

BESTEMMINGSPLAN

“Baarloseweg 49, 50, 50a
Helden”

NL.IMRO.1894.BPL0276-VG01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan “Baarloseweg 49, 50 en 50a, Helden”

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0276-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 11 oktober 2022

Auteur: Ing. R. Keiren



Bureau Leefomgeving BV
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Functionele structuur	9
3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	10
3.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	11
3.3	Landschappelijke inpassing	11
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
5.1	Milieuaspecten	22
5.2	Kabels en leidingen	28
5.3	Natuur	28
5.4	Waterparagraaf	29
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.6	Verkeer en parkeren	31
6	JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1	Toelichting op de verbeelding	33
6.2	Toelichting op de planregels	34
7	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.3	Procedure	35

BIJLAGEN

Bijlage I: V-Stacks geurberekeningen

SEPARATE BIJLAGEN:

- Landschappelijke inpassing Baarloseweg 49, Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d. 7 juni 2022)
- Vooronderzoek bodem Baarloseweg 49, HMB groep (d.d. 12 mei 2022, kenmerk: 22245801H)
- Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd)

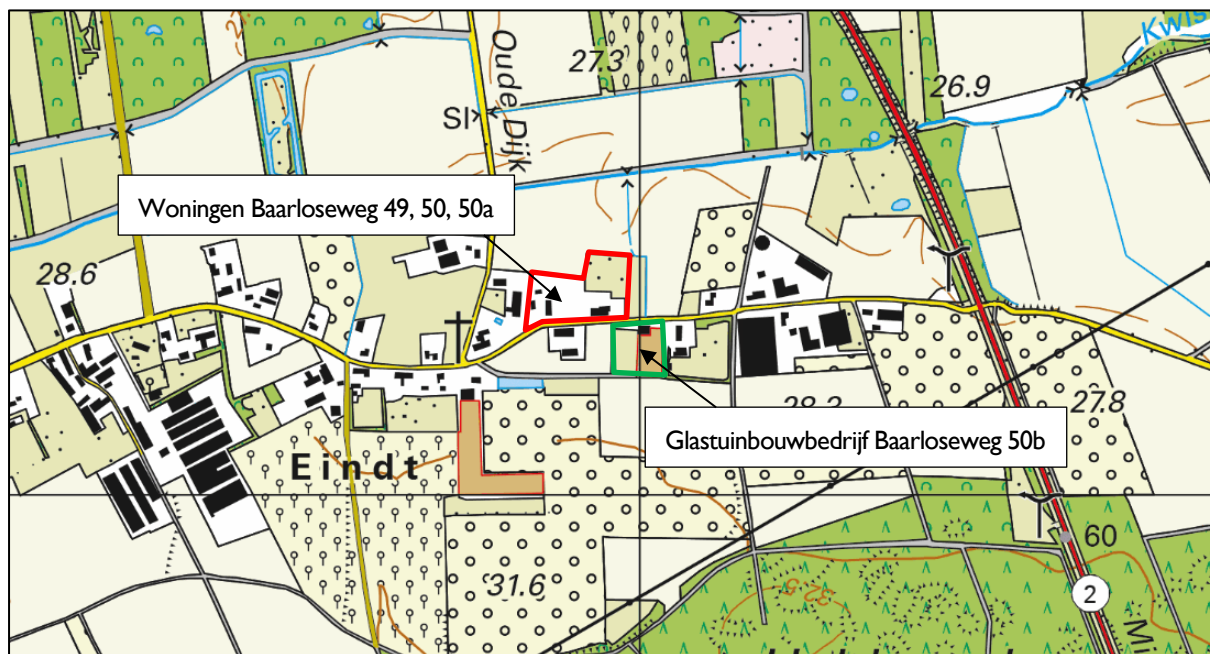
I INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied van Helden, voert de Baarloseweg vanuit het buitengebied de kern Helden in. Tot enkele jaren geleden overheerste hier de agrarische bedrijvigheid, echter is dit in de loop van de jaren steeds minder geworden waardoor thans de woonfunctie overheerst. Veel van deze voormalige agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren verplaatst naar andere (grotere) locaties met meer uitbreidingsmogelijkheden, gesaneerd in het kader van een subsidieregeling of zijn gestopt door het ontbreken van passende opvolging. Door het afnemen van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse zijn veel van de voormalige (agrarische) bedrijfswoningen in de afgelopen jaren omgezet naar burgerwoningen, waardoor deze woningen ook door derden bewoond kunnen worden.

Op de locatie Baarloseweg 50 en 50a is echter nog sprake van twee (voormalige) bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen maken planologisch deel uit van het, aan de overzijde van de Baarloseweg gelegen, glastuinbouwbedrijf. De huidige bewoners hebben echter geen binding met dit bedrijf. Het bewonen van een bedrijfswoning is enkel toegestaan door personen met een functionele binding met het bedrijf. De bewoning is feitelijk dan ook strijdig met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te lossen zijn de bewoners voornemens de bedrijfswoningen om te zetten naar plattelandswoningen zodat het glastuinbouwbedrijf kan worden voortgezet maar er toch burger in kunnen wonen.

Op de locatie Baarloseweg 49 is eveneens sprake van een voormalige bedrijfswoning en bedrijfslocatie. Al geruime tijd is er op deze locatie geen sprake meer van agrarische activiteiten door de bewoners en de agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door burgers. Hoewel er al geruime tijd geen sprake meer is van agrarische bedrijfsactiviteiten is de locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds bestemd voor agrarische doeleinden. Ook hier geldt dus dat de burgerbewoning feitelijk illegaal is. De bewoners zijn daarom voornemens, gelijktijdig met de ontwikkeling aan de Baarloseweg 50 en 50a, de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning zodat agrarische activiteiten hier niet meer zijn toegestaan.



