

# Bestemmingsplan hoek Maasstraat- Pastoor Geenenstraat Baarlo

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld







# Bestemmingsplan hoek Maasstraat- Pastoor Geenenstraat Baarlo

**Gemeente Peel en Maas**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer:	211x07388
Datum vaststelling:	16 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer E. Bruls (Wonen Limburg)
Projectteam BRO:	Niels Paree
Trefwoorden:	Rond De Engelbewaarder, Pastoor Geenenstraat, Maasstraat, Baarlo, levensloopbestendige woningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Voor het bouwplan 'Rond De Engelbewaarder' in Baarlo is een herijking van een deel van het bouwprogramma wenselijk. Op de hoek van de Pastoor Geenenstraat en de Maasstraat worden de geplande 34 gestapelde woningen en 6 grondgebonden woningen vervangen door grondgebonden woningen in de vorm van 18 levensloopbestendige woningen

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl





# Inhoud

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
<b>3. BELEID</b>	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
4.1 Projectprofiel	15
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	18
<b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>	<b>19</b>
5.1 Milieu	19
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
5.1.2 Luchtkwaliteit	19
5.1.3 Geluidhinder	20
5.1.4 Milieuzonering	21
5.1.5 Externe veiligheid	22
5.1.6 Geurhinder	25
5.2 Archeologie	27
5.3 Cultuurhistorie	28
5.4 Flora en fauna	28
5.5 Leidingen en infrastructuur	31
5.6 Verkeer en parkeren	31
5.7 Waterparagraaf	31
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>35</b>
6.1 Algemeen	35

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.3 Toelichting op de regels	35
6.3.1 Inleidende regels	36
6.3.2 Bestemmingsplanregels	36
6.3.3 Algemene regels	37
6.3.4 Overgangs- en slotregels	37
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	39
<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>41</b>
8.1 Overleg	41
8.2 Inspraak	41
8.3 Procedure	41
8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	42

#### **Separate bijlagen**

- Aeres Milieu bv, Actualiserend vooronderzoek NEN 5725 , Maasstraat - Pastoor Geenenstraat Baarlo, projectnummer AM14309, 28 oktober 2014
- K-Plus adviesgroep, akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen 18 levensloopbestendige woningen Maasstraat – Pastoor Geenenstraat Baarlo, M14.386.401, 11 december 2014.
- Kragten, Aanvullend en actualiserend Flora- en fauna-onderzoek BP Pastoor Geenenstraat te Baarlo, MAA009, 23 augustus 2007
- Kragten, Infiltratieonderzoek bestemmingsplan Maasstraat / Pastoor Geenenstraat te Baarlo, BOD04.98, 6 september 2004.
- Econsultancy, verkennend onderzoek asbest in bodem, Pastoor Geenenstraat – Maasstraat in Baarlo, rapportnummer 15011064, 23 februari 2015
- Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek Pastoor Geenenstraat - Maasstraat te Baarlo, rapportnummer 15011035, 10 maart 2015
- BRO, Beeldkwaliteitplan
- Besluit hogere grenswaarden



# 1. INLEIDING

Wonen Limburg heeft bij de gemeente Peel en Maas aangegeven dat zijn een andere invulling willen geven aan een deel van het plan 'Rond De Engelbewaarder' in Baarlo, namelijk het gebied gelegen op de hoek Pastoor Geenenstraat en Maasstraat (het Hof geheten). De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 18 grondgebonden levensloopbestendige woningen, daar waar volgens het nu nog vigerende bestemmingsplan 34 appartementen en 6 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Deze ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingsplan. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan vast te willen stellen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden de nieuwe bouw mogelijkheden voor de gronden juridisch-planologisch geregeld.

