

Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimtewoning Heierhof 31 Baarlo”

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1894.BPL0180-VG01

9 oktober 2018



Document: Bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimtewoning Heierhof 31 Baarlo"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0180-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 9 oktober 2018

Aanvrager: Ruimte voor Ruimte Limburg

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	9
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	10
3.3 Landschappelijke inpassing	10
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	15
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Milieu	21
5.1.1 Milieuzonering	21
5.1.2 Geluid	23
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	23
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	24
5.1.5 Externe veiligheid	25
5.1.6 Geur	25
5.1.7 M.e.r.-beoordeling	26
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	28
5.3 Ecologie	28
5.4 Waterhuishouding	29
5.3.1 Beleidskader.....	29
5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)	30
5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)	31

5.5 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.6 Verkeer en parkeren	33
5.7 Duurzaamheid.....	33
6. JURIDISCHE ASPECTEN	34
6.1 Toelichting op de verbeelding	34
6.2 Toelichting op de planregels.....	34
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.2.1 Inspraakprocedure	36
7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	36
7.2.3 In gesprek met Peel en Maas	37
7.2.4 Zienswijzenprocedure	37
7.3 Procedure	37

BIJLAGEN

Bijlage 1: Reactie provincie

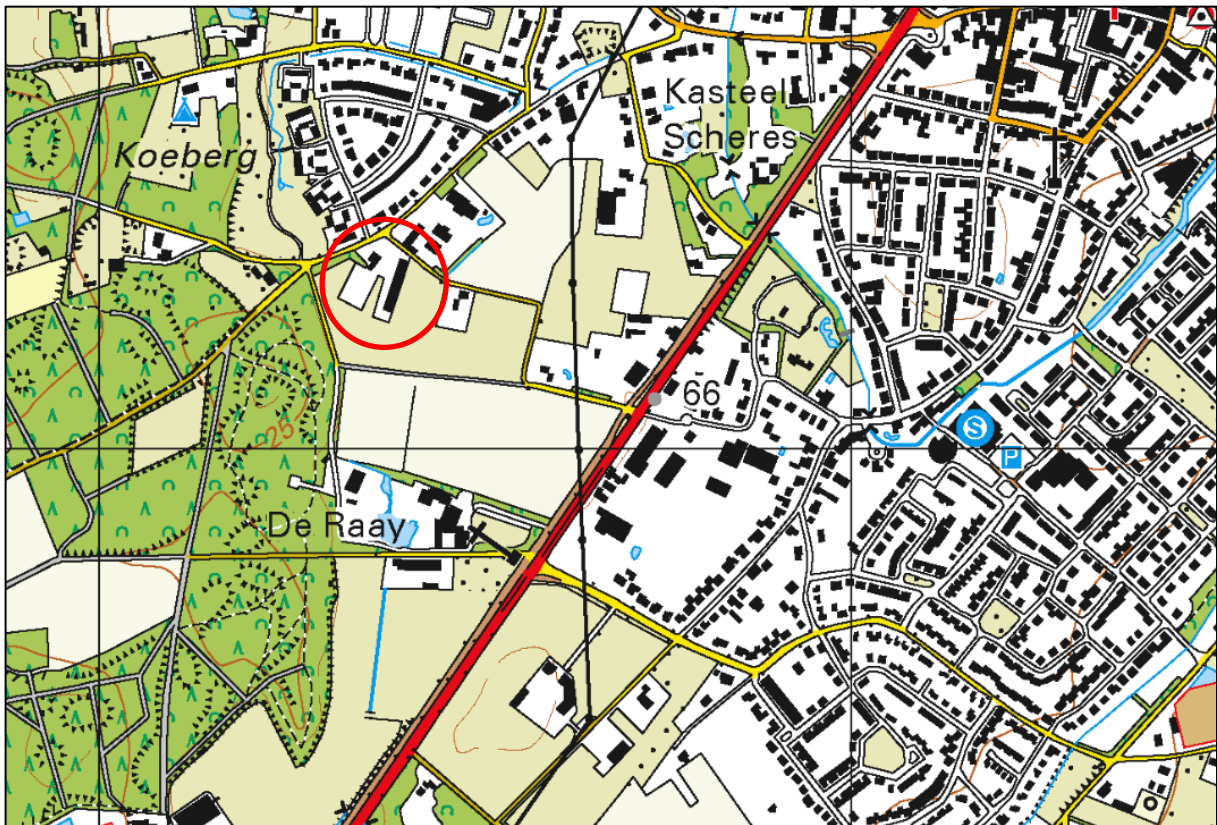
Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan (Plattelandscoöperatie Peel & Maas)
- Verkennend bodemonderzoek (BKK advies)
- Quickscan flora & fauna (Faunaconsult)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning op het perceel Heierhof 31 in Baarlo. De ontwikkeling van deze Ruimte voor Ruimtewoning vindt plaats op de plek waar thans een verouderde schuur staat. Deze schuur behoort bij de bestaande woning op het perceel en zal in het kader van de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimtewoning volledig worden gesloopt. In ruil voor het slopen van de schuur worden zowel bij de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning, als bij de bestaande woning, nieuwe bijgebouwen verwezenlijkt.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning niet toegestaan. De ontwikkeling voldoet echter wel aan de overige provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente Peel en Maas heeft daarom in principe medewerking toegezegd aan de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning.

Om de Ruimte voor Ruimtewoning in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aan de beoogde locatie voor de Ruimte voor Ruimtewoning een bouwrecht toegekend. Tevens worden in dit bestemmingsplan, in ruil voor het slopen van de schuur, specifieke bouwregels voor bijgebouwen toegekend aan de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimtewoning, alsook aan de bestaande woning.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie Heierhof 31 bestaat uit een woning en een verouderde schuur, in gebruik als bijgebouw bij de woning. Deze locatie grenst inmiddels tegen de kern van Baarlo. Oorspronkelijk lag deze locatie in het agrarische buitengebied tussen de kern van Baarlo en het bos- en natuurgebied Kesselse Bergen. Met de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Kuukven is de locatie echter aan de rand van de kern komen te liggen.

De Heierhof loopt vanaf het historische bebouwingslint Bong naar de Kesselse Bergen. Dit deel van de weg is oost-west georiënteerd. Ten zuiden van de weg is nog sprake van een “buitengebiedkarakteristiek” door verspreid liggende bebouwing, van oorsprong met een agrarische functie. Deze agrarische functie heeft de bebouwing door de jaren heen verloren. Ten noorden van de weg ligt de uitbreidingswijk het Kuukven, gekarakteriseerd door dorpse bebouwing. De locatie Heierhof 31 ligt op de hoek van deze weg en een noord-zuid georiënteerde zijweg, ook Heierhof genaamd.

De locatie wordt verder omringd door agrarische gronden, thans in gebruik als weiland. In oostelijke richting bevinden zich de Kesselse Bergen. In dit bos- en natuurgebied is het clubgebouw gelegen van de plaatselijke scoutingsvereniging.



