaf 2.2 wordt verder ingegaan op de landschappelijke inpassing.

In het bestemmingsplan Buitengebied van gemeente Peel en Maas wordt in de bouwregels gewerkt met een maximaal te hanteren inhoudsmaat (m^3) voor woningen en bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen'. In onderstaande tabel en figuur wordt daarom inzichtelijk gemaakt hoeveel m^3 aan gebouwen aanwezig is in de huidige situatie en hoeveel in de toekomst aanwezig zal zijn.

Gebouw	Inhoud (m^3) nu	Inhoud (m^3) toekomst	Oppervlakte nu (m^2)	Oppervlakte toekomst (m^2)
1. Woning (langgevelboerderij uit 1908) ¹	1.910	1.746	460	400
2. Schuurtje	120	0	50	0
3. Loods ²	625	625	125	125
4. Dierenverblijf	40	40	18	18
5. Carport voor 2 auto's (nieuw)	0	176	0	60
Totaal	2.695	2.547	653	603

¹ Bron Meetcertificaat behorende bij koopovereenkomst Fleurkesweg 3

² Bron Navraag gedaan bij oud bewoner o.b.v. ontvangen bouwtekening



Figuur 4: Tabel en tekening met overzicht met verschillende gebouwen nu en in de toekomst

Een deel van de bebouwing wordt gesloopt in de toekomstige situatie. Hiermee neemt het totale volume aan bebouwing in de toekomst ten opzichte van de huidige situatie af. Dit totaalvolume wordt vastgelegd in het wijzigingsplan.

1. Woning

De langgevelboerderij en het bestaande terras worden behouden. De aanbouw ten zuidoosten van de boerderij is in de jaren '60 aangebouwd. Het gedeelte aangeduid als 1a en met dakpannen is bekleed, daar is de keuken aanwezig. Deze keuken is gedateerd en willen de initiatiefnemers renoveren in een stijl passend bij de langgevelboerderij uit 1908. Het gedeelte aangeduid als 1b betreft de tuinkamer van het huis en heeft platen als dakbedekking en doet afbreuk aan de karakteristieke langgevelboerderij. Door de sloop van dit gedeelte (1b) vindt een significant herstel van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij plaats.

2. Schuurtje

Het aanwezige schuurtje wordt nu nog gebruikt voor de opslag van (landbouw)werktuigen en (tuin)gereedschappen. Het schuurtje is echter gedateerd, ligt ongeveer 0,5 meter lager dan de andere gebouwen op het perceel en staat midden in het achtererf van Fleurkesweg 3 gesitueerd. Het opknappen van het schuurtje is dan ook niet wenselijk. Door het schuurtje te verwijderen, wordt daarbij het doorzicht naar het halfopenlandschap hersteld.

3.+ 4. Loods en dierenverblijf

De bestaande loods en het dierenverblijf blijven behouden. De loods is in 2004 gerealiseerd en het dierenverblijf is medio 2009 geplaatst. Ook gemeente Peel en Maas stuurt op zorgvuldig ruimtegebruik bij voormalige agrarische locaties. De Fleurkesweg 3 is in de huidige situatie een niet agrarisch verwant bedrijf, maar ten tijde van de plaatsing van de loods en het dierenverblijf was wel nog sprake van een agrarische bedrijfsfunctie. Ook de Fleurkesweg 3 betreft daarmee van origine een voormalige agrarische locatie die omgezet gaat worden naar een woonbestemming. Voor deze locaties hanteert de gemeente Peel en Maas een algemeen uitgangspunt. De gemeente Peel en Maas vindt het hergebruik van voormalige agrarische gebouwen belangrijk in verband de leefbaarheid van het buitengebied. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Initiatiefnemers hebben voor de hobby twee oude tractoren welke zij nu nog elders hebben opgeslagen en bijbehorend materieel welke zij graag in de loods willen stallen en onderhouden. Daarbij wordt een deel van de ruimte in de loods in beslag genomen door de (bestaande) werkplaats. Door het wegvallen van het schuurtje en de tuinkamer is extra opslagruimte benodigd voor het opslaan van het hobbymatige (landbouw)materieel en (tuin)gereedschap. Hierdoor is geen plaats meer om de auto's overkapt te kunnen stallen. Ten westen van de bestaande loods willen initiatiefnemers graag op de langere termijn een groene carport/overkapping realiseren voor hun auto's die op gaat in het landschap (zie voor verder motivering punt 5).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt beroep gedaan op de sloopbonusregeling. Er wordt in totaal 284 m^3 (120 m^3 schuurtje + 164 m^3 tuinkamer van de woning) gesloopt. In de plaats hiervoor wordt een groene carport met 176 m^3 teruggebouwd.

$(176 * 15 / \text{per extra } \text{m}^3 \text{ bijdrage}) = 2.640 \text{ euro}$

$(109 * 25 / \text{per } \text{m}^2 \text{ sloop compensatie}) = 2.725 \text{ euro}$

De sloop van de bebouwing compenseert hiermee de bouw van de groene carport.

5. Groene carport

Initiatiefnemers willen graag een groene dubbele carport (voor twee auto's) ten westen van de bestaande loods realiseren. Voor een impressie zie figuur 5. Initiatiefnemers willen graag een groen dak met grassen realiseren. Hiermee gaat de carport op in de direct omliggende weilanden en akkerlanden. Daarnaast wordt met het vergroenen van het dak bijgedragen aan de biodiversiteit en wordt gezorgd voor berging van water in de omgeving. Het slopen van de verouderde voormalige agrarische bebouwing én het realiseren van vervangende nieuwbouw (met een kleinere oppervlakte en inhoudsmaat) ter compensatie leidt tot een dermate kwaliteitsverbetering dat dit mogelijk moet worden gemaakt.



Figuur 5: Impressie groene carport ten westen van bestaande loods

De wens is om een dubbele carport voor twee auto's te realiseren. De carport heeft een maximale inhoud van 176 m^3 , de maximale oppervlakte bedraagt maximaal 60 m^2 . Wanneer de verbouwing van de langgevelboerderij grotendeels gereed is, zal de buitenopslag van bouw materiaal verwijderd worden. Op een gedeelte van deze voormalige buitenopslag wordt de groene carport/overkapping gerealiseerd. Tot slot wordt door de situering van de carport op deze locatie het licht van de buitenbak van de manege 'gebroken', waardoor deze lichtinval wordt weggenomen in de woning van initiatiefnemers.

2.2 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Hieraan wordt voldaan door te voorzien in goede landschappelijke inpasbaarheid en/of te voorzien in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Het gemeentelijk kwaliteitskader geeft aan dat bij functiewijziging er sprake is van “Basiskwaliteit”. Als basis voor de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte ‘landschappelijke inpassing’ of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak van – al dan niet bestemmingsvlak – dat bebouwd kan worden. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.610 m². Dit betekent dat ten minste voor 361 m² aan kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden.

Landschappelijke inpassing en ruimtelijke eigenschappen

Voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze dienen te passen binnen de karakteristieken van het aanwezige landschap. Als basis voor de inpassing is gebruik gemaakt van het landschapskader Noord- en Midden Limburg.

Volgens dit landschapskader wordt het landschap in de omgeving van de Fleurkesweg 3 aangemerkt als ‘Droge heideontginningen’. Dit betreffen jonge ontginningen, waarbij de hogere zandgronden vóór 1900 zijn ontgonnen en de lager gelegen zandgronden ná 1900 zijn ontgonnen.

Landschapskenmerken

Dit landschap kenmerkt zich door losse boerderijen welke een doorkijk hebben op het achtergelegen land. Er is sprake van vlakke zandgronden met rechte wegen en het verkavelingspatroon is te kenmerken als regelmatige blokverkaveling. De gronden worden tegenwoordig overwegend als bouwland gebruikt, maar van oorsprong is ook veel bosbouw in de omgeving aanwezig. Deze rechte lijnen worden in het landschap met name door bomenrijen (eiken) geaccentueerd. Verder zijn er in de droge heideontginningen kleine bosjes, singels, bomenrijen, heggen aanwezig in het landschap.