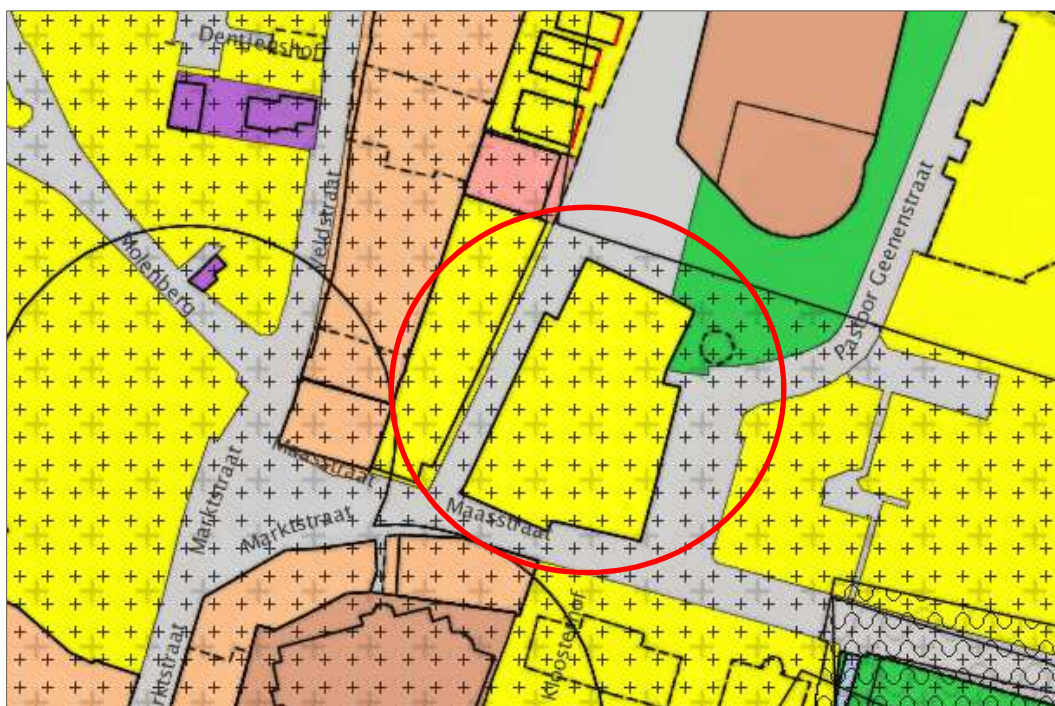


Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

### Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kern Baarlo' dat is vastgesteld op 25 juni 2013. De bestemming ter plaatse is 'Wonen - Gestapeld', 'Wonen-1', 'Verkeer' en 'Groen'.

Voor het nieuwe bouwplan voor grondgebonden woningen worden bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen' overschreden en worden bouwgrenzen voor de bestemming 'Wonen - Gestapeld' en 'Wonen-1' overschreden. Daarnaast mogen binnen de bestemming 'Wonen-Gestapeld' geen grondgebonden woningen worden opgericht.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

### Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt centraal in de kom van Baarlo, op de overgang van de hogere Maas-oever naar het rivierdal en grenst aan de historische route Maasstraat. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Maasstraat en de Pastoor Geenenstraat. Voorheen lagen hier enkele woningen met tuinen en een boerenbondwinkel. Alle bebouwing die in het plangebied aanwezig was, is thans gesloopt. Het gebied ligt nu braak en is enigszins verruigd. Kenmerkend voor de ligging zijn de nabijheid van het dorpshart, met dagelijkse voorzieningen en de aanwezigheid van de ruime groenvoorziening aan de zuidzijde van de Maasstraat.

Het bouwplan maakt deel uit van het grotere project 'Rond de Engelbewaarder'. Naast de bouw van nieuwe woningen wordt in dat kader de historische kleuterschool de Engelbewaarder in oude glorie hersteld. Hier omheen realiseert Wonen Limburg in nauwe samenwerking met de gemeente Peel en Maas een grote variëteit aan woningen. Het plan Rond de Engelbewaarder wordt in drie fasen gerealiseerd. Allereerst is de Horizon gebouwd. Het Heem is nagenoeg gerealiseerd. Tot slot wordt het Hof gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet in een andere planinvulling van het gebied het Hof dan eerder was voorzien.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving



## 3. BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

#### *Afweging Ladder duurzame verstedelijking*

In het plangebied kunnen op basis van de geldende juridisch-planologische rechten (gestapelde) woningen worden opgericht. In de huidige markt is realisatie van deze woningen echter niet wenselijk. Daarom is een andere invulling gezocht, waarvoor wel markt-vraag bestaat. Het betreft nu 18 grondgebonden woningen. De ontwikkeling past binnen het actuele en regionaal afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft de herstructurering van een bestaand terrein. Hiermee wordt tevens voldaan aan trede 2 van de Ladder en is trede 3 niet aan de orde.