Afbeelding 2. Woning Heierhof 31



Afbeelding 3. De te slopen schuur

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Heierhof 31 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als ‘Wonen’ en tevens voorzien van een bouwvlak. Omliggende gronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduidingen ‘kernrandzone’, ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming is één woning per bestemmings- c.q. bouwvlak toegestaan. Dit betreft in dit geval de bestaande woning Heierhof 31. Het is niet toegestaan een nieuwe woning op te richten binnen hetzelfde bestemmings- c.q. bouwvlak. Daarnaast is de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimtewoning deels gesitueerd buiten het bestemmings- c.q. bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’, dus binnen de agrarische bestemming. Ook binnen deze agrarische bestemming is het niet toegestaan een nieuwe woning op te richten.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen de woonbestemming is vastgelegd dat de inhoud van een woning met bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 1.000 m³. Het is op basis van deze bestemming niet toegestaan van de gestelde inhoudsmaat af te wijken. Grotere bijgebouwen bij de bestaande woning en de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning zijn derhalve op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern Baarlo, ten zuiden van de uitbreidingswijk Kuukven. Baarlo maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 6.500 inwoners bevolken de kern. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummers 3 en 407.



Afbeelding 5. Luchtfoto plangebied en omgeving (situatie zomer 2017)

De omgeving van de Heierhof had van oorsprong een agrarische functie. Verspreid aan de weg bevonden zich diverse agrarische bedrijven. In de loop der tijd zijn nagenoeg alle van deze agrarische bedrijven gestaakt en zijn de panden verbouwd tot burgerwoning. Oorspronkelijk lag het plangebied dus in het agrarische buitengebied tussen de kern van Baarlo en het bos- en natuurgebied Kesselse Bergen.

De meest recente uitbreiding van Baarlo heeft geresulteerd in de uitbreidingswijk Kuukven, gelegen direct ten noorden van het plangebied. Van de eerst zo typerende ligging in het buitengebied is sindsdien weinig meer over en is er sprake van een ligging aan de rand van de kern, in een bebouwingsconcentratie.

Het plangebied bestaat uit de woning Heierhof 31, een paardrijbak en een verouderde schuur, in gebruik als bijgebouw bij de woning. Ten zuiden en ten westen wordt het plangebied verder nog omringd door agrarische gronden, thans in gebruik als weiland.



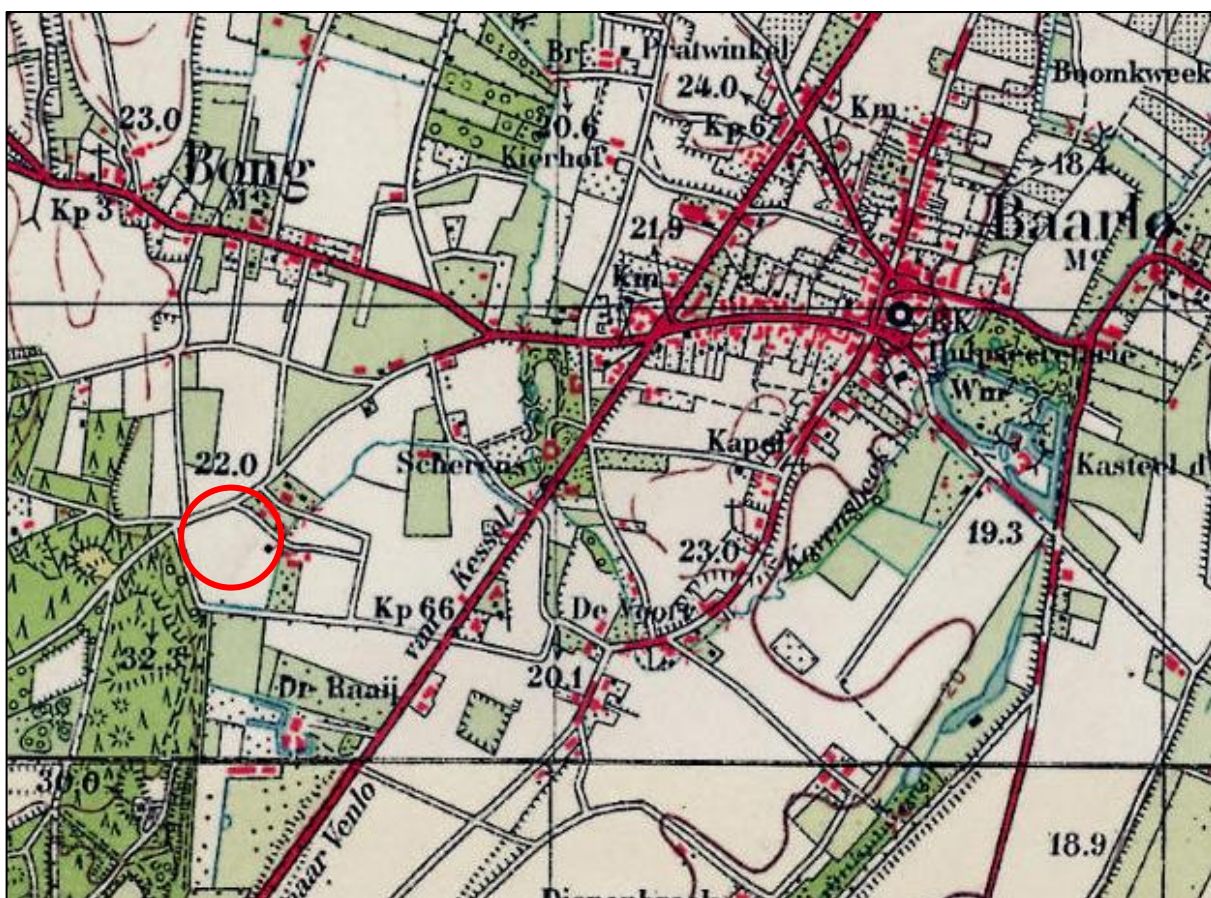
Afbeelding 6. Heierhof richting het zuiden, buitengebiedkarakter



Afbeelding 7. Heierhof richting het oosten, dorps karakter

2.2 Ruimtelijke structuur

Baarlo lag oorspronkelijk ingeklemd tussen de Maas in het oosten en de provinciale weg Napoleonsbaan (N273) in het westen. Het enige deel van de kern wat ten westen van de Napoleonsbaan lag was het historisch lint Bong. Voor de verder rest was hier sprake van het buitengebied.



Afbeelding 8. Kijk op Baarlo rond 1950, ten westen van de Napoleonsbaan uitsluitend nog sprake van buitengebied

Het buitengebied karakteriseerde zich als een oud bouwland. Dit betroffen de oude woongebieden aan de rand van een dorp. De oude bouwlanden werden intensief gebruikt voor tal van functies. Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden was de landbouw zichtbaar geïntensiveerd (zo ook zichtbaar in het plangebied, waar de oude schuur een intensieve veehouderij toebehoorde). De omgeving van het plangebied heeft de grondgebonden landbouw de overhand behouden en de karakteristieke structuur is in die zin nog duidelijk herkenbaar. De landbouwgronden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook de wegen hebben een onregelmatig patroon. De Heierhof is een uitwaaiend wegpatroon vanaf de Bong. Het oud bouwland wordt begrensd door het bos- en natuurgebied de Kesselse Bergen.