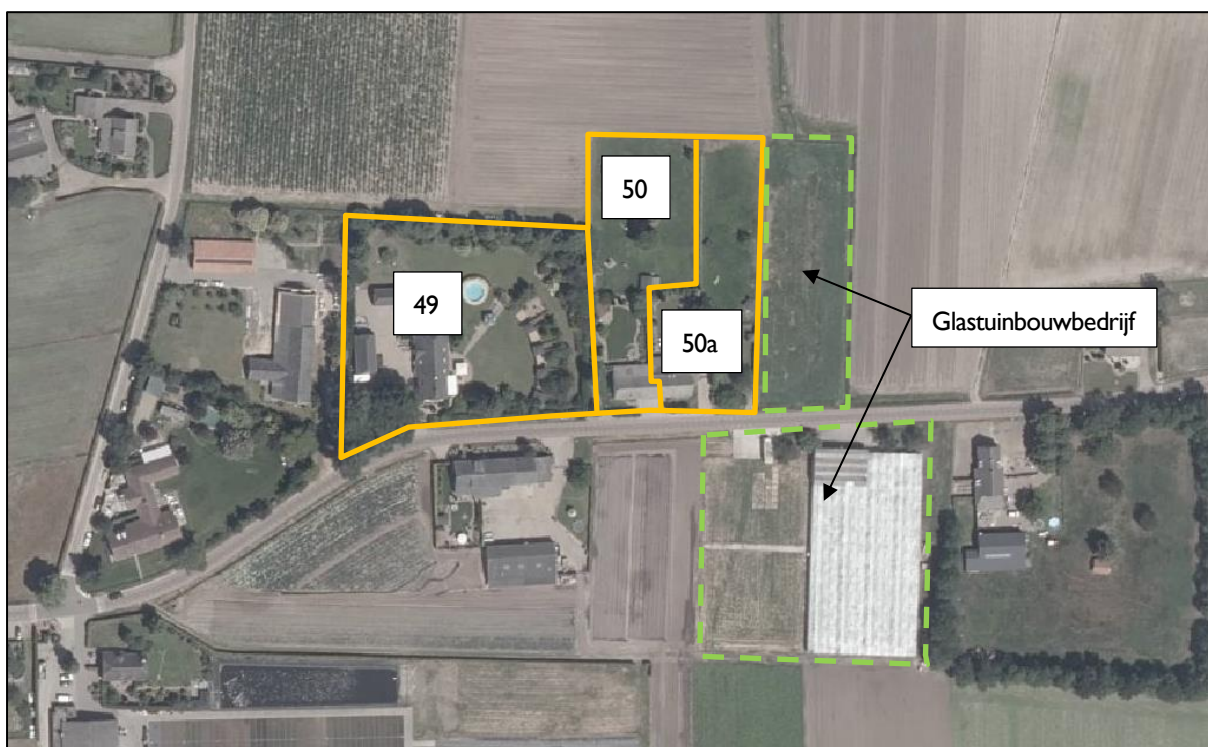
Afbeelding 1 Ligging en omgeving plangebied

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen bevoegdheden opgenomen om 1) de bedrijfswoningen Baarloseweg 50 en 50a te voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning' en 2) de bedrijfswoning Baarloseweg 49 om te zetten naar een burgerwoning. Daarom is het noodzakelijk om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

I.2 Plangebied en begrenzingen

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op drie afzonderlijke locaties zijnde; Baarloseweg 49, 50 en 50a. Alle locaties betreffen (voormalige) bedrijfswoningen, gelegen in het buitengebied van Helden. De drie locaties worden in onderhavig bestemmingsplan samen aangeduid als “het plangebied”.

De gronden in eigendom van het glastuinbouwbedrijf, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie VV, nummers 504 en 738, worden in onderhavige ontwikkeling niet gewijzigd maar wel meegenomen in de ontwikkeling, daar deze gronden planologisch verbonden zijn met de gronden waarop de woningen Baarloseweg 50 en 50a zijn gelegen.



Afbeelding 2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidelijke zijde begrenst door de Baarloseweg. Aan de noordelijke zijde van het plangebied zijn landbouwgronden gelegen. De Baarloseweg is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Derhalve is er nu sprake van een bebouwingslint bestaande uit overwegend woningen en nog enkele agrarische bedrijven, waaronder intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.

Aan de westzijde wordt het plangebied begrenst door de woningen Baarloseweg 47 en Oude Dijk 2. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan landbouwgronden welke behoren tot het aan de overzijde van de Baarloseweg gelegen glastuinbouwbedrijf.

I.3 Vigerend bestemmingsplan

De locaties maken onderdeel uit van het bestemmingsplan “Omgevingsplan Kwistbeek” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld d.d. 23 juni 2020).