Natuurlijke omgeving en bodemkundige informatie

Deze verder van de oude bebouwingskernen afgelegen landbouwgronden liggen in het geval van de Fleurkesweg 3 op een van oorsprong veenkoloniale ontginningsvlakte volgens de Geomorfologische kaart. De bodem is geclassificeerd als een vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Zn21). Deze gronden werden pas ontgonnen toen de bevolking dusdanig in omvang toenam dat de oude graslanden en bouwlanden niet meer konden voldoen aan de vraag naar voedsel. Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting en het relatief fragmentarische karakter van de aanwezige landschapselementen is de huidige natuurwaarde beperkt.

Cultuur(historie)

Het halfopen landschap op de jonge ontginningen is vanuit cultuurhistorisch perspectief vooral waardevol als voorbeeld van de meer recente ontginningsperiode (1850-1950). De langgevelboerderij van de Fleurkesweg is in 1908 gebouwd. Na de ruilverkavelingen van de jaren 50-60 van de vorige eeuw, hebben veel van de originele droge heideontginningen hun iets kleinschaliger en hoekiger patroon ingeruild voor meer openheid en rechtlijnigheid. Het groene raamwerk is sinds de ruilverkaveling ruimer van opzet geworden. Momenteel zijn deze gronden vaak in gebruik als bouwland voor diverse teelten. Voor de Fleurkesweg heeft deze situatie ook lang gegolden. De gronden zijn lange tijd in gebruik geweest ten behoeve van akkerbouw. Inmiddels zijn de gronden echter in gebruik voor beweiding van paarden en rundvee door de omliggende maneges en rundveebedrijf.

Visueel-ruimtelijk

Een typische droge heideontginning kenmerkt zich door afwisselend open en bebouwingsvrij tot halfopen door groen en verspreide gebouwen omgeven bouwlanden. Binnen deze jonge ontginningen zijn gebieden aan te wijzen waar nog zoveel (lineaire) landschapselementen te vinden zijn dat hierdoor een halfbesloten landschap ontstaat. Kenmerkend visueel-ruimtelijk aspect zijn de hoekverdraaiingen, waarbij binnen één blok het patroon wel recht is, maar de grote blokken onderling niet loodrecht op elkaar staan. De jonge bebouwingslinten zijn grootschaliger, rechter en minder verdicht dan die van de oude cultuurlandschappen.

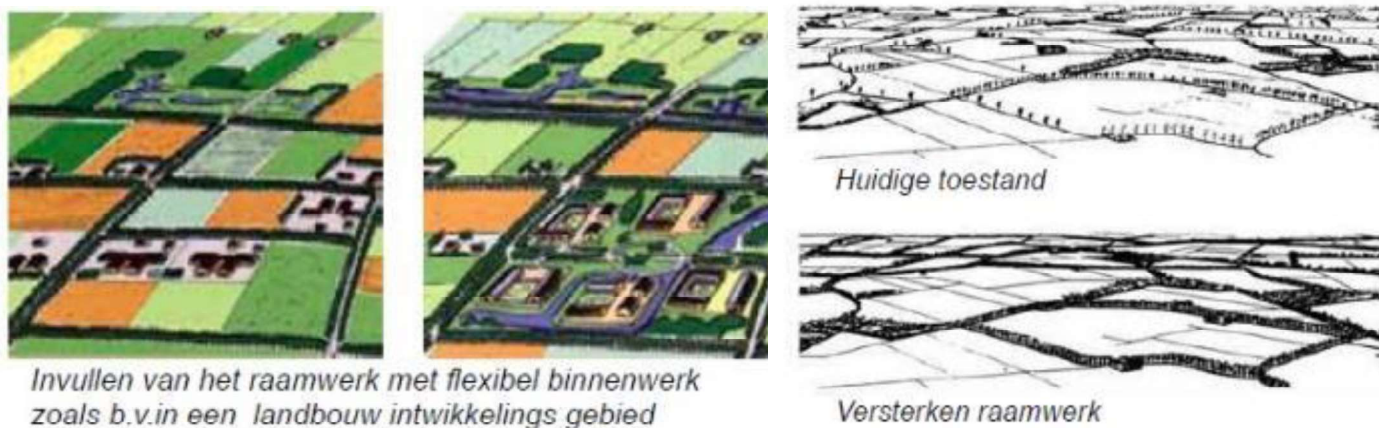
Dit visueel-ruimtelijk karakteristiek element van de droge heideontginning is ook van toepassing op het landschap in de omgeving van de Fleurkesweg 3. Ten noorden en zuiden van het perceel zijn 'blokken' boslandschap aanwezig welke afgewisseld worden door open weilanden, welke zorgen voor een halfbesloten landschap.

Ontwikkelingsvisie ruimtegebruik, landschapselementen & bebouwing

Het doel voor dit landschapstype is om het agrarisch karakter van deze gebieden verder te ontwikkelen en tegelijk een landschap te ontwikkelen met een meerwaarde voor recreatie en natuur. Verschillende vormen van grondgebruik zijn voorstelbaar. Hierbij is een voorkeur voor de aanplant van lineaire landschapselementen (singels, lanen, kruidenrijke stroken). Waarbij een fijnmaziger raamwerk passend is, door bijvoorbeeld het creëren van doorkijken naar het landschap. Qua bebouwing is enige verdichting mogelijk waarbij vanaf de openbare weg tussen de gebouwen door het zicht op de achterliggende landbouwgronden mogelijk moet blijven.

Het landschapskader Noord- en Midden Limburg neemt de volgende ontwerpuitgangspunten in acht voor locaties die in het droge heideontginningslandschap zijn gelegen:

- Versterken van het raamwerk;
- Het realiseren van een multifunctionele binnenruimte;
- Ruimte voor optimaal agrarisch ruimtegebruik.

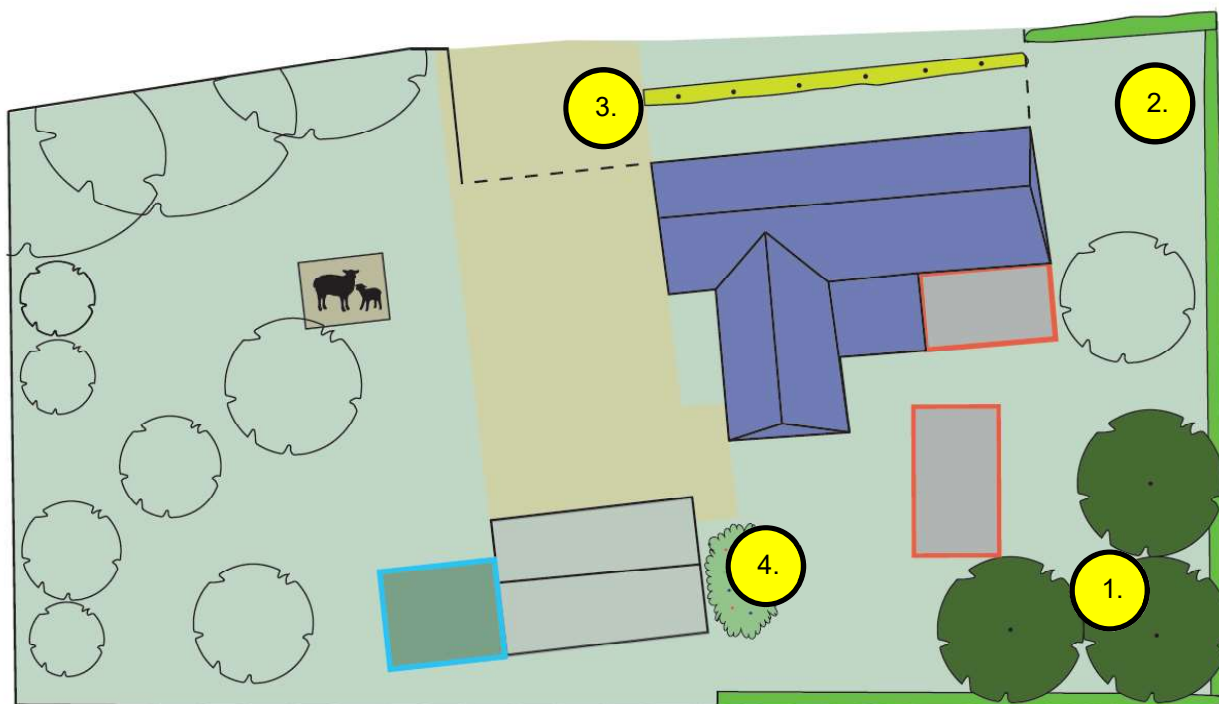


Figuur 6: Enkele ontwerpprincipes voor het droge ontginningslandschap (Bron: Landschapskader Noord- en Midden Limburg)

Landschappelijke inpassing

Erfbeplantingsproject 2022

Onlangs hebben initiatiefnemers meegedaan aan het gemeentelijke Erfbeplantingsproject 2022. Verstraten Sierteelt heeft naar aanleiding van een bezoek op locatie een tuinontwerp gemaakt, zie figuur 7.