Het oud bouwland is aanzienlijk verkleind met de uitbreiding van de kern Baarlo. Uitbreiding richting de Maas was niet mogelijk, dus heeft de kern vooral in westelijke richting uitgebreid. De laatste uitbreidingswijk betreft het Kuukven, waaraan het plangebied grenst. De Heierhof wordt sindsdien begeleid door een eenzijdige wegbeplanting. Vanaf het plangebied tot aan het bosgebied is sprake van een tweezijde wegbeplanting. Thans is sprake van een overgangszone van kern naar buitengebied met een kleinschalige karakteristiek door dicht op mekaar gerealiseerde bebouwing en de aanwezige beplanting.

2.3 Functionele structuur

Alhoewel gelegen in het buitengebied heeft de omgeving primair een woonfunctie. Ten noorden van de Heierhof ligt de dorpsse woonbebouwing van de uitbreidingswijk Kuukven. Ten zuiden van de Heierhof liggen verspreid enkele woningen.

Ten westen van het plangebied ligt een bos- en natuurgebied. Aan de rand van dit gebied staat het clubgebouw van de plaatselijke scoutingsvereniging. Verder van het plangebied af, in de richting van en aan de Napoleonsbaan Zuid, bevinden zich enkele bedrijven, zoals een autosloperij. Ook is aan de Napoleonsbaan Zuid Chateau de Raaij gelegen, een hotel in een kasteel.



Afbeelding 9. Heierhof richting het noorden, links te slopen schuur

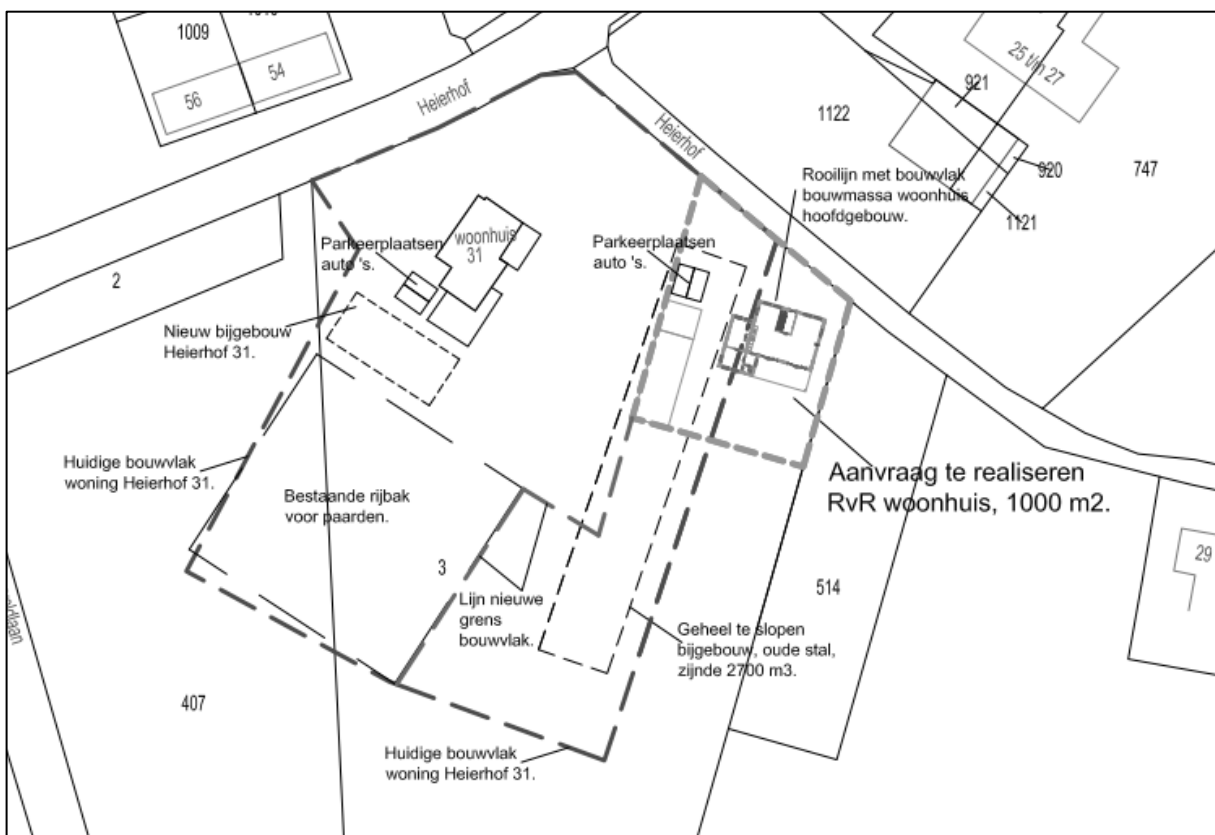


Afbeelding 10. Heierhof richting het bosgebied

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Grofweg op plek van de oude schuur, welke wordt gesloopt, wordt een Ruimte voor Ruimtewoning opgericht op een bouwkvael van 1.000 m². De woning zal worden opgericht met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen. Als compensatie voor de te slopen schuur kan bij de Ruimte voor Ruimtewoning een bijgebouw worden opgericht met een inhoud van 600 m³ en bij de bestaande woning Heierhof 31 een bijgebouw met een inhoud van 880 m³.



Afbeelding 11. Gewenste nieuwe situatie

De doelstelling van dit bestemmingsplan is dan ook gericht op de volgende aspecten:

- het toekennen van een bouwttel op een bouwkvael met een oppervlakte van 1.000 m² waar de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning dient te worden gerealiseerd;
- handhaven standaardhoogtes woning en bijbehorende bouwwerken. Maximale bouw- en goothoogte van een woning bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. Maximale bouw- en goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3,3 en 6 meter
- de maximaal te bebouwen inhoud van de Ruimte voor Ruimtewoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 1.600 m³ (1.000 m³ standaard + 600 m³ sloopcompensatie);
- de maximaal te bebouwen inhoud van de bestaande woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 1.880 m³ (1.000 m³ standaard + 880 m³ sloopcompensatie);

- verkleinen bouwkaavel bestaande woning. Resterende gronden bestemmen als 'Agrarisch';
- binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient een omgevingsvergunning bouw bij de gemeente te zijn ingediend voor de Ruimte voor Ruimtewoning;
- binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning bouw dient een start te zijn gemaakt met de bouw van de Ruimte voor Ruimtewoning;
- versterken landschappelijke kwaliteit door verplichting tot aanleg van een landschappelijke inpassing.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De oude schuur bij de woning Heierhof 31 wordt geheel gesloopt en alle daarbij behorende verhardingen worden verwijderd. De woning Heierhof 31 blijft zoals aanwezig behouden.