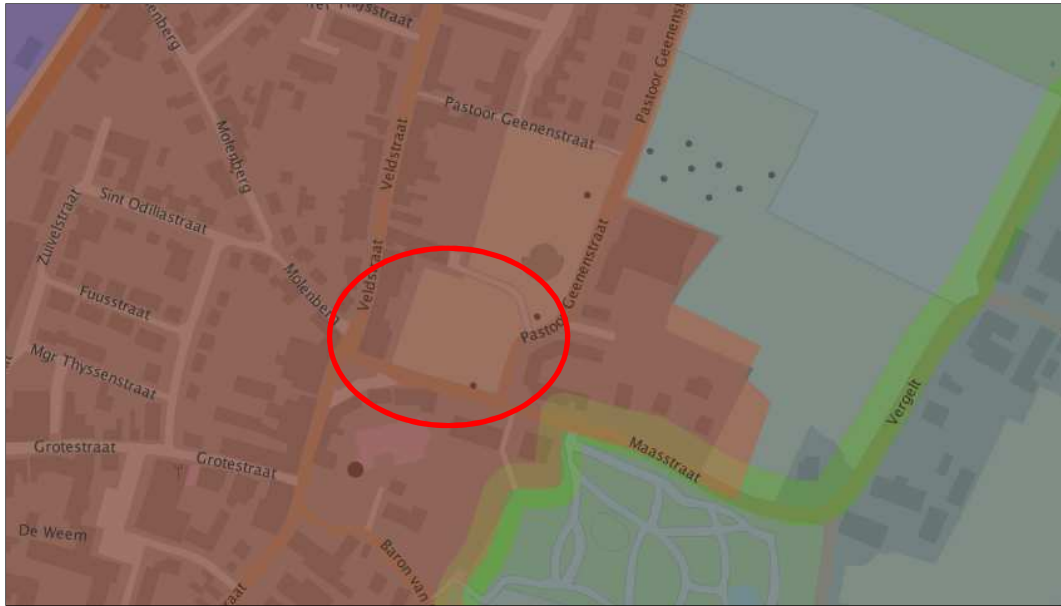
#### **Waterwet 2009**

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Het westelijke gedeelte van de kern is gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden verder geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. Wel geldt hier dat bouwen geschiedt op eigen risico en dat het Rijk niet aansprakelijk is voor eventuele schade.

## **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Afbeelding 3: Uitsnede POL2014 kaart 'Zoneringen'

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Landelijke kern'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. De accenten van het provinciaal beleid liggen in de balans van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid van voorzieningen en in de kwaliteit van de leefomgeving. Voor deze ontwikkeling is met name het aspect van de regionale woningvoorraad van belang.

In het POL2014 is ten aanzien van de woningmarkt aangegeven dat kwantitatief er een aanzienlijke opgave ligt om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Onder andere inbreiding in plaats van uitleglocaties, zijn van belang, alsmede planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave vraagt om het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.



Aangezien sprake is van een herijking van een bestaand bouwprogramma om meer aan te kunnen sluiten bij de marktvaart en demografische ontwikkelingen, wordt het bouwplan passend geacht binnen het beleid van het POL2014.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

In de Woonvisie is Baarlo aangemerkt als leefdorp. Hier is van belang dat blijvend geïnvesteerd wordt in met name de sociale cohesie. Kwaliteit van wonen en leven is leidend in deze kernen. De kleinere leefdorpen gaan voor een gezond evenwicht tussen inbreiding en uitbreiding. De beoogde doelgroepen zijn in beginsel eigen aanwas en nieuwkomers. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 18 levensloopbestendige woningen en in (een deel van) de lokale behoefte aan deze woningen.

Op basis van de regionale woonvisie heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie+ 2010-2015 vastgesteld. Het beleid uit de Regionale woonvisie wordt daarin nader uitgewerkt. Het bouwplan past binnen het beleid in de regionale woonvisie.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **(Ontwerp) Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen**

Op 4 december 2014 heeft de gemeente Peel en Maas de ontwerp structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen ter inzage gelegd. Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leefdorpen zoals Baarlo is (beperkte) extra groei mogelijk. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen wordt gestimuleerd. Belangrijkste doelgroepen voor nieuwe woningen zijn starters en ouderen. De woningbouwprogrammering van de gemeente Peel en Maas geeft aan dat in Baarlo in de periode 2013-2020 nog circa 208 nieuwe woningen noodzakelijk zijn.

Specifiek over Baarlo vermeldt de structuurvisie dat Baarlo is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente.

Het plan Rond de Engelbewaarder (Maasstraat/Pastoor Geenenstraat) versterkt met diverse woningtypes het dorpshart van Baarlo. In de laatste fase komen nog een aantal huurwoningen voor diverse doelgroepen. Het onderhavige planvoornemen maakt deel uit van het plan Rond de Engelbewaarder.

De huidige plancapaciteit is in de kernen hoger dan de vraag en kwalitatief blijken de planologisch geregelde plannen niet altijd aan te sluiten op de vraag. Dit vraagt om prioritering en bijstelling in plannen. Het onderhavig planvoornemen om appartementen te vervangen door grondgebonden levensloopbestendige woningen is een voorbeeld van een dergelijke herijking van het bouwprogramma. Immers naast een kwalitatieve aanpassing wordt ook een kwantitatieve aanpassing gedaan, in die zin dat het aantal woningen van 40 naar 18 wordt terug gebracht.

Gezien het bovenstaande, past het bouwplan in de (herijking) van het plan Rond de Engelbewaarder en daarmee binnen het beleid uit de Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen.

### **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 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 11 dorpen.