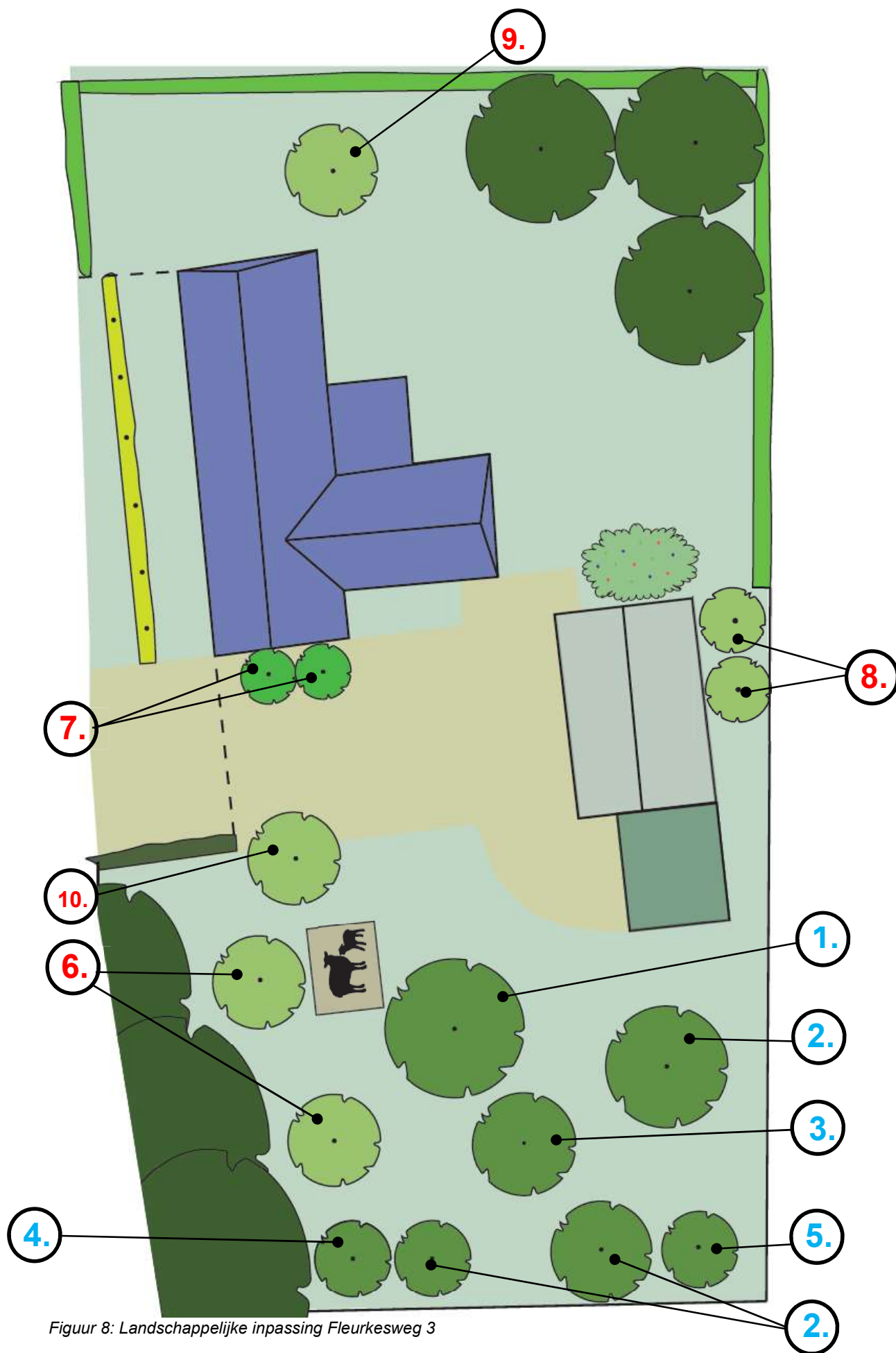


Figuur 7: Erfbeplantingsproject 2022 Fleurkesweg 3

Met het erfbeplantingsproject is het perceel van Fleurkesweg 3 als volgt verder ingepast:

1. De aanplant van 3 Okkernoten (*Juglans regia*)
2. De aanplant van een gemengde haag voor vogels (o.a. mix Hondсроos, Hulst, Liguster)
3. De aanplant van 6 Leipere (Pyrus communis 'Concorde')
4. De aanplant van een bessenbosje (o.a. Framboos, Blauwe bessen, Rode bessen, Kruisbes).

Dit groen zal niet meetellen in het kader van de kwaliteitsverbetering en daarmee de voorwaardelijke verplichtingen, maar dit is wel ingetekend om een goed totaalbeeld te kunnen geven in het kader de gehele landschappelijke inpassing die plaats zal vinden op Fleurkesweg 3.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing Fleurkesweg 3

Nadere toelichting op cijfers vermeld in figuur 8

Het inpassingsplan is opgesteld naar aanleiding van diverse adviezen welke zijn gegeven door Verstraten Sierteelt in het kader van het Erfbeplantingsproject 2022.

Bestaande beplanting

1. <i>Quercus robur</i> (Zomereik)	-	65 m ²
2. <i>Castanea sativa</i> (Tamme Kastanje)	-	85 m ² (alle drie bij elkaar)
3. <i>Malus domestica</i> (Appel/Eetappel)	-	28 m ²
4. <i>Acer platanoides</i> (Noorse Esdoorn)	-	25 m ²
5. <i>Fraxinus excelsior</i> (Gewone Es)	-	22 m ²

Nieuw aan te planten

6. <i>Malus domestica</i> 'Jonagold' (maat 12/14)	-	50 m ² (alle twee bij elkaar)
7. <i>Malus domestica</i> (laagstam) (maat 12/14)	-	20 m ² (alle twee bij elkaar)
8. <i>Prunus domestica</i> 'Mallard' (maat 12/14)	-	25 m ² (alle twee bij elkaar)
9. <i>Prunus avium</i> (Zoete kers) (maat 12/14)	-	40 m ²
10. <i>Pyrus communis</i> 'Conference' (maat 12/14)	-	30 m ²

In totaal - **390 m²**

In het noordoosten van het perceel zijn drie oude Zomereiken (*Quercus robur*) aanwezig. Deze zijn gedeeltelijk gelegen op gemeentegrond en gedeeltelijk op grond van de initiatiefnemers. Een reststrook van 47 m² in eigendom bij de gemeente is nu in bruikleen door initiatiefnemers, waardoor initiatiefnemers zorgdragen voor de eiken. De eiken zijn door het gedeeltelijk eigendom nu niet meegenomen in de landschappelijke inpassing, maar zijn wel erg kenmerkend voor het perceel en de landschappelijke inpassing hiervan.

Onderhoudsplan solitaire bomen

Fruitbomen

Minimaal één keer per twee jaar wordt de fruitboomgaard in de periode 1 augustus tot 15 maart gesnoeid.

Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Het verwijderen van waterloten, zuigers en kruisende(schurende) takken.
- Vruchtdragende takken (meerjarig hout) innemen ter bevordering van het vruchtdragen.
- Begeleidingssnoei

Solitaire boom

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei van bomen
- Kronen tot gewenste stamhoogte
- Voor ABC-bomen (*Acer*, *Betula*, *Carpinus*) geldt dat deze enkel gesnoeid worden wanneer zij blad dragen, in verband met het zogenoemde 'bloeden'. Deze bomen kunnen het best gesnoeid worden tussen juni en oktober. Doordat het broedseizoen loopt van 15 maart tot 1 augustus, zal voor deze bomen tussen augustus en oktober een passend moment gezocht worden om te snoeien.