Met de sloop van de schuur vindt een aanzienlijke ontstening plaats van het buitengebied wat leidt tot een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarbij steekt de schuur nu het onbebouwde oud bouwland in. Kenmerkend voor het bouwland is het onbebouwde middengebied en de bebouwde c.q. beboste rand. Het onbebouwde middengebied wordt in ere hersteld ten opzichte van de huidige situatie door de sloop van de schuur. De rand van het bouwland wordt versterkt door de bouw van de nieuwe woning en de bouw van het bijgebouw bij de bestaande woning. Zowel de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning als het bijgebouw worden opgericht als onderdeel van de bebouwingsconcentratie van de Heierhof. De nieuwe woning en bijgebouw worden daarnaast voorzien van een landschappelijke inpassing die aansluit bij de landschappelijke karakteristiek van het bouwland en deze zelfs versterkt.

De te bouwen Ruimte voor Ruimtewoning zal worden uitgevoerd in een landelijke stijl, passend bij de naastgelegen woningen in de bebouwingsconcentratie. Qua maatvoering wordt eveneens aangesloten bij de omliggende woningen. Aangezien rondom het plangebied al veel woningen aanwezig zijn, past de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimtewoning functioneel gezien goed in de omgeving.

In het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling heeft elders sloop van agrarische opstallen plaatsgevonden, wat op die locatie heeft geleid tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige uitstraling van het buitengebied in het algemeen heeft verbeterd.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

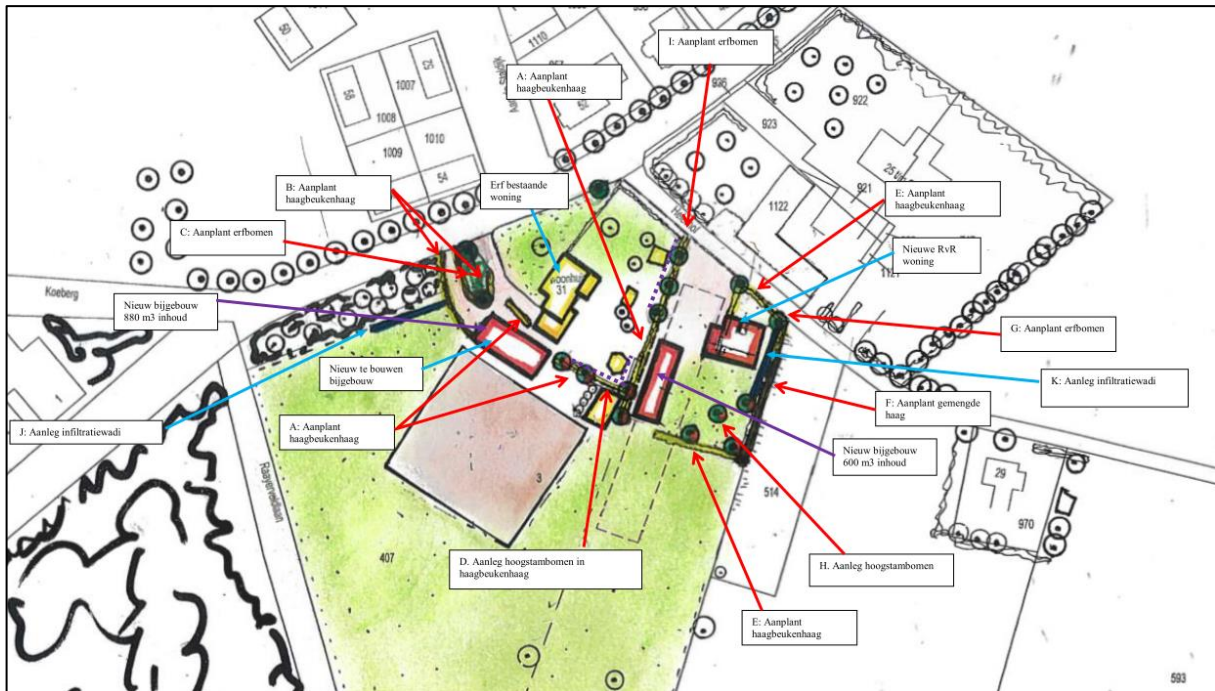
3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de ontwikkeling op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

De visie is om in de nieuwe situatie twee omkaderde erven te verkrijgen. Door in te zetten op haagbeukenhagen rond de bestaande woning en de nieuwe woning, zullen enkele bestaande

¹ Plattelandscoöperatie Peel & Maas, Definitief landschapsplan in het kader van toevoegen bijgebouw bij bestaande woning en bouw nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning, 6 juni 2018

coniferenhagen en laurierhagen op termijn verdwijnen. Dit geeft al rust op beide erven. Door de hagen aan de landschapszijde in te vullen met gemengde hagen geeft dit juist een onderscheid tussen de erfhagen en de meer landschappelijke hagen. Aansluitend is het goed om de achtererven aan te vullen met hoogstamfruit, zoals voorheen ook aanwezig was. Door langs de straten en op de voorzijde van de erven enkele bomen toe te voegen, wordt de oude straat Heierhof versterkt en wordt de nieuwe situatie opgenomen in het ervencluster.



Afbeelding 12. Landschappelijke inpassing van het plangebied

De aanplant heeft naast de landschappelijke inpassing ook natuurwaarden als schuil- en nestgelegenheid voor soorten. Zeker vanuit het omliggende open gebied kunnen vogels foerageerruimte vinden en zich in de struiken en bomen verschuilen.

De volgende elementen worden concreet aangeplant bij de bestaande woning:

- Aanplant haagbeukenhaag (68 m²)
- Aanleg erfbomen (12 m²)
- Aanplant 4 hoogstambomen (8 m²)
- Op termijn verwijderen Laurier (30 m²)

De volgende elementen worden concreet aangeplant bij de Ruimte voor Ruimtewoning:

- Aanplant haagbeukenhaag (25 m²)
- Aanplant gemengde haag langs buurweiland (45 m²)
- Aanleg erfbomen (4 m²)
- Aanplant 4 hoogstambomen (8 m²)
- Aanplant erfgransbomen (6 m²)

Met de landschappelijke inpassing wordt er 206 m² nieuw groen gerealiseerd, waardoor voldaan wordt aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer wat er aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van het bestaande erf, buurerf in de landelijke stijl vormt het een mooi landschappelijk plaatje. Zo ontstaat

er een ontwikkeling wat door aanplant rond de nieuwe bebouwing een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek en een cultuurhistorisch accent.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd 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, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van het initiatief (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat het initiatief geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. Het initiatief is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

*3°HWRHOLFKWLQJELMHQEHVWHPPLQJVSODQGDWHHQQLHZZHVWHGHOLMNHQRQWZLNNHOLQJPRJHOLM
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
VWHGHOLM~~BI~~ELHGLQLHEHRHWHND~~QGH~~RLHQ*

Allereerst dient er sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat de toevoeging van één woning in Baarlo evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Er hoeft dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