Evenals in de Regionale woonvisie is in de gemeentelijke woonvisie Baarlo aangemerkt als leefdorp. De kern Baarlo kent een te omvangrijke planvoorraad van ruim 400 woningen, exclusief de 24 zorgwoningen, gerelateerd aan de eigen woningbehoefte van ruim 200 woningen.

In het plangebied kunnen nu 34 koopappartementen en 6 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiervoor terug komen 18 levensloopbestendige woningen. Het plan voorziet hiermee in een afname van de planvoorraad in Baarlo en in een aanbod dat beter bij de vraag past.

### **Beleidsregel 'Woningbouw binnen de contour'**

In de beleidsregel voor nieuwe woningbouwverzoeken binnen de contour, die is vastgesteld op 18 oktober 2011 is bepaald dat in principe alle woningbouwverzoeken worden afgewezen op gronden die de bouw van woningen niet mogelijk maken. De betrokken gronden zijn reeds bestemd tot 'Wonen' en de bouw van woningen (appartementen) is dan ook reeds mogelijk. Bovendien wordt het aantal woningen in het plangebied verkleind. Hiermee 'valt het initiatief dan ook niet onder de beleidsregel 'Woningbouw binnen de contour'.





## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Projectprofiel

In het plangebied mogen volgens het nu geldende bestemmingsplan reeds 34 appartementen worden opgericht, tot een maximale bouwhoogte van 13 meter, alsmede 6 grondgebonden woningen met een maximum goothoogte van 6,5 meter. De huidige markt vraagt echter niet de woningen die nu kunnen worden gerealiseerd maar levensloopbestendige woningen. Het is dan ook wenselijk deze woningen ter plaatse te kunnen oprichten. Het project maakt de bouw van maximaal 18 grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk, die bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een zadeldak. De maximale goothoogte is 4 meter en de maximale bouwhoogte is 8 meter voor de woningen die in 1 bouwlaag worden opgericht en maximaal 7 meter (goothoogte) en 11 meter (bouwhoogte) voor de woningen die in 2 bouwlagen met een kap worden opgericht.

In het plangebied worden in hoofdzaak rijwoningen opgericht, 4 in rijtjes van 3 tot 5 woningen. Daarnaast worden 2 blokken twee-aaneengebouwde woningen opgericht. Het bouwplan voorziet in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Maasstraat en reeds gerealiseerde nieuwe woningen ten noorden van het plangebied. In het midden van het plangebied wordt een centraal parkeerterrein ingericht in een groene setting. Hier wordt tevens voorzien in waterberging. Ook aan de noordwestkant van het plangebied wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd voor de bewoners van het Hof.

In de planvorming is voorzien in de aanleg van hagen rond de woningen. In de overeenkomsten met de uiteindelijke huurders zal worden vastgelegd dat deze hagen worden aangelegd, beheerd en onderhouden. Voor de situatieschets met de positionering van de woningen, zie de volgende afbeelding. Voor een sfeerbeeld, zie de separate bijlagen.



Afbeelding 4: situatieschets te realiseren woningen 10-3-2015



Afbeelding 5: indicatief aanzicht zijde Maasstraat



Afbeelding 6: principe gevelbeelden en doorsneden te realiseren woningen

## 4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundig gezien voorziet het bouwplan in een veel minder omvangrijke bouw-massa en bouwhoogte dan de appartementen die reeds kunnen worden gebouwd in het gebied. De stedenbouwkundige impact van het bouwplan is dan ook minder groot dan de woningen die nu reeds kunnen worden gerealiseerd, met name aan de zijde van Maasstraat en de Pastoor Geenenstraat. Het bouwplan sluit hier aan bij de bestaande hoogte van de aanwezige woonbebouwing. Voor de rooilijn langs de Maasstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing. Ruimtelijk gezien past de ontwikkeling naadloos bij de omliggende bestemmingen. Ter plaatse zal (net als reeds nu mogelijk is) een woonfunctie worden uitgeoefend.

Voor de ontwikkeling is door BRO een beeldkwaliteitplan opgesteld waaraan de planuitwerking zal worden getoetst. Het beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als bijlage bij de welstandsnota en ter vervanging strekken van het huidige beeldkwaliteitplan voor deze locatie.



## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Milieu

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het plangebied is in het verleden een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze hebben aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse woningbouw toestaat. De bodemonderzoeken zijn echter verouderd. Daarom is door Aeres Milieu bv een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Deze is opgenomen in de separate bijlagen. In het rapport wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uit te voeren en een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is, omdat de oorsprong van de grondopslag bekend is en dit schone grond betreft. Een verkennend asbestonderzoek wordt wel noodzakelijk geacht.