Baarloseweg 49

De locatie is bestemd als ‘Agrarisch - Grondgebonden’ en geheel voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Beekdal buiten

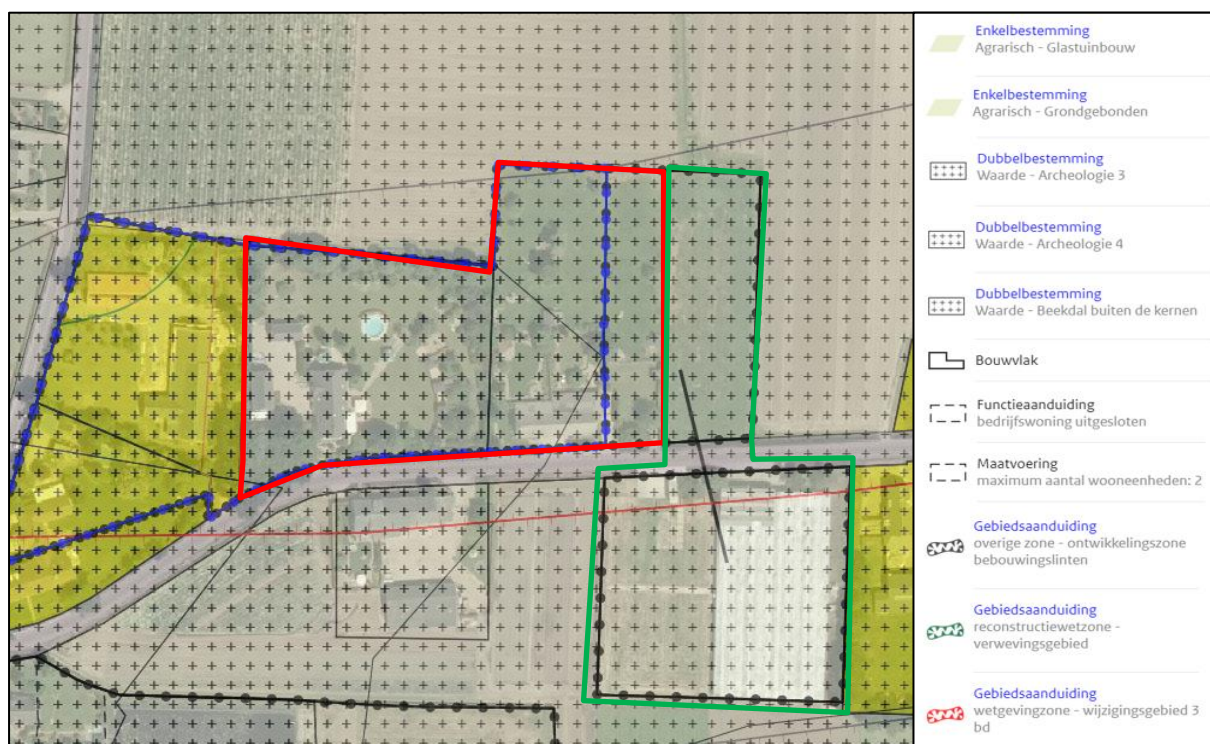
de kernen' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone- ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd'.

Baarloseweg 50 en 50a

Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Glastuinbouw' en geheel voorzien van een bouwvlak met de maatvoeringseis 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Beekdal buiten de kernen' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone- ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd'. Aan de rechterzijde van de locatie, waar geen bedrijfswoningen zijn gelegen, is tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweringsgebied'. Met een relatieteken is deze locatie planologisch verbonden met het glastuinbouwbedrijf aan de overzijde van de Baarloseweg.

Overige gronden

De overige gronden, welke planologisch verbonden zijn aan het plangebied, maar in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet wijzigingen zijn bestemd voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' en voorzien van een bouwvlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal buiten de kernen' en 'Waarde – Oude bouwlanden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone- ontwikkelingszone bebouwingslinten' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd'. Aan de rechterzijde van de locatie, waar geen bedrijfswoningen zijn gelegen, is tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweringsgebied'. Met een relatieteken is deze locatie planologisch verbonden met de bedrijfswoningen Baarloseweg 50/50a.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan (rood; plangebied, groen; overige gronden)

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als glastuinbouwbedrijf. Ter plaatse zijn conform het vigerende bestemmingsplan 2 bedrijfswoningen toegestaan.

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als grondgebonden agrarisch bedrijf. Per bouwvlak is slechts één bedrijfswoning toegestaan.

Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Helden, in het bebouwingslint van de Baarloseweg. Helden maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Helden vormt samen met de kern Panningen een dubbelkern. Bijna 14.000 inwoners bevolken de dubbelkern.



Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Baarloseweg 49, 50 en 50a. De Baarloseweg is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Ten zuiden van de Baarloseweg ligt het open landschapcomplex van de bolle akker met daaraan grenzend de Heldense Bossen.

Baarloseweg 49

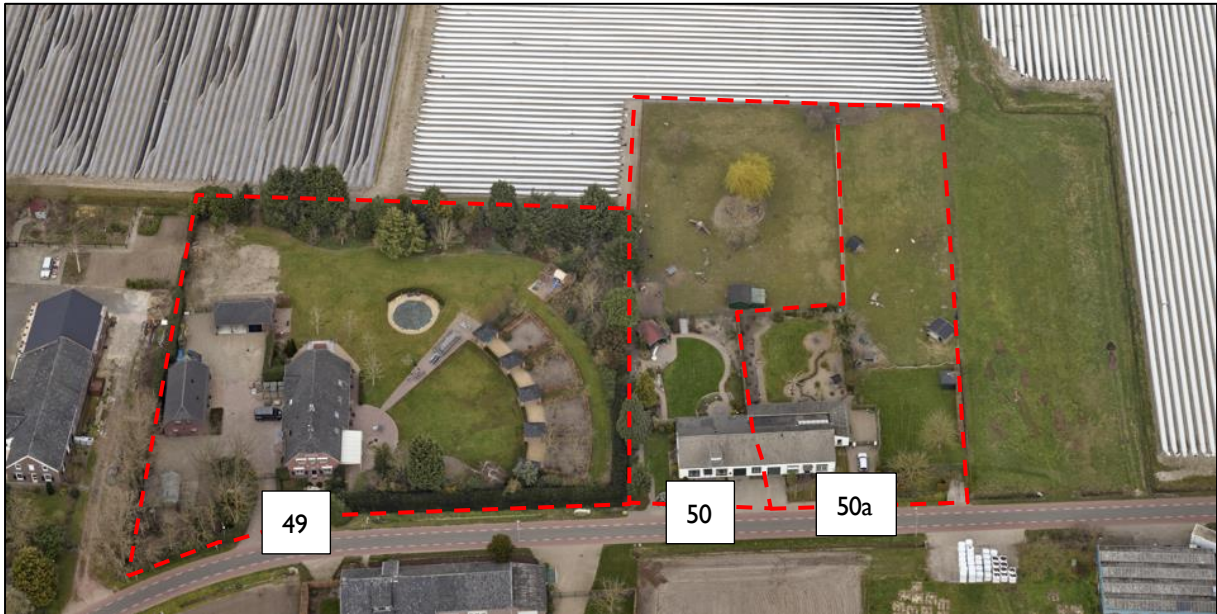
De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning en diverse bijgebouwen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie WV, nummer 787 en heeft een oppervlakte van circa 6.200 m².