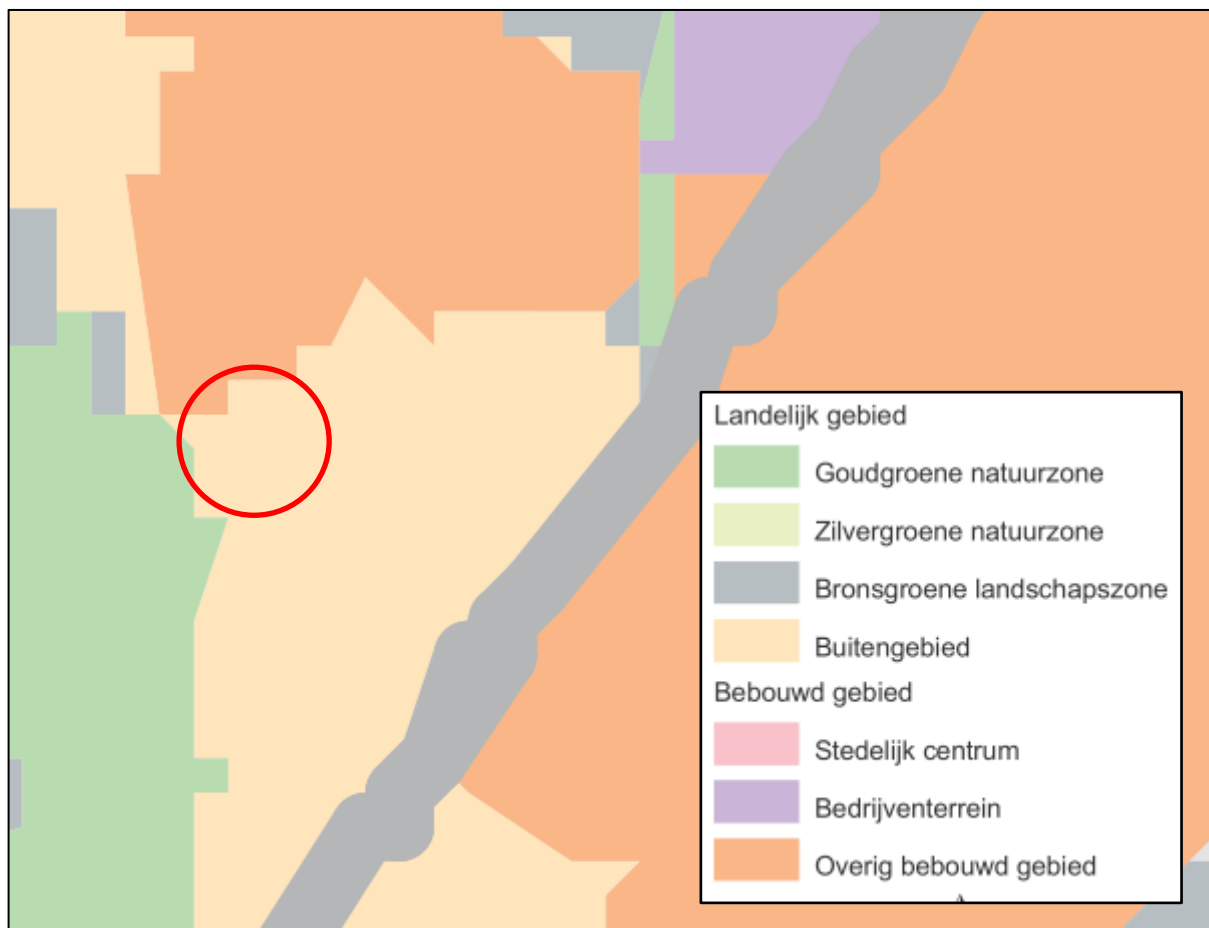
De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstands-vraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 13. Zonering Limburg POL2014

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

Met betrekking tot wonen zijn de beleidsopgaven in het buitengebied als volgt: balans in de woningvoorraad en behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met oog voor het op peil houden van de leefbaarheid en identiteit. In het buitengebied is in principe geen plaats meer voor woningbouw (met uitzondering van noodzakelijke bedrijfswoningen). Nieuwbouw vindt alleen nog binnen bestaand bebouwd gebied plaats. Daarnaast mogen (voormalig agrarische) gebouwen in het buitengebied worden omgezet naar of vervangen door woningen. In het voorliggende geval is sprake van een Ruimte voor Ruimtewoning in ruil waarvoor reeds stallen zijn gesloopt en mest- en ammoniakrechten zijn ingeleverd. Bovendien ligt de beoogde Ruimte voor Ruimtewoning in het bebouwingslint van de Heierhof. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de zone 'buitengebied'.

Over Ruimte voor Ruimtewoningen (in het buitengebied) worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven. Wel wordt opgemerkt dat de in 2011 gemaakte afspraken tussen de provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte C.V. door het POL niet worden gewijzigd.

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning is mogelijk op basis van afspraken die voor het inwerkingtreden van het POL2014 reeds zijn gemaakt en op basis daarvan niet in strijd zijn met het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied.

Wat betreft woningen wordt in artikel 2.4.2 lid 1 van de Omgevingsverordening bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet 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 door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Uit een brief² van de provincie Limburg van 14 juni 2017 blijkt echter dat de realisatie van Ruimte voor Ruimtewoningen een op zichzelf staande opgave is. Deze woningen mogen additioneel op de taakstelling in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg gerealiseerd worden.

Zoals hierboven is beschreven past de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, 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 structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Het initiatief betreft de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning, naar aanleiding van de vraag naar dergelijke specifieke woningen. Volgens de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze qua prijs, locatie en kwaliteit aansluiten bij de vraag van

² Provincie Limburg, brief aan alle Limburgse gemeenten m.b.t. Ruimte voor Ruimte, kenmerk 2017/42236, 14 juni 2017

de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). De betrokken gemeenten voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte).

Daarnaast betreft het voorliggende initiatief een Ruimte voor Ruimtewoning. De realisatie van Ruimte voor Ruimtewoningen is een op zichzelf staande opgave. Deze woningen mogen additioneel op de taakstelling in de regionale structuurvisies Wonen van Noord- en Midden Limburg gerealiseerd worden. Het initiatief is daarom niet in strijd met de regionale structuurvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2017

Op 17 november 2017 is de beleidsregel "Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2017" in werking getreden. In deze beleidsregel zijn mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden woningbouw, dan wel woningsplitsing mogelijk te maken op locaties waar dit planologisch niet is toegestaan. Woningbouw is uitsluitend mogelijk onder één van de volgende voorwaarden:

1. de zogenaamde win-wint situaties, omdat daarmee de mogelijkheid behouden blijft voor intensieve veehouderijen in of tegen de kernrandzone om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen hetgeen van groot belang is voor de verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonomgeving;
2. woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud / versterken van vitale gemeenschappen;
3. verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling en die deel uitmaken van de taakstelling Ruimte voor Ruimte, voor zolang de gemeente daaraan bestuursrechtelijk en privaatrechtelijk is verbonden;
4. tijdelijk woonconcepten, ook naar aard en verschijningsvorm, voor de duur van maximaal 10 jaar voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. woningsplitsing binnen het bestemmingsplan buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden als gesteld in het gemeentelijk beleid;
6. positieve principebesluiten en / of privaatrechtelijke afspraken als bedoeld in artikel 3, lid e van de beleidsregel.