Algemeen

Om de landschappelijke inpassing mogelijk te maken wordt, naast de sloop van de bebouwing, bijna 200 m² verharding verwijderd van het perceel. Ook al telt deze oppervlakte kwantitatief gezien niet mee in de

kwaliteitsverbetering, zoals gemeente Peel en Maas deze hanteert. Wel wordt kwalitatief gezien een forse kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd.

Conclusie

Ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse van Fleurkesweg 3 wordt met onderhavig plan:

- een forse vermindering van verouderde bebouwing en verharding gerealiseerd;
- wordt gedateerde verspreide bebouwing gesloopt en kleiner en geclusterd, passend in het landschap, teruggebouwd;
- wordt met de voorliggende landschappelijke inpassing verder aangesloten op het Erfbeplantingsproject 2022. Hierdoor is sprake van een passende landschappelijke inpassing in het halfopen landschap.
- wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting als zijnde vergunningsvoorwaarde, geborgd dat de landschappelijke inpassing aangelegd en als zodanig in stand gehouden wordt. Deze vergunningsvoorwaarde wordt in de toekomst verwerkt bij een gemeentelijke bestemmingsplanherziening door de gemeente Peel en Maas.

Met voorliggende maatregelen wordt een kwaliteitsverbetering van **390 m²** gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit het beleid. Door de toevoeging van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen draagt de ontwikkeling zelfs bij aan de versterking van de huidige landschappelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat door toepassing van voorliggende maatregelen sprake is van een passende en significante kwaliteitsverbetering ter plaatse van Fleurkesweg 3, waarmee voldaan wordt aan het gemeentelijk (en provinciaal) beleid.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt enkel de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk. Planologisch-juridisch worden geen wooneenheden toegevoegd. Hiermee wordt onderhavige ontwikkeling niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet verder te worden doorlopen. Derhalve worden vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de planvorming.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Onlangs is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld op 1 oktober 2021. Deze Omgevingsvisie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De nieuwe Omgevingsvisie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een drietal hoofdpunten te opgenomen, namelijk:

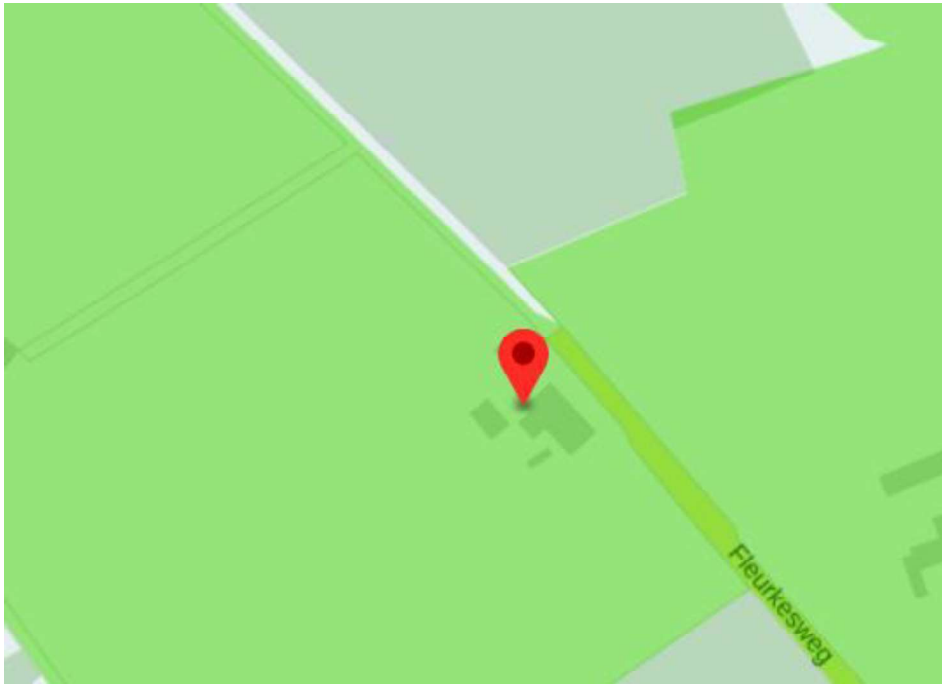
- Een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving.
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie.
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Wonen en leefomgeving

Voor het creëren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder andere klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, zoeken naar de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en mogelijk maken van ontwikkelingen. De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen.

Doorwerking plangebied

In figuur 9 is te zien dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. De 'groenblauwe mantel' vervangt de gebieden die voorheen als zilvergroene of bronsgroene landschapszone aangeduid waren in het POL2014. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met de landschappelijke inpassing wordt voortgeborduurd op de kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel, namelijk het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf van het landschap. Dit wordt gedaan door met name de sloop van voormalige agrarische bebouwing en verharding, alsmede het inpassen van het perceel met passende landschappelijke elementen welke het halfopen karakteristieke landschap verder versterken. Voor de verdere onderbouwing en landschappelijke inpassing en hoe hiermee wordt voldaan door deze ruimtelijke ontwikkeling aan de provinciale Omgevingsvisie wordt verwezen naar paragraaf 2.2.



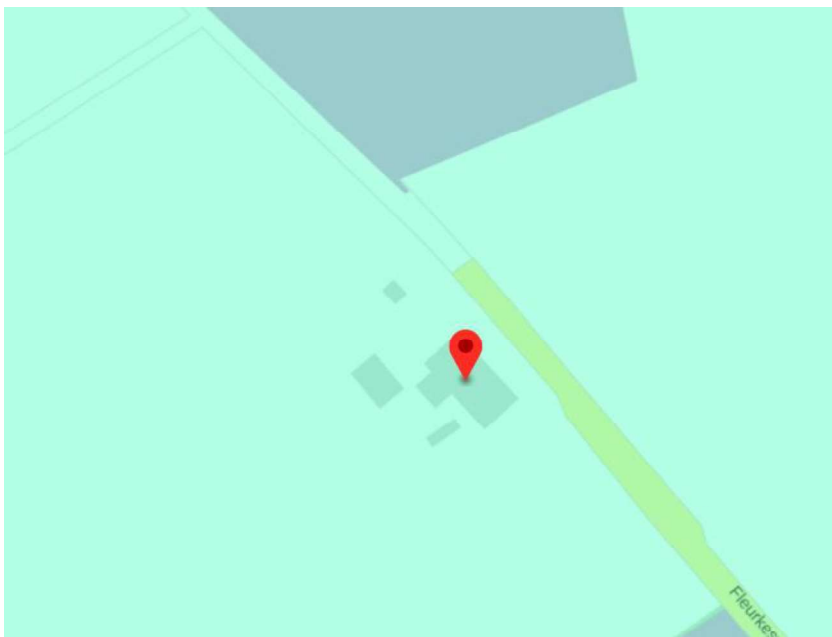
Figuur 9: Ligging plangebied in Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van de provincie juridische binding te geven. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg heeft als ontwerp ter inzage gelegen (25 mei 2021). Wanneer dit plan vastgesteld wordt, zullen deze regels van kracht worden.

Doorwerking plangebied

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening is op te maken dat het plangebied in de groenblauwe mantel (bronsgroene landschapszone in de nu nog geldende verordening) is gelegen, zoals al bleek uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.



Figuur 10: Ligging plangebied in Provinciale Omgevingsverordening Limburg (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De volgende regels zijn dan ook van toepassing op het plangebied (in de huidige verordening):

Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

- 1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone (toekomstig: groenblauwe mantel), bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "Groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.*
- 2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.*
- 3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.*

In paragraaf 2.2 'Landschappelijke inpassing' wordt nader ingegaan op de kernkwaliteiten van het plangebied en de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van negatieve effecten, omdat (mede) sprake is de sloop van verouderde voormalige agrarische bebouwing en verharding een verdere vergroening van het plangebied plaatsvindt door de landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 2.72 'Bronsgroene landschapszone' en daarmee aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening Limburg die gelden voor het 'Landschap'.