Baarloseweg 50

De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie WV, nummer 736 en heeft een oppervlakte van circa 3.100 m². De bedrijfswoning vormt samen met de bedrijfswoning Baarloseweg 50a één gezamenlijke bouwmassa, zijnde een langgevelboerderij. De bedrijfswoning is feitelijk afgesplitst van het bijbehorende glastuinbouwbedrijf maar maakt in planologisch opzicht nog wel deel uit van het glastuinbouwbedrijf.

Baarloseweg 50a

De locatie is thans bebouwd met een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie VV, nummers 475 en 737 en heeft een oppervlakte van circa 2.750 m². De bedrijfswoning vormt samen met de bedrijfswoning Baarloseweg 50 één gezamenlijke bouwmassa, zijnde een langgevelboerderij. De bedrijfswoning is feitelijk afgesplitst van het bijbehorende glastuinbouwbedrijf maar maakt in planologisch opzicht nog wel deel uit van het glastuinbouwbedrijf.



Afbeelding 5 Luchtfoto plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Baarloseweg, in het buitengebied van Helden. De Baarloseweg ligt evenwijdig aan de, ten noorden gelegen Kwistbeek, deze stroomt van de kern van Helden tot de kern van Baarlo. Deze Kwistbeek is een van de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in het landschap. Aan de rand van dit beekdal vestigden zich de eerste boeren. Het natte beekdal leende zich ideaal als grasland voor vee, terwijl de hogere delen zich uitstekend leenden voor akkerbouw. Door de jaren heen zijn de hogere delen steeds verder opgehoogd met mest van het vee waardoor bolle akkers ontstonden, tegenwoordig zijn deze nog steeds duidelijk herkenbaar als open landschapscomplex.

Op de overgang tussen laag en hoog werd de (agrarische) bebouwing opgericht, zo is het bebouwingslint aan de Baarloseweg ontstaan. Door de jaren heen is het bebouwingslint steeds verder verdicht. Ondanks de verdichting van het bebouwingslint zijn de doorzichten naar de achterliggende akkergronden nog steeds zichtbaar.



Afbeelding 6 Ligging en omgeving plangebied (rood; plangebied, blauw; Kwistbeek)

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van Peel en Maas voert de agrarische functie voornamelijk de boventoon. In de omgeving van de Baarloseweg zijn dan ook enkele (agrarische) bedrijven en glastuinbouwbedrijven gelegen. De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast liggen in het buitengebied verspreid liggende burgerwoningen.

Van oorsprong had de bebouwing aan de Baarloseweg een agrarische functie. Tussen de agrarische bedrijven zijn in de loop der tijd diverse burgerwoningen gerealiseerd. De woonfunctie in de omgeving is daarna versterkt doordat een groot deel van de agrarische bedrijven zijn gestopt en daarbij de bedrijfswoningen in gebruik zijn genomen als burgerwoningen. Derhalve bevinden zich nu overwegend woningen aan de Baarloseweg.

3 PLANBESCHRIJVING

In het buitengebied van Helden overheerste tot enkele jaren geleden de agrarisch bedrijvigheid, echter is dit in de loop van de jaren steeds minder geworden waardoor thans de woonfunctie overheerst. Veel van deze voormalige agrarische bedrijven zijn in de afgelopen jaren verplaatst naar andere (grotere) locaties met meer uitbreidingsmogelijkheden, gesaneerd in het kader van een subsidieregeling of zijn gestopt door het ontbreken van passende opvolging. Door het afnemen van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse zijn veel van de voormalige (agrarische) bedrijfswoningen in de afgelopen jaren omgezet naar burgerwoningen, waardoor deze woningen ook door derden bewoond kunnen worden.

Op de locaties Baarloseweg 49, 50 en 50a zijn nog enkele voormalige bedrijfswoningen gelegen.

Baarloseweg 49

De huidige bewoners wonen al jaren op de locatie maar hebben zelf nooit agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse ontplooid. Ondanks dat er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer binnen het plangebied plaatsvinden is de locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds bestemd voor agrarische doeleinden.

Gezien het de beperkte omvang van het bouwvlak (circa 6.000 m²), het ontbreken van aangrenzende eigen landbouwpercelen en de planologische beperkingen van het bestemmingsplan (er ontbreekt een aanduiding om andere vormen van agrarische bedrijvigheid toe te staan, zoals (intensieve) veehouderij) en de ligging naast burgerwoningen, is het zeer onwaarschijnlijk dat op de locatie zich nog een volwaardig agrarisch bedrijf zal vestigen.