Dit verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Econsultancy<sup>2</sup>. Zintuiglijk is er op het maaiveld, alsmede in het opgegraven en gezeefd materiaal geen asbest verdacht plaatmateriaal (fractie < 16 mm) aangetoond. In de geanalyseerde (meng)monsters is eveneens géén gehalten met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest (fractie < 16 mm) aangetoond. Ter plaatse is dan ook geen sprake van asbestverontreiniging.

#### 5.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

---

<sup>1</sup> Aeres Milieu bv, Actualiserend vooronderzoek NEN 5725 , Maasstraat - Pastoor Geenenstraat Baarlo, projectnummer AM14309, 28 oktober 2014

<sup>2</sup> Econsultancy, verkennend onderzoek asbest in bodem, Pastoor Geenenstraat – Maasstraat in Baarlo, rapportnummer 15011064, 23 februari 2015

- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project 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.

### Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project 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:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m <sup>2</sup> bvo	200.000 m <sup>2</sup> bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

### Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse circa 25 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> in 2010 ter plaatse circa 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook ruim voldoende voor de realisatie van de woningen.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 18 woningen op te richten, waar er reeds 40 zijn toegestaan op basis van geldende juridisch-planologische rechten. Onderhavige realisatie van woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

### 5.1.3 Geluidhinder

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 is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door K-Plus adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de ontwikkeling<sup>3</sup>. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden vanwege het wegverkeer over de Maasstraat. De maximale hogere grenswaarde wordt niet overschreden. Voor de ontwikkeling kan een hogere grenswaarde worden verleend door de gemeente Peel en Maas.

#### **5.1.4 Milieuzonering**

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de omgeving van het plangebied komen functies voor met een maximale milieucategorie 1 en 2, zoals maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' kan voor de planlocatie uit worden gegaan van het omgevingstype 'Gemengd gebied'. In de directe omgeving komen immers, naast de woonfunctie, verschillende vormen van gebruik voor, zoals de centrumvoorzieningen langs de Veldstraat (direct ten westen van het plangebied) en de Maasstraat (direct en zuiden van het plangebied) en de maatschappelijke voorzieningen (direct ten noorden van het plangebied).

---

<sup>3</sup> K-Plus adviesgroep, akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen 18 levensloopbestendige woningen Maasstraat – Pastoor Geenenstraat Baarlo, M14.386.401, 11 december 2014.

In gebieden met functiemenging dient te worden getoetst aan de milieucategorieën A, B en C uit de VNG brochure in plaats van aan de richtafstandenlijsten.

- Activiteiten van categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend dat deze kunnen worden uitgeoefend aanpandig aan woningen.
- Activiteiten van categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, indien deze bouwkundig gescheiden van woningen worden uitgeoefend.
- Activiteiten van categorie C worden gelijk gesteld aan activiteiten van categorie B, maar waarvoor gezien de grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is.

In de omgeving komen centrumfuncties voor. Dit zijn functies die ten hoogste kunnen worden geclassificeerd als activiteiten van categorie A, aangezien geen supermarkten zijn toegestaan in de directe omgeving.

Deze functies van categorie A zijn aanpandig aan woningen toegestaan, mits sprake is van kleinschalige bedrijvigheid, laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.

Gezien de aard van de bedrijvigheid in de omgeving (dorpsvoorzieningen van beperkte omvang), is er sprake van kleinschalige bedrijvigheid. Eventuele laad- en loswerkzaamheden dienen reeds te voldoen aan de normstelling in het Activiteitenbesluit vanwege de direct tegenover de betrokken bedrijven aanwezige woningen en zullen, gezien de aard van de bedrijvigheid, in de dagperiode plaatsvinden.

Op het plangebied is bovendien reeds een woonbestemming gelegen. De nieuw te realiseren woningen komen niet dicht bij omliggende bedrijvigheid dan de woningen die met de geldende rechten kunnen worden gerealiseerd. De belangen van omliggende bedrijven worden dan ook niet aangetast, aangezien de milieuruimte van deze bedrijven reeds zijn afgestemd op de huidige woningen die kunnen worden gerealiseerd en andere omliggende woningen.

Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

#### **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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen

in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### **Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen**

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Op 1 april 2015 treedt het Basisnet in werking, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

### **Buisleidingen**

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### **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, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en

bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een seksinrichting valt te kenmerken als een beperkt kwetsbaar object.

### **Toetsing**

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

#### *Risicovolle bedrijvigheid*

Volgens de provinciale risicokaart komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven voor.

#### *Risicovol wegtransport*

Volgens de provinciale risicokaart vindt over de N273 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 330 meter ten westen van het plangebied. De N273 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De hoogte van het groepsrisico is circa 0,1 tot 0,3 maal de oriënterende waarde. In het plangebied is het oprichten van woningen reeds mogelijk. Het bouwplan voorziet in een verlaging van de woningdichtheid en daarmee in een vermindering van de personendichtheid in het plangebied. De hoogte van het groepsrisico, zal dan ook dalen.