Een van de voorwaarden betreft het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimtewoning, waarvan in dit geval sprake is. De volgende voorwaarden worden door de gemeente aan een Ruimte voor Ruimtewoning gesteld:

- a) de bouwka­vel heeft een oppervlakte van ten minste 1.000 m²
- b) toepassing wordt gegeven aan de basiskwaliteit (inpassing) uit het gemeentelijk kwaliteitskader en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De oppervlakte van de bouwka­vel waarbinnen de Ruimte voor Ruimtewoning gerealiseerd zal worden bedraagt 1.000 m². Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Voor wat betreft de basisinpassing wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘oude bouwlanden’. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden. Hierin liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en intensieve veehouderij. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

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

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

De verplichting voor de landschappelijke inpassing van een Ruimte voor Ruimtewoning komt uit de beleidsregel “Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2017”. De te hanteren richtlijn voor de inpassing sluit aan bij de Basiskwaliteit. Dat betekent dat 10% van het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimtewoning moet worden ingepast met groen.

De oppervlakte van het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimtewoning bedraagt 1.000 m². De inpassingseis bedraagt derhalve 100 m².

Tevens is de structuurvisie een sloop/bonusregeling opgenomen welke in het geval van de grotere bijgebouwen toegepast moet worden. Bij de sloop/bonusregeling is het doel het behalen van kwaliteitswinst in het buitengebied door sloop van overtollige en verpauperde bebouwing. In dat geval maximaal 2/3 van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximum van 1.500 m³. Er wordt in dit geval een schuur van 2.700 m³ gesloopt. Dat betekent dat er maximaal 1.500 m³ mag worden teruggebouwd (2/3 van 2.700 m³ is 1.800 m³ en het maximum is 1.500 m³). Deze m³'s worden als volgt verdeeld: 880 m³ voor een nieuwe schuur bij de bestaande woning en 600 m³ voor een nieuwe stal / schuur / carport bij de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning.

Er dient op grond van het kwaliteitskader nog een bedrag van € 615,= aan aanvullende bijdragen geleverd te worden. Dit is het verschil tussen het bedrag dat als aanvullende kwaliteitsbijdrage geldt en

het bedrag wat in mindering kan worden gebracht als zijnde sloopkosten. Dit bedrag hoeft niet fysiek betaald te worden aan de gemeente, maar dient als inpassingseis voor te realiseren groen rond de bijgebouwen. De gemeente Peel en Maas hanteert daarbij een bedrag van € 6,= per elke m² te realiseren groen. Dat betekent dat voor de inpassing van de bijgebouwen een inpassingseis geldt van € 615,= : € 6,= = 103 m² groen. In totaal dient 203 m² groen gerealiseerd te worden.

De landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.3) heeft een omvang van 206 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader.

Woonvisie+ 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie+ 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven, heeft de gemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de elf dorpen.

In het rapport wordt aangegeven dat de gemeente Peel en Maas nog circa 150 woningen dient te realiseren in het kader van Ruimte voor Ruimte. De regio ziet de nog uitstaande opgave als een ambitie voor de komende jaren die marktafhankelijk wordt opgepakt. Is er geen markt, dan blijven de plannen rusten, is er markt dan wordt er uitgegeven.

De ontwikkeling van deze Ruimte voor Ruimte woning past in het beleid van de gemeente Peel en Maas om Ruimte voor Ruimte woningen te faciliteren.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

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

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustige woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich uitsluitend woningen. Op grotere afstand bevinden zich andere functies, maar deze zijn te ver van het plangebied verwijderd om te spreken van een gemengd gebied.

De volgende milieubelastende functies bevinden zich in de omgeving van het plangebied (afstand gemeten tussen beide bestemmingsvlakken):

- Blokhut “de Koeberg” op een afstand van 80 meter
- Chateau “de Raaij” op een afstand van 200 meter
- Autosloperij Napoleonsbaan-Zuid 22 op een afstand van 230 meter

%ORNKW³GH.RHEHUJ´

De blokhut is bestemd als ‘Maatschappelijk’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 5’. Hierdoor zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van voorzieningen voor een jeugdvereniging en scouting en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Voor deze maatschappelijke voorziening geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden (functie: kampeerterrainen, vakantiecentra e.d. met keuken):

- geur: 30 m
- stof: 0 m
- geluid: 50 m
- gevaar: 30 m

Aan deze afstanden wordt voldaan. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak met de maatschappelijke bestemming bedraagt namelijk 80 meter.

&KDWHD³GH5DDLML´

Dit kasteel is bestemd als ‘Horeca’ met de aanduidingen ‘specifieke vorm van horeca – hotel’, ‘horeca van categorie 3’ en ‘horeca van categorie 4’. Hierdoor is een horecabedrijf toegestaan in de vorm van een hotel. Voor deze functie geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden (functie: hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra):

- geur: 10 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 10 m

Aan deze afstanden wordt voldaan. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak met de horecabestemming bedraagt namelijk 200 meter.

Autosloperij

De autosloperij is bestemd als ‘Bedrijf – Niet agrarisch verwant’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 3’. Hierdoor is een bedrijf toegestaan in de vorm van een autoslopersbedrijf en handel in auto's en auto-onderdelen. Voor dit bedrijf geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden (functie: handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven):

- geur: 10 m
- stof: 0 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Aan deze afstanden wordt voldaan. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak met de bedrijfsbestemming bedraagt namelijk 230 meter.

Onderzocht is of de hindercontouren van milieubelastende functies het plangebied overlappen. Er zijn geen hindercontouren die het plangebied overlappen. Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering milieubelastende functies geen beperkingen opleveren voor zowel de bestaande woning als de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning. Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning de nabij gevestigde functies niet in hun bedrijfsvoering c.q. activiteiten beperkt.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Een (nieuwe) woning dient te worden aangemerkt als een geluidsgevoelige functie.

Een onderzoek naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning is alleen noodzakelijk als de nieuwe woning binnen de wettelijke geluidszone van een weg is gelegen. In artikel 7.4.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg (in buitenstedelijk gebied):

- a. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: 600 meter;
- b. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
- c. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

De nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning wordt opgericht aan de Heierhof, hier geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De effecten van deze weg hoeven derhalve niet onderzocht te worden. Wél bevindt zich de woning in de geluidszone van het zandpad Raayerveldlaan / Heierhof, gelegen ten westen en zuiden van het plangebied. Formeel gezien bedraagt de maximumsnelheid op dit zandpad 50 km/u. Gezien de conditie van het zandpad wordt in de praktijk echter niet harder gereden dan 30 km/u. Daarnaast is de verkeersintensiteit over dit zandpad bijzonder laag. Derhalve is overeengekomen dat gezien de afstand en de geringe verkeersdruk deze weg buiten bebouwing kan worden gelaten.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,2 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 17,7 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 17,5 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een ontwikkeling altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

- Woningen; maximaal 1.500
- Kantoren; maximaal 100.000 m² bvo

Het initiatief omvat de ontwikkeling van één extra woning. Dit aantal is ruim beneden het aantal van 1.500 woningen, de grens voor NIBM. Het ontwikkelen van de Ruimte voor Ruimtewoning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Voor de delen van het plangebied waar de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning zal worden gerealiseerd (de bouwkaavel) is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Voor de onderzoekslocatie is de strategie "onverdacht" aangehouden ook voor asbest. Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. Het onderzoek toont aan dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging. De hypothese "asbest onverdacht" wordt aanvaard.