Voornemen is derhalve om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het feitelijke woongebruik en dus de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming.

Baarloseweg 50 en 50a

De bedrijfswoningen op deze locatie zijn feitelijk afgesplitst van het bijbehorende glastuinbouwbedrijf maar maken in planologisch opzicht nog deel uit van het glastuinbouwbedrijf.

De locaties betreffen voormalige bedrijfswoningen van het, aan de overzijde van de Baarloseweg gelegen, glastuinbouwbedrijf. Jaren geleden, rond 1970, is de bedrijfswoning gesplitst tot twee wooneenheden. Het glastuinbouwbedrijf is tevens reeds al jaren in eigendom van een derde partij.

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt voor de bewoning van de plattelandswoning een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' opgenomen. Een plattelandswoning betreft een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwblok welke gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf, maar worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het (eigen) bedrijf waar de woning, planologisch onderdeel van uit maakt.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de planologische strijdigheid op deze locaties opgelost zonder het glastuinbouwbedrijf te belemmeren in hun bedrijfsvoering.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het benutten van de locatie Baarloseweg 49, 50 en 50a voor woondoeleinden. De beoogde ontwikkeling voorziet in 1) de bedrijfswoning Baarloseweg 50 en 50a voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning' en 2) de bedrijfswoning Baarloseweg 49 om te zetten naar een burgerwoning.

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

- De locatie Baarloseweg 49 verliest de functie als agrarisch bedrijf. In plaats daarvan wordt de locatie benut voor woondoeleinden. De bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' dient daarvoor gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen';
- Ter plaatse van de woningen op de locatie Baarloseweg 50 en 50a wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend, waarmee het gebruik als plattelandswoning wordt toegestaan;
- De planologische mogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf worden hierbij gerespecteerd en behouden;
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "Omgevingsplan Kwistbeek" zoals dat thans voor het plangebied geldt.
- Verder dienen alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan opnieuw van toepassing te worden verklaard.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een fysieke wijziging van de woningen. Deze bestemmings- en gebruikswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging, welke derhalve geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties heeft.

3.3 Landschappelijke inpassing

De bestemmings- en gebruikswijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing voor alle locaties. Met de aanplant c.q. instandhouding van de beplanting is gegarandeerd dat de woningen op een passende wijze onderdeel uitmaken van het omringende landschap. Uitvoering van de landschappelijke inpassing is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

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. Bij functiewijziging geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing die overeenkomt met 10% van de oppervlakte het gehele bouwvlak.

Baarloseweg 49

Voor wat betreft de ontwikkeling op deze locatie geldt dat het gehele bouwvlak ingepast dient te worden. Het bouwvlak aan de Baarloseweg 49 heeft een oppervlakte van 6.200 m². Dit betekent dat er tenminste 620 m² aan groen zal moeten worden opgericht. Derhalve is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld.

De visie is om het bestaande groen te behouden. Daar er in de randzone ook soorten voorkomen die wat mindere kwaliteit hebben, zal een beheeradvies gericht zijn op het bevorderen van de landschappelijke sterkere soorten en langzaam reduceren van de minder passende soorten, zoals de dennen, coniferen en wellicht laurier. Dit zal ook bijdragen aan een minder intensief beheer en een toename van de biodiversiteit. Het behoud en door beheer werken aan een fraai landelijk erf dat ook vanuit de omgeving beleefd kan worden over de straat en vanuit het zijstraat Oude Dijk.

¹ Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen (d.d. 7 juni 2022)



Afbeelding 7 Landschappelijke inpassing Baarloseweg 49

Baarloseweg 50 en 50a

Gelet op het feit dat de agrarische bestemming behouden blijft en slechts de aanduiding 'plattelandswoning' wordt toegevoegd geldt, voor wat betreft deze locaties, enkel het oppervlakte van de woning. De woningen Baarloseweg 50 en 50a hebben een gezamenlijk oppervlakte van 170 m². Dit betekent dat er in totaliteit 17 m² aan groen aanwezig moet zijn, dan wel aangelegd worden.

Op de locatie Baarloseweg 50 en 50a is reeds veel groen aanwezig. Zo zijn op beide erven diverse grote bomen aanwezig en zijn er enkele hagen aanwezig die de tuinen van elkaar en van de omliggende percelen scheiden. Beide woningen hebben aan de achterzijde een groen ingepaste tuin met grasveld diverse planten en struiken. Aannemelijk is dat er reeds voldoende groen aanwezig is op beide locaties om te voldoen aan het gemeentelijk kwaliteitskader.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

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

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

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

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreffen ontwikkelingen waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan 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 Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, de bestemmingswijziging is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder 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:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

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

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoning en plattelandswoningen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

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

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

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdpogingen te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal

ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

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

De omgevingsvisie bestaat uit twee delen:

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

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

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

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

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

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Doormiddel van onderhavige initiatief worden drie voormalige bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoning en/of plattelandswoning waarmee de woonwensen van de bewoners worden ingewilligd. De bestemmingswijziging voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

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

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

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

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren.