#### *Risicovol transport over het water*

Op circa 1300 meter ten oosten van het plangebied ligt de Maas. In het Basisnet Water is de Maas aangeduid als een belangrijke binnenvaarweg. Deze vaarwegen kennen geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel een plasbrandaandachtsgebied. Een Groepsrisicoverantwoording en een berekening zijn alleen nodig indien de bevolkingsdichtheid groter is dan 1500 pers/ha dubbelzijdig of 2250 pers/ha enkelzijdig. Het bouwplan voorziet in een verlaging van de bebouwingsdichtheid en daarmee in een verlaging van het aantal mensen in het plangebied. De hoogte van het groepsrisico, zal dan ook dalen.

#### *Risicovol transport over het spoor*

De spoorlijn Venlo – Roermond ligt op circa 2000 meter ten oosten van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt risicovol transport plaats. Volgens het Basisnet spoor heeft deze spoorlijn geen plaatsgebonden risicocontour en geen plasbrandaandachtsgebied. Gezien de afstand tot de spoorlijn zullen effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

### *Risicovolle buisleidingen*

Op circa 1250 meter ten oosten van het plangebied ligt aardgastransportleiding van NV Gasunie. Gezien de grote afstand tot de leiding, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour en buiten het invloedsgebied van deze leiding.

### *Conclusie*

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de realisatie van grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen, zal het aantal personen in het plangebied en daarmee zal ook het groepsrisico (voor zover significant) afnemen. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

### **5.1.6 Geurhinder**

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m<sup>3</sup> contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m<sup>3</sup> contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m<sup>3</sup> contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Volgens de indicatieve kaart achtergrondbelasting geur (worst case) uit de MER / Structuurvisie Intensieve veehouderij een glastuinbouw blijkt dat voor de achtergrondbelasting eveneens sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woningen niet belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij.

### **5.1.7 Vormvrije 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 2009<sup>4</sup>. 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.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben

---

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

en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r.

### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

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

#### *Drempelwaarden Lijst D*

In het plangebied wordt de bouw van 18 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

#### *Gevoelig gebied*

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming en is daarmee niet aan te merken als een gevoelig gebied.

### **Milieugevolgen**

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

### **Conclusie**

De aanleiding voor een m.e.r.-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van maximaal 18 woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is geen sprake van een gevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke milieu-effecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



## 5.2 Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Aangezien het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> dient voor de bouw van de woning dan ook een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het plangebied is in het verleden reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ADC (juni 2005, rapport nummer 4046200).

De conclusies luiden als volgt:

- Uit het bureau-onderzoek is gebleken dat een deel van het plangebied als hoge en deel als een lage verwachtingswaarde (IKAW) aangemerkt wordt.
- Uit het booronderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied niet is verstoord. De verstoring door toedoen van de huidige bebouwing is niet bekend. Bij het booronderzoek zijn verder geen sterke archeologische indicatoren aangetroffen.
- In de nabije omgeving zijn in het verleden resten uit de Romeinse tijd aangetroffen. Het is dus niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen.
- Er wordt geadviseerd om in het plangebied tijdens het afschuiven in een archeologische begeleiding te voorzien.

Door adviesbureau Econsultancy is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied, om te bepalen of er zich archeologische resten in de bodem ter plaatse bevinden. Het (concept) rapport is opgenomen in de separate bijlagen<sup>5</sup>. Bij dit onderzoek zijn geen behoudenswaardige sporen aangetroffen. In het veld is in samen-

---

<sup>5</sup> Econsultancy, Archeologisch proefsleuvenonderzoek  
Pastoor Geenenstraat - Maasstraat te Baarlo, rapportnummer 15011035, 10 maart 2015

spraak met het bevoegd gezag en diens adviseur besloten om niet door te starten naar een opgraving. Het terrein kan dan ook archeologisch worden vrijgegeven.

### 5.3 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of objecten aanwezig. In de directe omgeving zijn uitsluitend panden die in het Monumenten Inventarisatie Project zijn aangewezen. De bouwplannen zullen geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden van deze panden.

### 5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Toets Natuurbeschermingswet*

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Swalmdal ligt

op meer dan tien kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade 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 ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

#### *Toets flora en faunawet*

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van woningen op een huidig perceel waar enkel korte grasvegetatie op staat. Bomen en oppervlaktewater zijn dan ook niet aanwezig binnen het plangebied. Voor de ontwikkeling zal grasvegetatie worden weggehaald en grondverzet worden gepleegd. Hierbij moet men altijd bedacht zijn op de aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren die in de vegetatie en bovengrond aanwezig kunnen zijn. Een Flora en fauna onderzoek is derhalve nodig.