Daarnaast is het plangebied in de kaart 'Duurzame verstedelijking en werkafspraken' aangewezen als 'Landelijk gebied'. Een ruimtelijk plan mag in beginsel niet voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Wanneer de toekomstige Omgevingsverordening in werking treedt is Afdeling 7.3 'De groenblauwe mantel' van toepassing in combinatie met hetgeen opgenomen is in hoofdstuk 12 'Wonen, werken en recreëren. In hoofdstuk 12 wordt niet specifiek ingegaan op bestaande, reeds gerealiseerde woningen en de functiewijziging hiervan. De bestaande woning aan Fleurkesweg 3 maakt reeds deel uit van de harde plancapaciteit. Verder worden geen kwantitatieve eisen gesteld aan de functie 'Wonen'. Wel gelden diverse kwalitatieve eisen vanuit Afdeling 7.3. Aangetoond dient te worden hoe de kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel gewaarborgd worden bij voorliggende planontwikkeling. In hoofdstuk 2 wordt hier uitvoerig op ingegaan.

Met onderhavig plan wordt de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt rekening houdend met de kernkwaliteiten van het landschap, waardoor geen nieuwe woning wordt toegevoegd en deze ontwikkeling niet in strijd is met de regels die zijn opgenomen in zowel de huidige als toekomstige Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Peel en Maas: Beleef de ruimte

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie 'Peel en Maas: Beleef de ruimte' vastgesteld. Met de omgevingsvisie wil de gemeente bereiken dat de gemeente aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Er wordt gestuurd op het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving".

De Omgevingsvisie is opgebouwd uit (1) algemene waarden, namelijk zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid. Daarnaast is per landschappelijk deelgebied één van de zeven waarden toegekend binnen het grondgebied van gemeente Peel en Maas en/of een algemene waarden. Tot slot zijn aan deze deelgebieden diverse (3) uitgangspunten en (4) opgaven toegekend.

Doorwerking plangebied

De locatie Fleurkesweg 3 is gelegen in de kleinschalige half open ontginning. Hiervoor zijn diverse gebiedskwaliteiten en te versterken waarden aan toegekend. Voor Fleurkesweg 3 geldt dat het is gelegen in een aantrekkelijk mozaïeklandschap. Het gebied is te typeren als een kleinschalig landschap met afwisselend weiden, akkers, bos en daar doorheen (onverharde) paden.

Voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de 'te versterken waarde' biodiversiteit, namelijk door de landschappelijke inpassing, sloop van gedateerde bebouwing en de nieuwbouw van 'groene' bebouwing en verwijdering van verharding. Ook wordt door toepassing van de diverse maatregelen rekening gehouden met het herstel of juist behoud van waardevolle doorzichten.

Om opgaven te voltooien wordt het 'bestaand beleid' als uitgangspunt genomen. In deze paragraaf zal dan ook verder aangetoond worden hoe voldaan wordt aan de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de structuurvisie wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

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

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' weer.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

In het Structuurplan maakt het plangebied deel uit van het gebiedstype 'half open ontginningslandschap'. Ruimtelijk-Functioneel worden hier de volgende ontwikkelingen voorgestaan:

- beperkte toelating van verschillende economische functies in vrijkomende agrarische bedrijfgebouwen;
- versterking van functies wonen (ruimte-voor-ruimte), werken (verschillende vormen van recreatie) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een beperkte toelating van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen.

Doorwerking plangebied

De functiewijziging van 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' meer specifiek voor muziekonderwijs en het maken van instrumenten naar 'Wonen' past in het gedachtegoed van de gemeentelijke structuurvisie. Er wordt daarnaast met een landschappelijke inpassing wordt een versterking van het kleinschalige halfopen ontginningslandschap gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend initiatief voldaan wordt aan de gemeentelijke structuurvisie en het structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' maakt onderdeel uit van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas'. Dit kwaliteitskader bevat handvaten om te komen tot de gewenste kwaliteitsverbetering zoals omschreven in de gemeentelijke structuurvisie voor het buitengebied.

In het kwaliteitskader is omschreven dat diverse ontwikkelingen mogelijk zijn, mits een extra tegenprestatie geleverd wordt. Als basis voor de landschappelijke inpassing geldt dat de oppervlakte landschapselementen overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Daarnaast dienen er fysieke maatregelen doorgevoerd te worden die bijdrage aan de versterking van het landschap ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 2.2 van deze toelichting wordt uitgebreid ingegaan op hoe voldaan wordt aan het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

Coalitieakkoord 2022-2026: Met lef en vertrouwen verder bouwen

In het coalitieakkoord 2022-2026 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek zodat goed wonen, werken en recreëren in het buitengebied van de gemeente ook mogelijk blijft. Hierbij is het van belang om te sturen op het behoud en versterken van een duurzame leefomgeving. Het revitaliseren en invullen van leegstand gaat voor uitbreiding. Het concentreren van winkels is belangrijk.

Maatwerk blijft het uitgangspunt, ook als het gaat om herinvulling van voormalig agrarisch vastgoed. We staan hierbij positief ten opzichte van ontwikkelingen die de kwaliteit, leefbaarheid of economische kracht van ons buitengebied versterken.

Doorwerking plangebied

De (voormalige agrarische) bebouwing wordt gesloopt, alsmede de tuinkamer welke dateert uit de jaren '60 van de vorige eeuw en hiermee afbreuk doet aan het karakter van de langgevelboerderij (welke dateert uit 1908).

Met de maatregelen die uit de landschappelijke inpassing volgen, zoals het aanplanten van het perceel, wordt een versterking gerealiseerd van enerzijds het half open ontginningslandschap, maar anderzijds ook de langgevelboerderij zelf, welke dateert uit 1908 en bijdraagt aan de (cultuurhistorische) identiteit van de buurtschap 'Vosberg'. Door de carport van 'een groen dak' te voorzien, wordt op een duurzame wijze omgesprongen met de realisatie van nieuwe (vervangende) bebouwing, welke passend is in het landschap.

Door voorliggende bestemmingswijziging wordt een mogelijkheid tot het exploiteren van een muziekwinkel (muziekonderwijs en het maken van instrumenten) verwijderd. Hierdoor wordt bijgedragen aan een verdere concentratie van winkels in de kernen van gemeente Peel en Maas.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een initiatief waar passend maatwerk wordt geleverd en een verbetering gerealiseerd wordt in het buitengebied van gemeente Peel en Maas en daarmee voldaan wordt aan hetgeen gesteld wordt in het coalitieprogramma.

Wijzigingsbevoegdheid 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' naar 'Wonen'

In artikel 46.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';

Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'

b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';

Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.

c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing; De woonfunctie blijft zoals reeds aanwezig behouden in de bestaande woning. De woning is gezien het toekomstige woongebruik de hoofdbebouwing. De overige gebouwen (loods, carport, schuilgelegenheid dieren) betreffen bijgebouwen bij de woning.

d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agraris)ch bedrijf / de huidige voorziening niet meer mogelijk is;

Op het (voormalige) bedrijfscomplex vinden reeds enige tijd geen activiteiten meer plaats. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak, de maximale bebouwingmaat en de ligging in nabijheid van natuur, is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een nieuw bedrijf vestigt.

e. het huidige gebruik als (agraris)ch bedrijf / van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;

Op de locatie vinden op dit moment geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om bedrijfsmatige activiteiten te gaan exploiteren op locatie. Daarmee is het gebruik als bedrijf reeds beëindigd. De wens is enkel de wens om hobbymatig enkele tractoren te kunnen onderhouden en gebruiken.

f. het aantal woningen mag niet toenemen;

Het aantal woningen neemt niet toe.

g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;

Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.

h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';

In paragraaf 2.1 en 2.2 wordt uiteengezet hoe voldaan wordt aan deze voorwaarde.

i. 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;

Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in de vergunningsvoorwaarden opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd. In de toekomst bij een gemeentelijke (integrale) herziening van het bestemmingsplan zal zorggedragen worden dat de voorwaardelijke verplichting overgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Het inpassingsplan is opgesteld naar aanleiding van diverse adviezen welke zijn gegeven door Verstraten Sierteelt in het kader van het Erfbeplantingsproject 2022.

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

Uit de toetsing die in hoofdstuk 4 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

k. 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;

Er vindt door het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming met detailhandelsfunctie naar een woonbestemming een significant positief effect plaats in relatie tot de aanwezige Natura-2000 gebieden, zoals ook volgt uit hoofdstuk 4.

l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22.

Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 22 van het vigerende bestemmingsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Gezien de behoorlijke afname van emissies bij voorliggend plan (zie paragraaf 4.6), kan worden geconcludeerd worden dat geen significante negatieve effecten worden verwacht op Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r..

Doorwerking plangebied

In het plangebied vindt een functiewijziging plaats van een bestaande bedrijfsperceel met detailhandelsfunctie t.b.v. verkoop muziekinstrumenten en muziekonderwijs naar een woonperceel. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij omgezet in een burgerwoning. Hierbij wordt geen woning toegevoegd. Deze activiteiten komen niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen (categorie D11.2).

Aangezien in dit geval geen sprake is van de toevoeging van een woning is bij dit initiatief geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is ook geen sprake van een verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

Toets vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een informele m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Gelet op de concrete aard en omvang van dit project en gezien ook het feit dat dit project positieve milieugevolgen heeft door het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming, kan worden geconcludeerd dat dit project niet te beschouwen is als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D11.2 Besluit milieueffectrapportage. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het gebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van: · wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen; · wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Met het initiatief worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de zin van de Wet geluidhinder. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daardoor niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.7 'Bedrijven en milieuzonering' wordt nader onderbouwd hoe voldaan wordt met voorliggend initiatief in relatie tot het aspect 'industrielawaai'.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Doorwerking plangebied

Dit initiatief heeft betrekking op de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Zoals blijkt uit de paragraaf 'Verkeer en parkeren' wordt dat het project per saldo niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, maar juist een verbetering optreedt van de luchtkwaliteit.

4.4 Waterparagraaf

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Evenmin is het gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

Op circa 170 meter afstand ten noorden van de Fleurkesweg bevindt zich de Everlose beek. Onderhavig plan heeft geen invloed op dit oppervlakte water.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied vindt een afname van het (potentieel) afvoerend verhard oppervlak plaats. Door de sloop van de verouderde (bedrijfs)bebouwing en het verwijderen van verharding zal het afvoerend verhard oppervlak afnemen, waardoor sprake is van een hydrologische positieve ontwikkeling. Afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt plaats via de aanwezige IBA.

4.5 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn.

Doorwerking plangebied

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is geregeld dat het perceel gewijzigd is van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant'. Bij deze wijziging zijn geen bezwaren met betrekking tot het aspect 'Bodem' en de bodemkwaliteit naar voren gekomen. Dit wordt ook bevestigd door de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart uit de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020-2029. Hierin is de kwaliteit van het plangebied en de omgeving getypeerd als 'Landbouw/Natuur' (groene kleur). Dit is ook al bevestigd in het bodemonderzoek dat in 1994 voor de locatie is uitgevoerd DvL (zie bijlage 1).

De motivatie zoals ook gehanteerd voor de bestemmingsplanprocedure voor het initiatief aan de Marisstraat 40 te Grashoek is ook hier van toepassing.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, beoordeeld moet worden.

Het vigerende bestemmingsplan ziet op een Bedrijf – Niet agrarisch verwant met specifiek (specifieke vorm van bedrijf -21) de productie van en handel in muziekinstrumenten en het geven van muziekonderwijs (muziekonderwijs). Deze aanduiding geldt ter plaatse van het gehele bouwvlak.

Ter plaatse is dan ook jaren een muziekwinkel, repetitieruimte voor het muziekonderwijs en een werkplaats om de muziekinstrumenten te maken. Hierbij is sprake van langdurig verblijf van personen het uitgangspunt is. Er mag daarom van worden uitgegaan dat ten tijde van het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' (vastgesteld 5 november 2013, onherroepelijk voor Fleurkesweg 3 op 24 december 2014) sprake was van een bodemkwaliteit die het gebruik als muziekwinkel en locatie voor muziekonderwijs niet belemmerde.

Dit is ook gebleken uit het bodemonderzoek van 1994 en wordt bevestigd door de bodemkwaliteitskaarten, zoals opgenomen in bijlage 4 van de Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas houdende regels omtrent de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029. De conclusie was dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk was en er geen belemmering was voor wijziging van de bestemming naar een gevoeliger gebruik.

Nu het gewenste gebruik als burgerwoning geen intensiever menselijk verblijf toelaat dan al het geval was bij de functie 'muziekwinkel, locatie voor muziekonderwijs', is er dus geen sprake van een gebruik dat gevoeliger is voor bodemverontreinigingen. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de voorliggende ruimtelijke procedure niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' voor geen verdere belemmeringen zorgt.

4.6 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In de Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden, oftewel de soortenbescherming.

Doorwerking plangebied

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Deurnsche en Mariapeel. Het plangebied is op 6 kilometer buiten dit Natura 2000-gebied gelegen.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NatuurNetwerk Nederland, zoals reeds blijkt uit de toelichting in paragraaf 3.2 (provinciale verordening). Natuurlijk water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Enige aantasting van het NNN vanuit het plangebied als gevolg van dit initiatief wordt uitgesloten. Integendeel door de afname van het aantal verkeersbewegingen de landschappelijke inpassing en het juist bestemmen van de monumentale eiken zal een positieve werking uitgaan van het plangebied naar het nabijgelegen bos dat is aangeduid als NNN, evenals het Natura 2000-gebied 'Deurnsche en Mariapeel'.

Natura 2000 stikstofdepositie

Doordat de bestemmingswijziging betrekking heeft op enkel een functiewijziging van bedrijf met detailhandelsfunctie naar wonen zullen bestaande waarden niet worden aangetast. Immers, de gebruiksmogelijkheden nemen ten opzichte van de vigerende bestemming beduidend af. In de paragraaf 'Verkeer en parkeren' van deze toelichting is de forse afname van verkeersbewegingen uiteengezet.

Daarnaast is het in de huidige situatie mogelijk om *rechtstreeks* binnen de bestemming 'Bedrijf niet-agrarisch verwant' een niet agrarisch bedrijf in categorie 1 of 2 te exploiteren conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Zo is het bijvoorbeeld een 'hoveniersbedrijf', 'broodfabriek < 200 m²', 'cateringbedrijf', 'verhuur van en handel in onroerend goed' en/of de reparatie van auto's en/of motorfietsen' te beginnen. Deze functies genereren, naast de *permanente* stikstofuitstoot die gegenereerd wordt binnen de inrichting, meer *permanente* verkeersbewegingen, dan in de huidige situatie voor de functies zoals benoemd in bovenstaande tabel. Deze juridisch planologische mogelijkheden worden allemaal permanent wegbestemd door het geheel te wijzigen naar een woonbestemming.

De sloop van het schuurtje en de aanbouw (tuinkamer) gebeurt zoveel mogelijk met de hand, omdat voor beide bouwwerken rode stenen zijn gebruikt daterend van de periode uit 1908 (bouwjaar langgevelboerderij). Dit type steen is nauwelijks tot niet meer verkrijgbaar. De stenen worden met de hand gekapt en hergebruikt bij de renovatie van de langgevelboerderij, aangezien dit hetzelfde type steen is. Ook de bouw van de houten

carport betreft veelal handwerk met elektrisch gereedschap. Het hout is reeds aanwezig op het terrein. Deze partij hout hebben initiatiefnemers van de vorige bewoner overgenomen bij de koop van de woning in 2021 en is opgeslagen in de bestaande loods. Dit hout hoeft dus niet meer vervoert te worden naar de locatie.

Soortenbescherming

Gelet op de beschikbare gegevens is een quickscan flora en fauna verricht door IVN Helden (door de gemeente Peel en Maas beschouwd als een deskundige en onafhankelijke instantie), zie bijlage 2. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Floristisch zijn geen bijzonderheden aangetroffen, beide gebouwen zijn omgeven door halfverharding met wat akkeronkruiden.