De Omgevingsverordening 2021 is 17 december 2021 vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 2021 is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023). Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

Het plangebied is niet gelegen in een van de kwetsbare gebieden die middels de verordening worden beschermd. Het initiatief wordt dan ook niet belemmerd door regelgeving zoals vastgelegd in de verordening.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar het omzetten van drie bedrijfswoningen naar burgerwoningen/plattelandswoningen. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.3.3.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel

2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in een functiewijziging van drie reeds bestaande voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen/plattelandswoningen. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavige ontwikkeling voorziet in de 'eigen' behoefte van de initiatiefnemers c.q. de huidige bewoners. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

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

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;

3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een het toevoegen van woningen maar uitsluitend in een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning en een gebruikswijziging van twee bedrijfswoningen naar plattelandswoningen. De beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is daarom voor deze bestemmingswijziging niet van toepassing.

4.3.2 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 ‘Beek en rivierdalen’. In de beekdalen is nog duidelijk het reliëf zichtbaar als gevolg van de vroegere dynamiek van de beken: terrassen, steilranden en hellende velden. Langs de Elsbeek en kleine delen van de Everlose beek en de Kwistbeek is het historische beekdal nog goed zichtbaar. Parallel aan de beken liggen linten, zoals de Baarloseweg in Helden.

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 is er sprake van Basiskwaliteit.

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

Baarloseweg 49

Voor wat betreft de ontwikkeling op deze locatie geldt dat het gehele bouwvlak ingepast dient te worden. Het bouwvlak aan de Baarloseweg 49 heeft een oppervlakte van 6.200 m². Dit betekent dat er tenminste 620 m² aan groen zal moeten worden opgericht.

Baarloseweg 50 en 50a

Gelet op het feit dat de agrarische bestemming behouden blijft en slechts de aanduiding ‘plattelandswoning’ wordt toegevoegd geldt, voor wat betreft deze locaties, enkel het oppervlakte van de woning. De woningen Baarloseweg 50 en

50a hebben een gezamenlijk oppervlakte van 170 m². Dit betekent dat er in totaliteit 17 m² aan groen aanwezig moet zijn, dan wel aangelegd worden.

Voor de locatie Baarloseweg 49 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij invulling gegeven is aan de gevraagde kwaliteitsbijdragen c.q. minimale oppervlakte te realiseren groen. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3. Derhalve wordt er voldaan aan de eisen uit het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

Plattelandswoningen

In de structuurvisie zijn in hoofdstuk 8 de beleidsuitgangspunten opgenomen voor plattelandswoningen. Deze beleidsuitgangspunten luiden als volgt:

1. Alleen bestaande gevallen; De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen: 1 juli 2013. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden. Na deze datum afgesplitste bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor een planologische regeling als plattelandswoning.
2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en); De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.
3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit; Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, kool, monoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijnstof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaardend at de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat.
4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan; De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.
5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven; Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. Bij toetsing van het woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van de streefqualiteiten geur, welke zijn opgenomen in onderhavige Structuurvisie.

Hieronder wordt nader ingegaan op de voorwaarden die in de Structuurvisie zijn gesteld aan de toekenning van de aanduiding "plattelandswoning". Deze aanduiding heeft enkel betrekking op de locaties Baarloseweg 50 en 50a.

- Ad. 1. De woningen zijn, voor 2013, afgesplitst van het daar aanwezige agrarische bedrijf. De exploitatie is thans door derden overgenomen. Aan deze voorwaarden wordt dus voldaan.
- Ad. 2. Het toekennen van de aanduiding leidt niet tot een extra bedrijfswoning. De woningen blijven binnen hetzelfde bestemmings- en bouwvlak liggen, waar reeds maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Derhalve kunnen er geen nieuwe woningen gecreëerd worden.
- Ad. 3. Initiatiefnemer accepteert dat door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' de geluidsbelasting en/of geurbelasting hoger kan zijn dan bij een reguliere burgerwoning.
- Ad. 4. Op basis van onderhavig bestemmingsplan blijven de woningen planologisch verbonden met het bouwvlak waarbinnen het glastuinbouwbedrijf ligt. Daarmee blijven ook de bouwregels van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' onverkort van toepassing.
- Ad 5. In dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de diverse aspecten die bepalend zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Uit diverse toetsingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn binnen het thema ruimte de navolgende programmadoelen relevant:

- Het benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en door waar dit niet mogelijk is wordt zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- Op een duurzame, bewuste wijze onze fysieke leefomgeving en de diversiteit hiervan koesteren.
- Zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- Uitdagen van gemeenschappen om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving.
- Zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties.

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

Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen en het herbestemmen van deze locaties tot 'Wonen' of het toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning' sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Baarloseweg 49

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek² kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd ten aanzien van bodemverontreiniging. Binnen het vooronderzoeksgebied is verder geen sprake van deellocaties welke verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging.

Baarloseweg 50/50a

De ontwikkeling op deze locatie voorziet niet in een bestemmingswijziging van de gronden maar slechts in het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning'. De voormalige bedrijfswoningen betreffen reeds gevoelige functies, het gebruik hiervan wordt niet gewijzigd. Een bodemonderzoek voor deze locaties is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. 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 I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de

² Vooronderzoek bodem, HMB groep (d.d. 12 mei 2022, kenmerk: 22245801H)

bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

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 'gemengd gebied' aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied met een diversiteit aan functies. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG-publicatie, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