#### *Voorgaand onderzoek*

Door adviesbureau Kragten is in juni 2005 een flora –en faunaonderzoek (projectnummer FFW005) uitgevoerd. Dit onderzoek is aangevuld en geactualiseerd in augustus 2007<sup>6</sup> (kenmerk MAA009, d.d. 23 augustus 2007). Uit het laatstgenoemde onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer was van beschermde flora en fauna in het plangebied. Voor

---

<sup>6</sup> Kragten, Aanvullend en actualiserend Flora- en fauna-onderzoek BP Pastoor Geenenstraat te Baarlo, MAA009, 23 augustus 2007

de volledigheid is het laatstgenoemde rapport opgenomen in de separate bijlagen. Vanwege de gedateerdheid van het onderzoek, is voor de onderhavige ontwikkeling wederom een flora en fauna onderzoek uitgevoerd om uit te sluiten dat zich ter plaatse opnieuw beschermde flora en/of fauna heeft gevestigd.

#### *Bureaustudie en veldbezoek*

In oktober 2014 is een bureaustudie verricht alsook een veldbezoek (23 oktober 2014) gebracht aan de locatie door een ecooloog van BRO. Uit de bureaustudie en het veldbezoek blijkt dat de locatie geen plaats biedt aan beschermde soorten planten, zoals bijvoorbeeld de uit de omgeving bekend zijnde wilde marjolein en steenbreekvaren (tabel 2 soorten Flora- en faunawet). Er zullen geen vaste verblijf- en rustplaatsen van zwaarder beschermde dieren aanwezig zijn (tabel 2 en 3 Flora- en faunawet) zoals de uit de omgeving bekend zijnde eekhoorn aangezien het aanwezige grasland ongeschikt habitat vormt. Als potentieel foerageergebied voor zwaarder beschermde soorten is de waarde van het plangebied tevens verwaarloosbaar. Hooguit zullen enkele licht beschermde soorten (zogenaamde tabel 1 soorten Flora- en faunawet) binnen het plangebied aanwezig zijn, zoals mol, enkele soorten muizen en spitsmuizen (grondgebonden zoogdieren) en wellicht enkele zwerfende individuen van bruine kikker en gewone pad (amfibieën). Voor deze soorten geldt echter wel de zorgplicht.

Broedende vogels worden in de korte grasvegetatie niet verwacht voor te komen. Dit is echter niet geheel op voorhand uit te sluiten. Door het verwijderen van vegetatie en grondverzet buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet sterk verminderd.

#### *Zorgplicht*

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren en amfibieën. Ten aanzien van vogels zal het weghalen van vegetatie en plegen van grondverzet buiten het broedseizoen plaats dienen te vinden.

#### **Conclusie**

Ten aanzien van flora en fauna zijn er geen belemmeringen te verwachten, mits er buiten het broedseizoen grondverzet plaatsvindt en vegetatie verwijderd wordt. Nader onderzoek naar (bepaalde) soortgroepen is niet nodig.

## 5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

## 5.6 Verkeer en parkeren

De woningen zullen worden ontsloten langs de weg en straten die reeds zijn bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Kern Baarlo'. Deze zijn reeds berekend op de verkeersstroom als gevolg van het bouwplan 'Rond De Engelbewaarder'. Door de verlaging van de woningdichtheid in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen minder toenemen dan was voorzien.

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden in het projectgebied zelf. Voor het bouwplan is uit gegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. In totaal zijn hiermee 31 parkeerplaatsen benodigd. In totaal is in het plangebied zelf voorzien in 30 parkeerplaatsen ten behoeve van de 18 woningen. Daarnaast worden aan de zijde van de Pastoor Geenenstraat 2 extra parkeerplaatsen aangelegd naast de bestaande parkeerplaatsen. Hiermee worden in totaal 32 parkeerplaatsen aangelegd, waar er maximaal 31 noodzakelijk zijn.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woningen niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

## 5.7 Waterparagraaf

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 het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, 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 (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

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

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.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties is de stelregel dat sprake is van 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

#### **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 en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

Het gebied (ten westen van de Pastoor Geenenstraat) dat behoort tot grondwatertrap VII kent een gemiddeld hoogste waterstand van meer dan 80 cm beneden het maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand bedraagt meer dan 120 cm beneden maaiveld.

#### *Oppervlaktewater*

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst bestaat er ook geen intentie dit aan te leggen.

## **Hemel en afvalwater**

### *Afvalwater*

De riolering voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel.

### *Infiltratiekansen*

Door adviesbureau Kragten is in juni 2005 een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In de grofzandige deklaag afzettingen zijn de infiltratiekansen goed te noemen. De k-waarde bedraagt ter plaatse 8,5 meter per dag.