Faunistisch zijn eveneens geen bijzonderheden aangetroffen. Er zijn geen nesten van vogels of holen van dieren gevonden. Het schuurtje is halfsteens en al ontdaan van de dakbedekking. De serre is deels ontmanteld en wordt niet meer gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'Natuurbescherming' geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

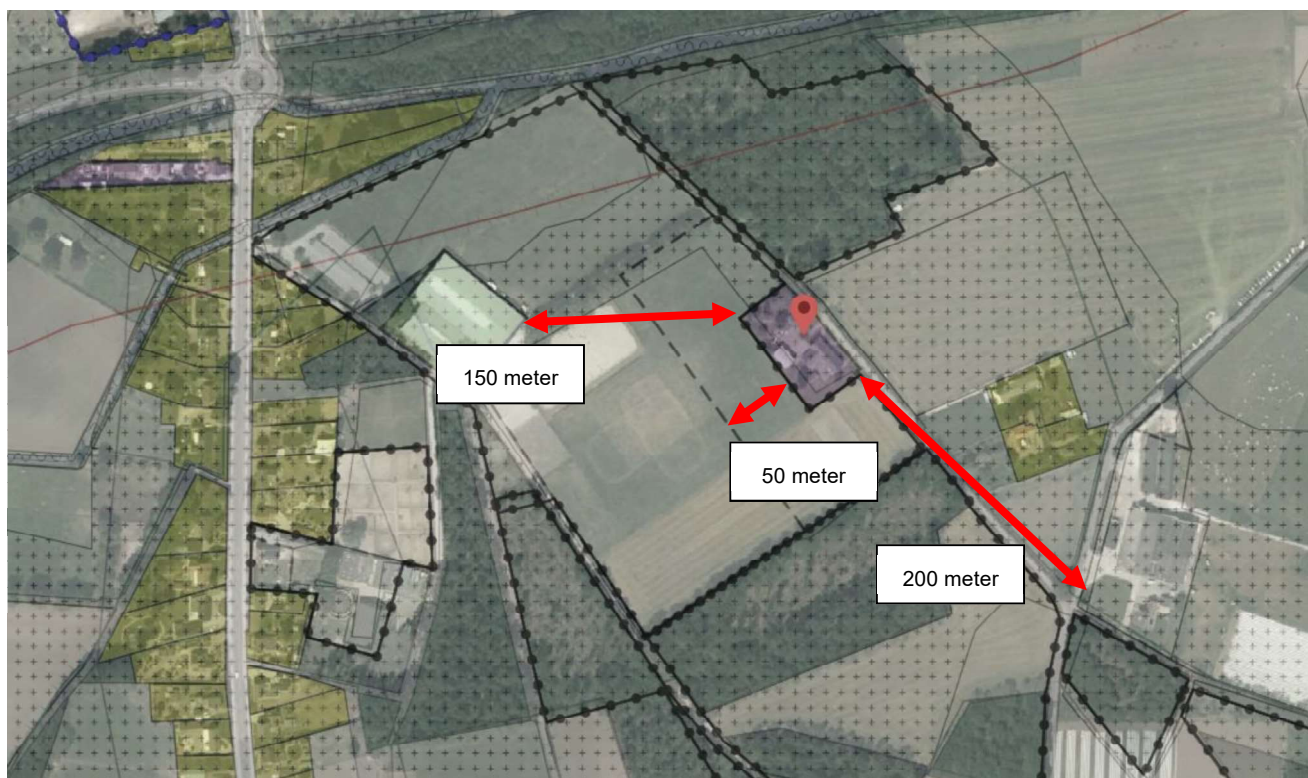
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Panningen. Er bevinden zich in de directe omgeving niet tot nauwelijks functies die belemmerd worden door onderhavige ontwikkeling, zie figuur 12.

Op 150 meter afstand is de Manege De Cavaliers (ook wel Manege De Vosberg genoemd) gelegen. Daarnaast is aan Slinkstraat 8 op 200 meter afstand een rundveebedrijf gelegen. Op 50 meter afstand is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' gelden de volgende regels conform het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas:

1. evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw;
2. evenementen ten behoeve van de paardensport zijn onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.



Figuur 12: Afstand Fleurkesweg 3 ten opzichte van omliggende bedrijfsmatige functies (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het initiatief dat nu voorligt betreft slechts de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, oftewel een woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van het perceel worden fors gelimiteerd. De omliggende bedrijfsmatige functies alsmede het organiseren van evenementen wordt dan ook niet meer belemmerd dan voorheen met voorliggende bestemmingswijziging. Omgekeerd wordt de burgerwoning ook niet meer belemmerd in de toekomstige situatie dan nu het geval is door het evenemententerrein of andere bedrijfsmatige functies in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

CROW maakt binnen haar kencijfers onderscheid naar stedelijkheidsgraad en de locatie van de ontwikkeling ten opzichte van het centrum. Het plangebied ligt in het 'buitengebied, niet stedelijk'. CROW hanteert een

minimaal en maximaal kengetal. In de berekeningen is uitgegaan van het gemiddelde van de bandbreedte. In onderstaande twee tabellen zijn de gehanteerde verkeersgeneratie kencijfers opgenomen conform publicatie 381 (december 2018).

Tabel 4.1: Huidige situatie Fleurkesweg 3

Functie	CROW-functie (Buitengebied, niet stedelijk)	Kencijfer (mvt per etmaal)			Eenheid	Bvo	Aantal verkeersbewegingen
		Min.	Gem.	Max.			
Productie van muziekinstrumenten	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	9,1	10	10,9	Per 100 m ² bvo	120	12
Handel in muziekinstrumenten	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	3,9	4,8	5,7	Per 100 m ² bvo	50	2,4
Geven van muziekonderricht	Avondonderwijs (per 10 studenten) <i>gerekend is met 2 studenten</i>	13,6	15	16,4	Per 100 m ² bvo	--	3
Vrijstaand	Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,2	8,6	--	--	8,2
Totaal							25,6

Tabel 4.2: Toekomstige situatie Fleurkesweg 3

Functie	CROW-functie (Buitengebied, niet stedelijk)	Kencijfer (mvt per etmaal)			Eenheid	Bvo	Aantal verkeersbewegingen
		Min.	Gem.	Max.			
Vrijstaand	Koop, huis, vrijstaand	7,8	8,2	8,6	--	--	8,2
Totaal							8,2

De ruimtelijke ontwikkeling zal in de toekomstige situatie de verkeersbewegingen die samenhangen met de muziekwinkel. De Fleurkesweg kan de verkeersbewegingen afkomstig van de burgerwoning goed afwikkelen.

Parkeren

Parkeren vindt, net zoals in de huidige situatie, plaats op het bestaande erf dat over een voldoende omvang beschikt. De ontsluiting van het perceel wijzigt ook niet.

4.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor 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. De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Op basis van een inventarisatie van de aanwezige risicobronnen is gekeken of het beoogde plan kan voldoen aan de grens- en richtwaarde voor externe veiligheid. Op ruim 900 meter is het eerste risicovolle object gelegen, zijnde een risicovolle inrichting (tankstation). Deze inrichting vormt geen risico voor onderhavige ontwikkeling, temeer omdat een afname van personen plaatsvindt, in plaats van een toename. Samenvattend legt het externe veiligheidsbeleid geen extra beperkingen op aan onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd.

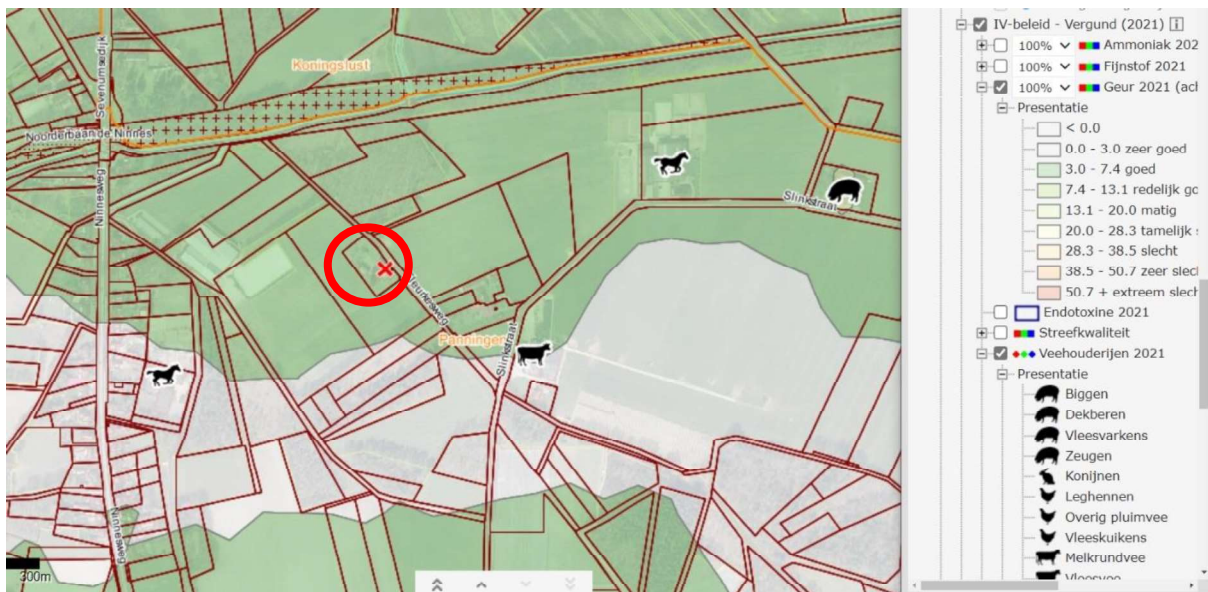
Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd. Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)