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK en PCB. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt indicatief voldaan aan de klasse Wonen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De ondergrond voldoet hier indicatief eveneens aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

³ BKK advies, Verkennend bodemonderzoek Heierhof 31 te Baarlo, 25 april 2018, rapportnummer: 18264.BKK

Het grondwater is licht verontreinigd met zink, cadmium en barium, hetgeen als een regionaal aanwezige grondwaterverontreinigingen kan worden gezien. In de boven- en ondergrond is zink, cadmium en barium niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde aanwezig.

De hypothese “onverdachte locatie” voor de onderzoekslocatie wordt door de onderzoeksresultaten in principe verworpen.

De bodemkwaliteit is in overstemming met de toekomstige bestemming van de onderzoekslocatie. Echter de lichte verontreiniging in de grond en in het grondwater is niet te relateren aan activiteiten binnen het perceel. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouwplannen binnen de onderzoekslocatie.

5.1.5 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 risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Volgens de Risicokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt op een afstand van 360 van de Napoleonsbaan, N273. Tussen de weg en het plangebied zijn reeds andere objecten/inrichtingen aanwezig.

Volgens artikel 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes moet er in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie dit niet het geval is, is een verdere uitwerking niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit initiatief.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming

toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woningen betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

Uit de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimtewoning vindt geen geuremissie plaats.

De Ruimte voor Ruimtewoning kan wel geurhinder ondervinden van andere veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Diepenbroeklaan 2, paarden, afstand 585 meter
- Napoleonsbaan Zuid 32, paarden, afstand 850 meter

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door de Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, zoals in dit geval voor paardenhouderijen, geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De afstand van de paardenhouderijen tot de bouwkaavel voor de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning, bedraagt fors meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Binnen een straal van 1 km liggen er geen veehouderijen waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden. Geconcludeerd kan worden door de grote afstanden tot de veehouderijen dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De Ruimte voor Ruimtewoning heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen.

Het aspect geur afkomstig van veehouderijen vormt derhalve geen belemmering.

5.1.7 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied wordt één woning gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.⁵ kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien in dit geval sprake is van één woning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Die beoordeling is vormvrij. Uit deze toelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied en geen negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Uit deze toelichting blijkt kortom dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

⁵ Staatsblad 2011, nr. 102

Conclusie

1. De bouw van een woning komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit (bouw van een woning) valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kortom, voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij het initiatief belemmeren. Andersom betekent het dat het initiatief geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Ecologie

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

Flora en fauna

Soortenbescherming vanuit de Wnb heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gezien het huidige gebruik van het plangebied (tuin en weiland) en gezien het plangebied eveneens bebouwd is met een oude schuur welke gesloopt wordt kan niet op voorhand worden uitgesloten dat er beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Om dit te onderzoeken is een quickscan flora & fauna⁶ uitgevoerd.

⁶ Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie voor een Ruimte voor Ruimtewoning aan de Heierhof 31 te Baarlo, 4 april 2018

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de te verwijderen hoger opgaande begroeiingen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, ligt op circa 5,5 km van het plangebied. Een nieuwe woning heeft over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

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.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;

- De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Bodemgesteldheid en grondwater

Het eerste watervoerende pakket, met een dikte van circa 20 meter, reikt tot aan de scheidende kleilaag en is grotendeels opgebouwd uit grove tot zeer grove zanden (formatie van Veghel/Kreftenheye) met aan de bovenzijde een fijn zandig dekzand (formatie van Twente) waarin lokale klei-lenzen voorkomen.

Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag "Venlo klei" (dikte van 5 tot 10 meter) voornamelijk bestaande uit klei met plaatselijk voortkomend fijne zanden en bruinkool.

Tectonisch gezien ligt het plangebied in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de westzijde begrensd door de Peelrandbreuk en aan de oostzijde door de Viersenbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Uit de isohypsenkaarten van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 60 Oost, 1977 (schaal 1:50.000) valt af te leiden dat het grondwater in het eerste watervoerende pakket als freatisch mag worden beschouwd. Het freatisch vlak bevindt zich volgens de gegevens op een diepte van circa 14 meter + NAP. De grondwaterstand op de locatie varieert, onder invloed van de Maas, van 3,5 tot 6,0 m-mv.

De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens de gegevens van de dienst grondwaterverkenning van TNO globaal oostelijk tot zuidoostelijk gericht, richting Maas. De gemiddelde stijghoogte van het freatisch grondwater bedraagt volgens TNO circa NAP + 14 meter, overeenkomend met circa 4 m-mv.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving komt geen oppervlaktewater voor.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater van de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter hoogte van het plangebied is voor het huishoudelijk afvalwater langs de weg drukriolering aanwezig. Hierop kan de nieuwe woning worden aangesloten. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³ per uur.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Nieuwbouwwoningen in de gemeente worden standaard niet meer op het riool aangesloten voor de afvoer van hemelwater. Bij de nieuwe woning en bijgebouwen zal het hemelwater dan ook op eigen terrein worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte. De exacte omgang met hemelwater zal worden uitgewerkt bij het definitieve bouwplan in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de woning, de bijgebouwen en andere verhardingen. Hiervoor dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Bij een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm (T=10), te kunnen herbergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem.