### *Hemelwater*

Conform de richtlijnen van het Waterschap Peel en Maasvallei dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De infiltratievoorzieningen dienen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te worden aangelegd waarbij zoveel mogelijk aansluiting zal worden gezocht bij de reeds gerealiseerde infiltratievoorziening onder het plein met de naam Tiendvrij. Dit houdt in dat de onderkant van de infiltratievoorzieningen niet dieper mogen worden aangelegd dan 17,85 +NAP en niet hoger dan 19,50+NAP.

### *Uitwerking infiltratievoorzieningen*

Ten aanzien van de verharde oppervlaktes wordt uitgegaan van de volgende aantallen m<sup>2</sup>:

- Per woning 88 m<sup>2</sup>
- Parkeerterrein midden 290 m<sup>2</sup>
- Parkeerterrein achter 340 m<sup>2</sup>
- Ontsluitingsweg 500 m<sup>2</sup>

Op de infiltratievoorziening onder de ontsluitingsweg wordt het verhardoppervlak van de ontsluitingsweg en het parkeerterrein achter aangesloten. Uitgaande van een verhard oppervlak van 840 m<sup>2</sup> is een inhoud van de infiltratievoorziening nodig van 71 m<sup>3</sup>. Rekening houdende met een infiltratievoorziening bestaande uit een IT-riool met een diameter van 250 mm omhuld in een lavapakket, dient deze voorziening een grootte te krijgen van 178 m<sup>3</sup>. Hiertoe zal onder de ontsluitingsweg een IT-riool met een lengte van 60 meter omhuld met een lavapakket van 1,5 x 2 meter (hxb) worden aangebracht. Dit IT-riool zal worden aangesloten op de reeds aangelegde uitlegger diameter 200 mm van reeds gerealiseerde infiltratievoorziening onder het plein met de naam Tiendvrij.

Uitgaande van een verhard oppervlak van 290 m<sup>2</sup> dient de infiltratievoorziening onder het parkeerterrein midden een grootte te krijgen van 25 m<sup>3</sup>. Uitgaande van een lavapakket dient dit pakket een grootte te krijgen van 61 m<sup>3</sup>. Hiertoe zal onder het parkeerterrein midden een lavapakket van 16 x 1,5 x 2,6 meter (lxb) worden aangebracht. De infiltra-

tievoorziening zal van een overloop op maaiveldniveau worden voorzien. Deze overloop zal dusdanig vorm worden gegeven dat uittredend hemelwater via het achterpad richting Pastoor Geenenstraat zal kunnen lopen.

Het hemelwater van de percelen zal op perceelsniveau door middel van kratten op het desbetreffende perceel worden geïnfiltreerd.

*Uitlogende materialen*

Bij de bouw van de woningen wordt het gebruik van uitlogende materialen als zink, koper en lood voorkomen.



## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan 'Hoek Pastoor Geenenstraat – Maasstraat Baarlo' 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 op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

### **6.2 Toelichting op de analoge verbeelding**

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' zijn weergegeven, het bouwvlak en aanduidingen ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogte, het maximum aantal woon-eenheden en de gevellijn.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Kern Baarlo' van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

### 6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

### Artikel 3 Groen

De groenstructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Hier mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van groenvoorzieningen.

### Artikel 4 Verkeer

Het wegoppervlak in het plangebied, de parkeerterreinen en het snippergroen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Hier mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten.

### Artikel 5 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Er zijn maximaal 18 grondgebonden woningen inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) dient binnen het bouwvlak opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 respectievelijk 8 meter voor de woningen die uit 1 bouwlaag met een kap bestaan en maximaal 7 en 11 meter voor de woningen die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,3 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het aan huis uitoefenen van een Bed and Breakfast, kamerverhuur en voor mantelzorg.

## **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 6, de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 8 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In artikel 9 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

## **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 10) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 11) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. UITVOERBAARHEID

### 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.

Het planvoornemen voorziet in het oprichten van meerdere woningen. Het bepaalde in de Grexwet is op deze ontwikkeling dan ook van toepassing. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer Wonen Limburg en de gemeente Peel en Maas. In deze overeenkomst is het verhaal van de ambtelijke kosten geregeld voor het toetsen en in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan. Deze anterieure overeenkomst behelst tevens een planschadeverhaalovereenkomst. In het verleden is ten behoeve van deze ontwikkelingslocatie een exploitatieovereenkomst afgesloten, maar vanwege gewijzigde planinvulling is een nieuw bestemmingsplan benodigd.



## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

### 8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit 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 provincie Limburg heeft op 8 januari 2015 per email aangegeven dat voor het bouwplan geen vooroverleg met de provincie Limburg noodzakelijk is.

### 8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor het bouwplan geen inspraakprocedure worden opgestart.

### 8.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- 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 beroepstermijn, 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.

#### **8.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.