De nieuwe woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied of de locaties dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies. De milieurimte van de milieubelastende functies in de omgeving (straal van 250 meter) is geïnventariseerd aan de hand van de toegestane milieucategorie en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden		Afstand tot Baarloseweg 49	Afstand tot Baarloseweg 50/50a
<i>Grondgebonden agrarisch bedrijf</i>	Baarloseweg 48		Grootste richtafstand: 50 meter (geur)		12 meter	12 meter
<i>Glastuinbouwbedrijf</i>	WV-504	011, 012, 013	Geur	0 meter	45 meter	Eigen bedrijf
			Stof	0 meter		
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		
<i>Paardenhouderij (+ akkerbouw)</i>	Oude dijk 3	143	Geur	30 meter	65 meter	150 meter
			Stof	10 meter		
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		
<i>Glastuinbouw (boomteelt in kas)</i>	Baarloseweg 45 a-b	011, 012, 013	Geur	0 meter	90 meter	170 meter
			Stof	0 meter		
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		
<i>Boomkwekerij</i>	Baarloseweg 53a	011, 012, 013	Geur	0 meter	230 meter	190 meter
			Stof	0 meter		
			Geluid	10 meter		
			Gevaar	0 meter		

* Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Derhalve is er gekeken naar de grootste richtafstand.

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt; de contour voor geur (bij melkvee- of paardenhouderij) van het aan de overzijde van de Baarloseweg gelegen grondgebonden agrarische bedrijf. Voor het aspect geur geldt echter de bijzondere regeling in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv). In het kader van de Wgv geldt een minimale afstand van 50 meter van een (nieuw) dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object in het buitengebied. Een nieuw dierenverblijf dient in de huidige situatie reeds op een afstand van 50 meter van de woningen te worden gerealiseerd, dit blijft gehandhaafd in de gewijzigde planologische situatie. Het grondgebonden agrarische bedrijf heeft geen negatieve consequenties op het woon- en leefklimaat van de woningen.

Daarnaast dient er gekeken te worden naar de relatie tussen de woning Baarloseweg 49 welke bestemd wordt als burgerwoning en de woningen Baarloseweg 50-50a welke weliswaar de aanduiding 'plattelandswoning' krijgen maar hierdoor de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' blijven behouden. Feitelijk gezien bestaat er de mogelijkheid om hier in de toekomst glastuinbouwopstanden en/of bedrijfsbebouwing op te richten. Gelet op de afstand tussen de percelen, zijnde 0 meter, zou dit niet voldoen aan de gestelde richtafstand voor glastuinbouw van 10 meter. Echter dient er bij oprichting van nieuwe glasopstanden en/of bedrijfsbebouwing rekening te worden gehouden met de reeds bestaande bebouwing, al dan niet een bedrijfswoning. Derhalve veranderd de situatie niet met het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de huidige en toekomstige situatie dient er rekening gehouden te worden met de woning. Derhalve vormt deze bestemmingswijziging geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

Omliggende bedrijven vormen verder geen belemmering voor de bestemmingswijziging en er is in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging betrekking heeft op twee bestaande woningen, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het eigen bijbehorende bedrijf

In planologisch opzicht blijven de woningen Baarloseweg 50 en 50a deel uitmaken van het bijbehorende agrarische bedrijf. Het glastuinbouwbedrijf waar de woningen voorheen bij hoorden, ondervindt derhalve geen nadeel van de aanduiding als plattelandswoning. Derhalve hoeft er ook geen rekening te worden gehouden met geur- en geluidhinder afkomstig vanuit het eigen bedrijf. Dit bedrijf is dan ook niet in beoordeeld voor wat betreft de locaties Baarloseweg 50 en 50a.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Bij onderhavige bestemmings- en gebruikswijziging is géén sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woningen danwel bedrijfswoningen, burgerwoningen of plattelandswoningen betreffen. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.4 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 9,3 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 15,8 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 11,1 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 betekende 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.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 , aangezien er sprake is van bestaande bedrijfswoningen waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar burgerwoning en plattelandswoningen. Deze bestemmings- en gebruikswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De bestemmings- en gebruikswijziging draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.5 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.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door Wgv vastgesteld op 14 OU/ m^3 (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/ m^3 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 geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

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

- Een paardenhouderij aan de Oude Dijk 3, op een afstand van 65 respectievelijk 150 meter van het plangebied;

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

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma 'V-Stacks gebied' (zie bijlage) is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrond belasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
<i>Baarloseweg 49</i>			
Hoek 1	199831	371339	5,0
Hoek 2	199917	371332	4,3
Hoek 3	199915	371286	4,2
Hoek 4	199828	371252	5,2
Middelpunt	199874	371298	4,7
<i>Baarloseweg 50/50a</i>			
Hoek 1	199918	371368	4,1
Hoek 2	199978	371365	3,8
Hoek 3	199976	371270	3,7
Hoek 4	199915	371267	4,3
Middelpunt	199948	371317	4,0

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 3,7 en 5,2 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordeling van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel 'V-stacks gebied' en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting 98 percentiel OU/m³	Achtergrondbelasting 98 percentiel OU/m³
<i>Zeer goed</i>	< 5%	< 1,5	< 3,1
<i>Goed</i>	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
<i>Redelijk goed</i>	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
<i>Matig</i>	15-20%	6,6-10	13,1-20
<i>Tamelijk slecht</i>	20-25%	10-14,2	20-28,3
<i>Slecht</i>	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
<i>Zeer slecht</i>	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
<i>Extreem slecht</i>	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden; in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 14 OU/m³ voor buiten de bebouwde kom. De norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht" (10,0 tot 14,2 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat buiten de bebouwde kom een milieukwaliteitsklasse "tamelijk slecht" aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in

klasse 20 – 28,3 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht”) gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 5,2 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is er dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “goed”, waardoor gesteld kan worden dat de veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij, waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, en geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichter dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten

wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheid verhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen.