- Geadviseerd wordt geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

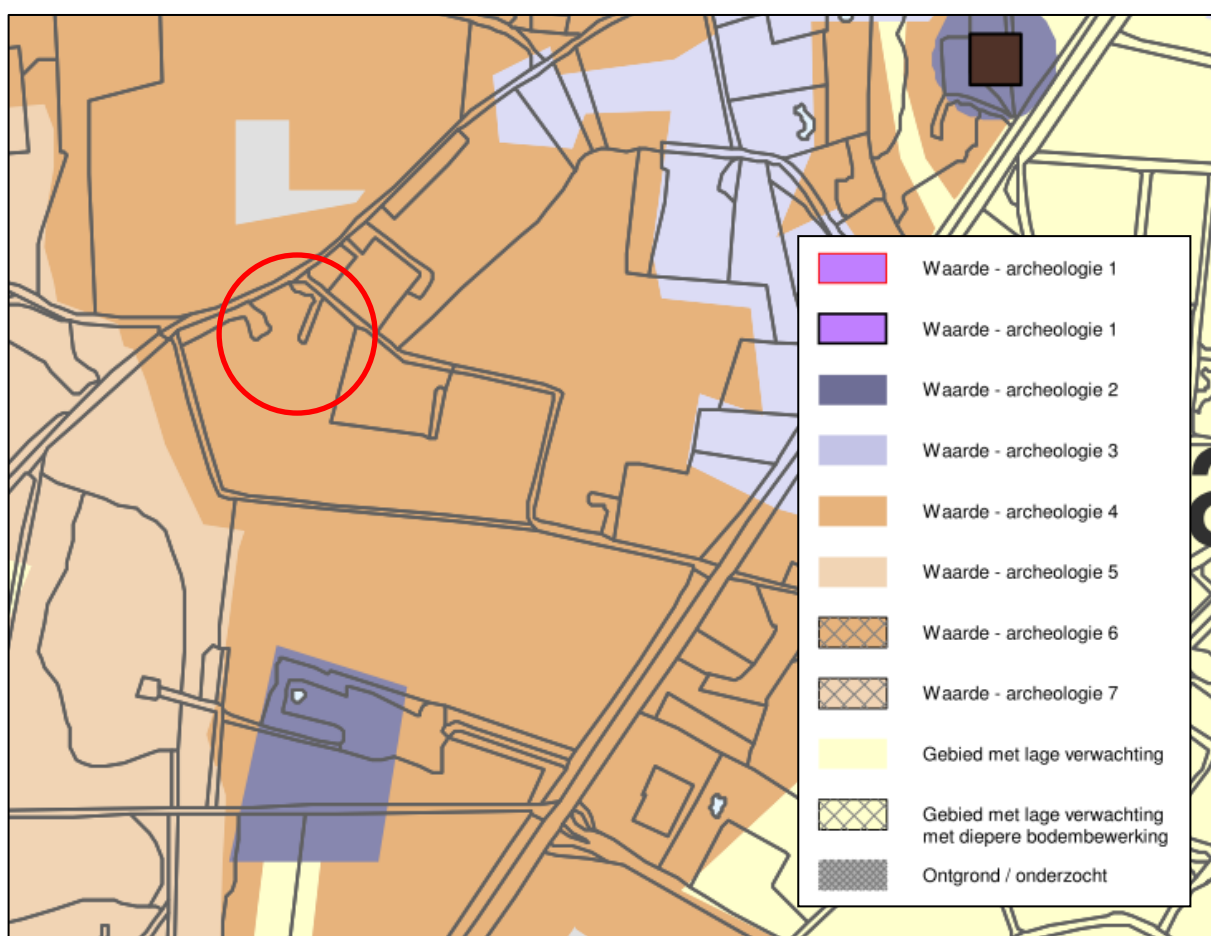
Waarschijnlijk zal voor de infiltratie van het hemelwater voor het nieuwe bijgebouw bij de bestaande woning een wadi worden aangelegd op de noordelijke rand van het perceel. Voor de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning zal ook een wadi worden aangelegd op de oostelijke rand van het perceel.

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de benodigde voorzieningen voor de omgang met hemelwater nader worden uitgewerkt.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.



Afbeelding 15. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge

archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemmingen zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Gekeken is naar de te verstoren oppervlakte (welke dieper is dan 40 cm) voor de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimtewoning en de bijgebouwen. Bij de woning zal geen kelder worden gerealiseerd. Het betreft uitsluitend strookfunderingen welke dieper gaan dan 40 cm. Voor de woning is dit circa 50 m², voor het bijgebouw bij de nieuwe woning is dit circa 35 m² en voor het bijgebouw bij de bestaande woning is dit 40 m². Totaal wordt 125 m² van de bodem verstoord met voorstaande ontwikkelingen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming zoals die thans in het vigerende bestemmingsplan geldt wordt ook in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is geborgd dat als er toch bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 250 m² er alsnog een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De meldingsplicht conforme artikel 5.10 van de Erfgoedwet blijft van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten en / of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

5.6 Verkeer en parkeren

De Ruimte voor Ruimtewoning zal worden ontsloten via de doorgaande weg Heierhof. Gezien het profiel van de weg zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de bouwkael kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Gezien het bovenstaande is de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning niet bezwaarlijk in het kader van de verkeer en parkeren.

5.7 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoning zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn weergegeven, alsmede zowel het bouwvlak voor de bestaande woning als het bouwvlak voor de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning en gebiedsaanduidingen.

6.2 Toelichting op de planregels

De planregels zoals deze gelden in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" zijn overgenomen voor het plangebied. De volgende bestemmingen zijn opgenomen:

Agrarisch

Voor een deel van het oorspronkelijke woonbestemming is geen functie toegekend voor het woongebruik. Van dit specifieke deel wordt derhalve de woonbestemming afgehaald en vervangen door een reguliere agrarische bestemming.

Wonen

Ten behoeve van de bestaande als de nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning is een woonbestemming opgenomen met twee bouwvlakken. De oppervlakte van het bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimtewoning bedraagt 1.000 m².

Binnen het bouwvlak is één woning inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Op de verbeelding is een maximum volume opgenomen welke niet mag worden overschreden met het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken.

Een voorwaardelijke bepaling is opgenomen waarmee is gezekerd dat de ontwikkeling tevens gepaard moet gaan met een landschappelijke inpassing van het gehele plangebied (alsook de instandhouding daarvan).

Voor het bouwvlak van de Ruimte voor Ruimtewoning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders de bestemming kan wijzigen in de bestemming 'Agrarisch', mocht niet tijdig worden aangevangen met de bouw van de Ruimte voor Ruimtewoning.

Waarde ± Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van deze woning zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg. Deel van deze overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning in het buitengebied is niet opgenomen op de provinciale uitzonderingslijst. Vooroverleg met de provincie is dan ook noodzakelijk.

Vooroverleg met Waterschap Limburg is niet noodzakelijk, omdat er geen belangen van het waterschap in het geding zijn en er slechts een beperkte hoeveelheid nieuw verhard oppervlak wordt gerealiseerd (beduidend minder dan de ondergrens van 2.000 m²).

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan betrokken instanties, zijnde in dit geval de provincie Limburg.

De provincie Limburg heeft op 27 juni 2018 laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Als het bestemmingsplan wordt doorgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen (zie bijlage 1).

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

De toekomstige bewoners van de Ruimte voor Ruimtewoning hebben voorafgaand aan de feitelijke procedure informeel contact gehad met de directe betrokken omwonenden inzake de ontwikkeling. Bij de volgende adressen zijn toekomstige bewoners langs geweest:

- Heierhof 25
- Heierhof 27
- Heierhof 29
- Heierhof 54
- Heierhof 56

De ontwikkeling is richting deze betrokkenen beargumenteerd en uitgelegd. Omwonenden hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 juli tot en met 22 augustus 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps Inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Peter van de Ligt

Van: Paulussen, Roger <rj.paulussen@prvlimburg.nl>
Verzonden: woensdag 27 juni 2018 10:31
Aan: PB Info Peel en Maas
CC: Ingrid Korten-Hanssen; _postbus; Vossen, Ingrid; Paulussen, Roger
Onderwerp: Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woning Heierhof 31 Baarlo", hierna te noemen het plan (Docman 2018/43092)

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte



provincie limburg

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.