Doorwerking plangebied

De omliggende veehouderijen ondervinden geen hinder van de voorgenomen activiteiten. De locatie ligt op een ruim voldoende afstand tot omliggende agrarische bedrijven. Daarbij liggen er andere geurgevoelige objecten dichterbij in de buurt van aanwezige vee- en/of paardenhouderijen dan de woning gelegen aan de Fleurkesweg 3. De omliggende veehouderijen wordt planologisch-juridisch niet meer belemmerd dan voorheen met voorliggende bestemmingswijziging. Omgekeerd wordt de burgerwoning ook niet meer belemmerd in de toekomstige situatie dan nu het geval is door veehouderijen en/of paardenhouderijen in de omgeving. Daarbij zijn andere geurgevoelige objecten (Fleurkesweg 2, Slinkstraat 9) dichterbij de betreffende veehouderijen gelegen en daarmee het maatgevende geurgevoelig object voor deze veehouderijen in het kader van de voorgrondbelasting 'geur'.

Op basis van de monitoring van het IV-beleid van gemeente Peel en Maas kan geconcludeerd worden dat sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat ter plaatse van Fleurkesweg 3, zie onderstaande figuur. Ook qua achtergrondbelasting vormt de ontwikkeling geen belemmering.



Figuur 13: Achtergrondbelasting in de huidige situatie en het voorkeursalternatief ter plaatse van Fleurkesweg 3 (Bron: Nedbrowser gemeente Peel en Maas, monitoring IV beleid 2021)

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan het aspect 'geur' (voorgrond- én achtergrondbelasting) met onderhavig initiatief.

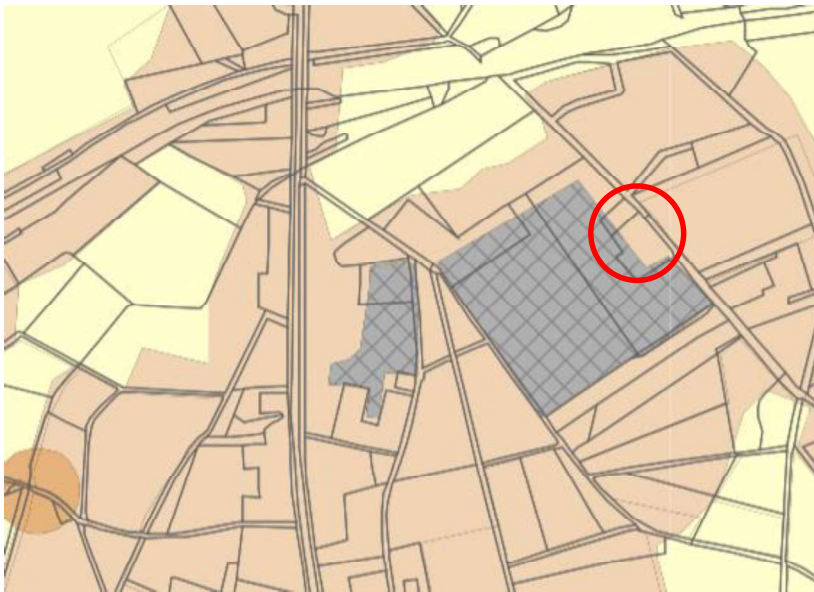
4.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van Fleurkesweg 3 geldt bijna over het gehele perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dit betekent dat sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde met betrekking tot het aspect 'Archeologie' (zie ook onderstaande figuur). Wanneer men dieper dan 40 cm de grond verstoord of een oppervlakte van meer dan 2.500 m² verstoord is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor onderhavig initiatief worden deze grenswaarden niet overschreden waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Op de verbeelding bij onderhavig bestemmingsplan zal de dubbelbestemming wel worden gehandhaafd ter bescherming van deze archeologische waarden.



Figuur 14: Ligging plangebied in archeologische waardenkaart gemeente Peel en Maas

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg is op te maken dat in de omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden in relatie tot voorliggende ontwikkeling. Initiatiefnemers willen de cultuurhistorische waarden herstellen daar waar mogelijk van de langgevelboerderij uit 1908 welke typerend is in het droge ontginningslandschap aan de Fleurkesweg 3.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemers in rekening gebracht.

Verder zullen de initiatiefnemers met het gemeentebestuur een anterieure overeenkomst sluiten ten aanzien van onder andere het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is. Dit betekent dat burgemeester en wethouder over een dergelijke vergunning vooroverleg dienen te plegen, in ieder geval met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Provincie Limburg heeft in februari 2023 laten weten dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan zoals toegezonden op dezelfde wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben voor de gewenste bestemmingswijziging een omgevingsdialoog met de buurt gevoerd in oktober 2022. De direct omliggende adressen zijn persoonlijk benaderd. Initiatiefnemers hebben de situatietekening met daarop het planvoornemen aan de buurtbewoners laten zien en toegelicht. De buurtbewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorgenomen plan en wensen initiatiefnemers succes met hun plannen. In bijlage 3 is het geanonimiseerde verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

6. CONCLUSIES

De Fleurkesweg 3 is nu nog bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch verwant' met maximaal milieucategorie 1 en 2 én een specifieke aanduiding, zijnde 'productie van en handel in muziekinstrumenten en het geven van muziekonderricht'. Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld 14 december 2014). De wens bestaat nu om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' met een maximum maatvoeringseis van 2.552 m³. In figuur 13 is globaal de gewenste situatie weergegeven.

De ontwikkeling is passend omdat zeer verouderde (bedrijfs)bebouwing gesloopt wordt en minder oppervlakte en inhoud bebouwing wordt teruggebouwd in de toekomstige situatie passend in het landschap. Daarbij wordt het nieuwe bouwwerk, zijnde een groene carport, teruggebouwd ten westen van de bestaande loods. Dit betreft vervangende nieuwbouw in plaats van de verouderde bedrijfsgebouwen. Het bouwwerk wordt geclusterd met de bestaande bebouwing en wordt landschappelijke zo ingepast dat het bouwwerk op gaat in het typerende halfopen landschap. Ook wordt ruim 200 m² aan verharding verwijderd en in de plaats daarvoor het geheel verder landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de vergunningsvoorwaarden. Ook wordt de reststrook bestemd van 'Verkeer' naar 'Wonen' behorende bij de tuin van Fleurkesweg 3. Op deze manier worden de aanwezige monumentale eiken beter beschermd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook wordt voldaan aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Er is sprake van een afname van verhard oppervlak waardoor ook voldaan wordt aan de regels vanuit het waterschap. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 14: Beoogde bestemming 'Wonen' met bouwvlak en maatvoeringseis voor een maximaal volume van 2.547 m³ ter plaatse van Fleurkesweg 3 en een voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing. Verder wordt de vigerende dubbelbestemming, evenals de diverse gebiedsaanduidingen overgenomen op de toekomstige verbeelding voor Fleurkesweg 3.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek Fleurkesweg 3

Bijlage 2: Flora en fauna quickscan Fleurkesweg 3

Bijlage 3: Verslag omgevingsdialoog Fleurkesweg 3