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

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

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

5.3 Natuur

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

Door de bestemmingswijziging alsmede de gebruikswijziging worden eventuele aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woningen blijven immers fysiek zoals bestaand, in stand. Derhalve heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten op de flora en fauna ter plaatse van het plangebied.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Duitse gebied Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, is gelegen op een afstand van 8,5 kilometer tot het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen.

Gezien de forse onderlinge afstand heeft de bestemmingswijziging en gebruikswijziging van de reeds bebouwde locaties geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied. Derhalve vormt het aspect natuur geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.4 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 de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied 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.

5.4.1 Beleidskader

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

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

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

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

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

Conform de kaarten behorende bij de Provinciale Omgevingsvisie gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

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

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLGHG) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 1,2 - mv is gelegen.

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 140 meter van het plangebied, stroomt de Kwistbeek, een primaire watergang van het waterschap. Op deze watergang is de Keur van waterschap van toepassing.

Afvalwater / riolering

De bestaande woningen zijn reeds aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringssysteem. Hier is enkel het vuile afvalwater op aangesloten.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Derhalve is onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.

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 verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Een klein deel van de locatie Baarloseweg 49 is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Archeologie 3

In de archeologische dubbelbestemming 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 tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt.

Archeologie 4

In de archeologische dubbelbestemming 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 tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in grondwerkzaamheden, het betreft louter een bestemmings- en gebruikswijziging van reeds bestaande bebouwing. Derhalve wordt de ondergrens voor archeologisch onderzoek niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd. Wel wordt de archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen.

In de Provinciale Omgevingsvisie is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in Provinciale Omgevingsvisie is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. De Provinciale Omgevingsvisie schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er in de nabijheid van het plangebied de volgende cultuurhistorische elementen:

- Een boerderij aan de Baarloseweg 47;
- Een woonhuis aan de Baarloseweg 51;
- Een kruis ter hoogte van de kruising Baarloseweg Oude Dijk;
- Een boerderij aan de Baarloseweg 43;
- Een woonhuis aan de Baarloseweg 39.

De boerderijen en woonhuizen zijn allen opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Limburg. Deze objecten zijn allen in de bouwstijl; Traditionalisme en zijn van belang omdat ze een specimen van een bouwtraditie betreffen.

In het kader van de beoogde ontwikkeling betreft het slechts een functionele wijziging, hiermee gaan geen bouwwerkzaamheden gepaard. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige effecten op cultuurhistorische waarden.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of wijzigen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeer

De bestemmings- en gebruikswijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoning en plattelandswoningen veroorzaakt geen toename van de verkeersgeneratie, de activiteit blijft wonen. Dit geldt voor alle locaties. Logischerwijs is er dan ook geen sprake van een af- of toename van verkeersbewegingen.

Parkeren

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

juni 2018. Voor een woonhuis buiten de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen. Dit wil zeggen dat bij elke woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Alle locaties zijn reeds voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Derhalve kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte ter plaatse van het plangebied.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de 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 SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Baarloseweg 49

De locatie Baarloseweg 49 is volledig bestemd tot ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn voorzien van een bouwvlak. Het hoofdgebouw (zijnde de woning) en bijgebouwen dienen binnen dit bouwvlak te worden opgericht.

Aan de gehele locatie is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Baarloseweg 49’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het bestemmingsplan. Tevens is voor het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd’. Eveneens is op een groot deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en voor een klein deel ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde – Beekdal buiten de kernen’ voor de gehele locatie zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

Baarloseweg 50/50a

Op locatie Baarloseweg 50/50a blijft de vigerende bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ met bouwvlak behouden. Ook de aanduidingen ‘bedrijfswoning uitgesloten’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ blijft gehandhaafd. Ter plaatse van de woningen Baarloseweg 50/50a is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’ opgenomen waarmee de woningen bewoond kunnen worden door derden zonder functionele binding met het agrarische bedrijf.

Aan de gehele locatie is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Baarloseweg 50/50a’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het bestemmingsplan. Tevens is voor het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten’ en ‘wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd’. Eveneens is op een deel van de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde – Beekdal buiten de kernen’ voor de gehele locatie zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

Overige gronden

Op de resterende gronden, zijnde de gronden behorende bij het glastuinbouwbedrijf, zijn in het kader van onderhavige ontwikkeling geen wijzigingen aangebracht. De daar geldende enkel- en dubbelbestemmingen en functie- en gebiedsaanduidingen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is blijven van toepassing.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Wonen' van toepassing, alsook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – beekdalen buiten de kernen' en 'Waarde – oude bouwlanden'.

7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmings- en gebruikswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

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.

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

In het kader van het vooroverleg zal het plan aangeboden worden aan de betrokken instanties. Zodra deze resultaten bekend zijn, zullen deze verwerkt worden.

7.2.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de buurtbewoners ingelicht over de plannen. Een verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni 2022 t/m 4 augustus 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgesteld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling in het college van burgemeesters en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeesters en wethouders het bestemmingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreek beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde bestemmingsplan treedt daags na aflopen van de beroepstermijn in werking.

Achtergrondbelasting

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	199831.0	371339.0	20.000	5.091
2	199917.0	371332.0	20.000	4.391
3	199915.0	371286.0	20.000	4.242
4	199828.0	371252.0	20.000	5.214
5	199874.0	371298.0	20.000	4.783
6	199918.0	371367.0	20.000	4.137
7	199978.0	371365.0	20.000	3.815
8	199976.0	371270.0	20.000	3.771
9	199915.0	371267.0	20.000	4.355
10	199948.0	371317.0	20.000	4.017