

TAM - Omgevingsplan

Vergelt 30, 5991PK Baarlo

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	6
1.3.	Huidige planologisch-juridische situatie	7
1.4.	Wat is een TAM-Omgevingsplan?.....	9
1.5.	Leeswijzer	9
2.	Het plangebied en planvoornemen.....	10
2.1.	Huidige situatie	10
2.2.	Beoogde situatie	11
2.2.1.	Planbeschrijving	11
2.3.	Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling	11
3.	Beleidskader.....	14
3.1.	Inleiding.....	14
3.2.	Rijksbeleid.....	14
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	14
3.2.2.	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2.3.	Instructieregels Rijks (AMvB's).....	15
3.3.	Provinciaal beleid	17
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	17
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	18
3.4.	Regionaal beleid.....	19
3.4.1.	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	19
3.5.	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1.	Omgevingsvisie Peel en Maas.....	20
3.5.2.	Kaderstelling Ruimte.....	21
3.5.3.	Kaderstelling Economie	22
3.5.4.	Kwaliteitskader buitengebied	22
4.	Aspecten van de fysieke leefomgeving	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	Verkeer en parkeren	23
4.3.	Bodem	24
4.4.	Geluid	24
4.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.6.	Luchtkwaliteit	27
4.7.	Geur	29
4.8.	Omgevingsveiligheid	29

4.9. Waterparagraaf	31
4.9.1. Relevant waterbeleid	31
4.9.2. Provinciaal waterplan Limburg	31
4.9.3. Waterschapsverordening	32
4.9.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	32
4.10. Ecologie	32
4.10.1. Gebiedsbescherming	32
4.10.2. Soortenbescherming	33
4.11. Archeologie & cultuurhistorie	33
4.11.1. Archeologie	33
4.11.2. Cultuurhistorie	34
4.12. Leidingen	34
4.13. Trilling	34
4.14. Gezondheid	35
4.15. Spuitzones	36
4.16. Vormvrije MER-beoordeling	37
4.17. Landschappelijke inpassing	37
5. Juridisch bestuurlijke aspecten	39
5.1. Inleiding	39
5.2. TAM-IMRO	39
5.3. Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan	39
5.4. Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan	39
6. Economische uitvoerbaarheid	40
6.1. Financieel economische haalbaarheid	40
6.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie	40
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1. Participatietraject	41
7.1.1. Omgevingsdialoog	41
7.2. Bestuurlijk vooroverleg	42
7.3. Zienswijzen	42
8. Vastellingsprocedure	42

Bijlage(n)

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestische beschouwing

Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

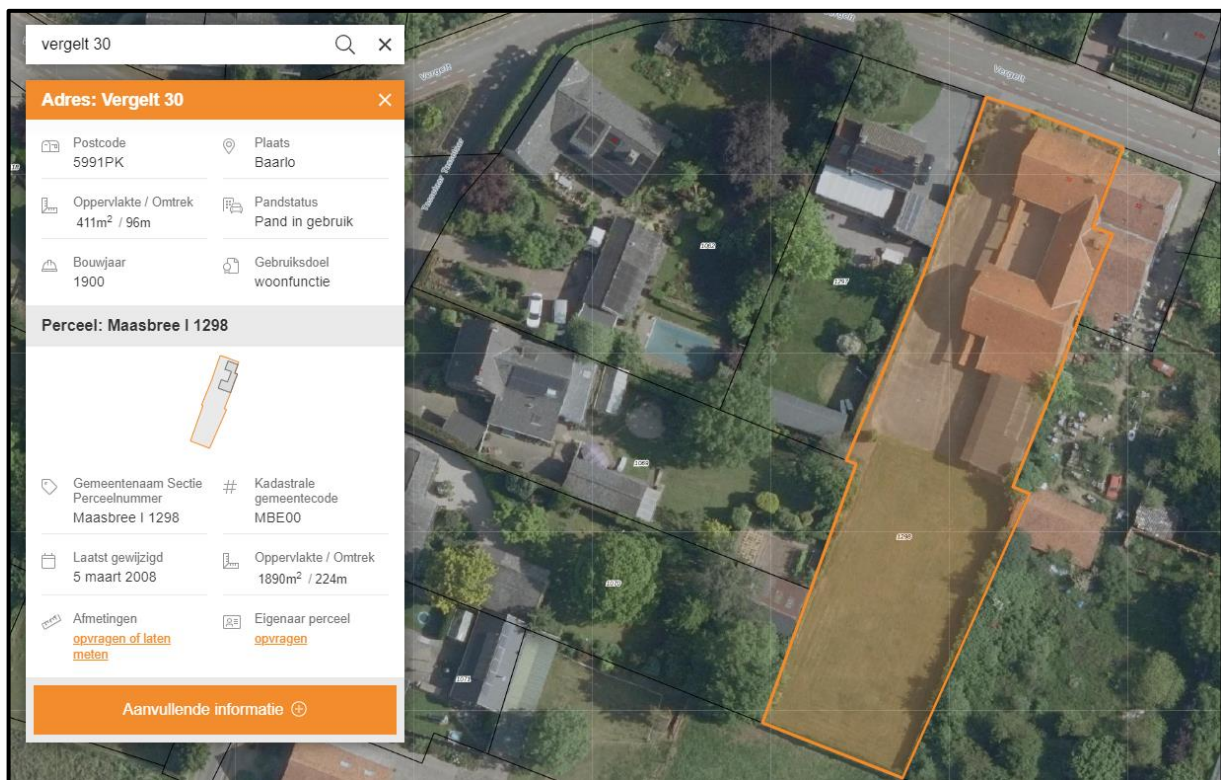
1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende toelichting is opgesteld omdat initiatiefnemer voornemens is om de bestemming aan de Vergelt 30 te Baarlo (hierna genoemd: plangebied) te wijzigen. Initiatiefnemer is omwille van leeftijds- en medische redenen verhuisd naar een verzorgingstehuis. Hierop heeft deze in samenwerking met haar dochters (als gevolmachtigden) besloten om het pand te verkopen. Teneinde de verkoop van het pand te bespoedigen, willen deze de mogelijkheden onderzoeken om de functie van het pand te wijzigen naar de functie 'wonen'. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om een ruimtelijke procedure te doorlopen.

Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het initiatief, is voorafgaand aan deze toelichting een principeverzoek ingediend. Hieruit is gebleken dat de gemeente Peel en Maas in principe en onder voorwaarden medewerking wil verlenen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

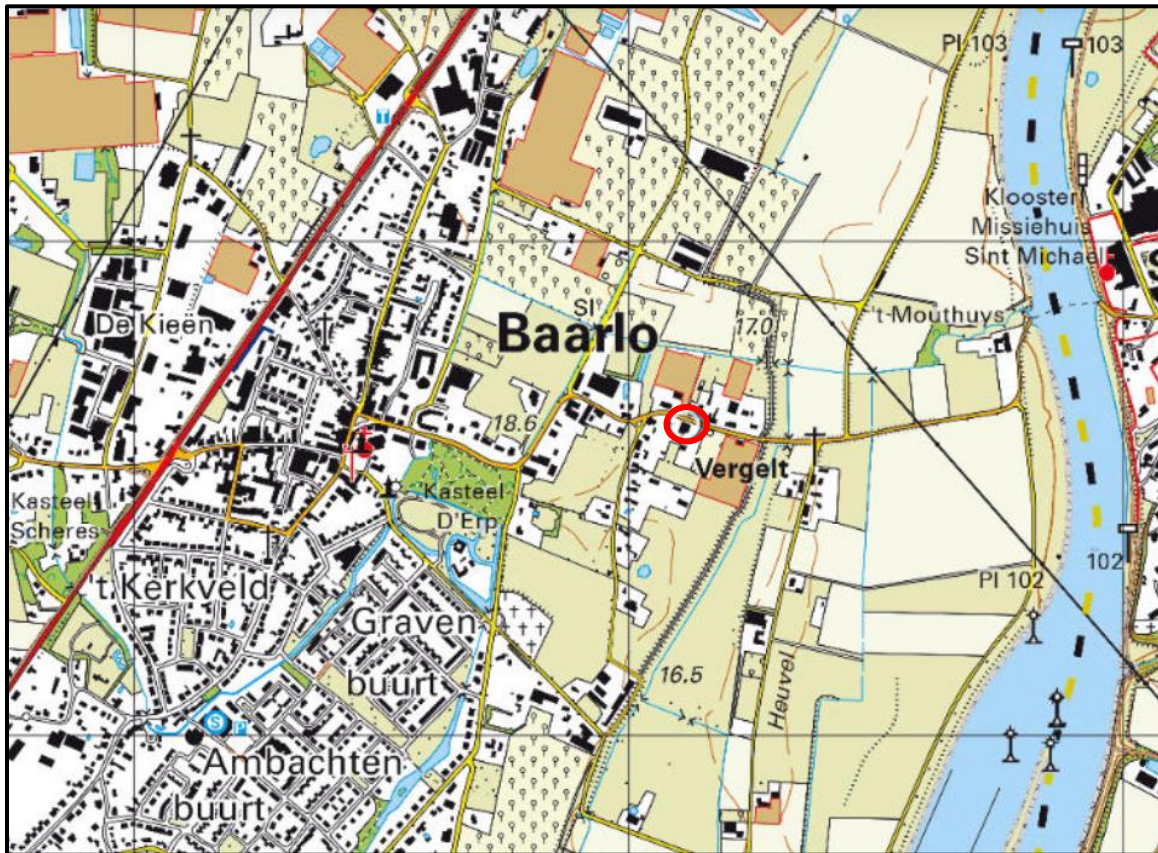
De locatie is gelegen binnen het kadastrale perceel Maasbree I 1298. Het perceel heeft hierbij een totale oppervlakte van 1.890m². In de navolgende afbeelding is een uitsnede van het kadastrale perceel weergegeven.



Afbeelding 1. Uitsnede kadastraal perceel Vergelt 30 te Baarlo.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas op een afstand van ca 320m van de komgrens van het dorp Baarlo. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van relatief veel woonfuncties, verscheidene (agrarische) bedrijven en agrarisch gebied. Hierdoor vertoont de directe omgeving van het plangebied veel overeenkomsten met een bebouwde kom.

De planlocatie is direct omringd met aan de ene zijde een woonfunctie en aan de andere zijde een glastuinbouwlocatie. Dit is ook in de navolgende afbeelding te zien. Hierbij is het plangebied rood omcirkeld.



Afbeelding 2. Uitsnede topografische kaart.

1.3. Huidige planologisch-juridische situatie

Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat elke gemeente slechts één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied dient vast te stellen.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Bij de inwerkingtreding van de omgevingswet hebben alle gemeenten direct een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een tijdelijk deel en een nieuw deel. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

- (Ruimtelijke) Regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en;
- Rijksregels over activiteiten (de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in eerste instantie nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

De gemeente Peel en Maas heeft nog geen nieuw deel van het omgevingsplan vastgesteld. Hierdoor is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege,

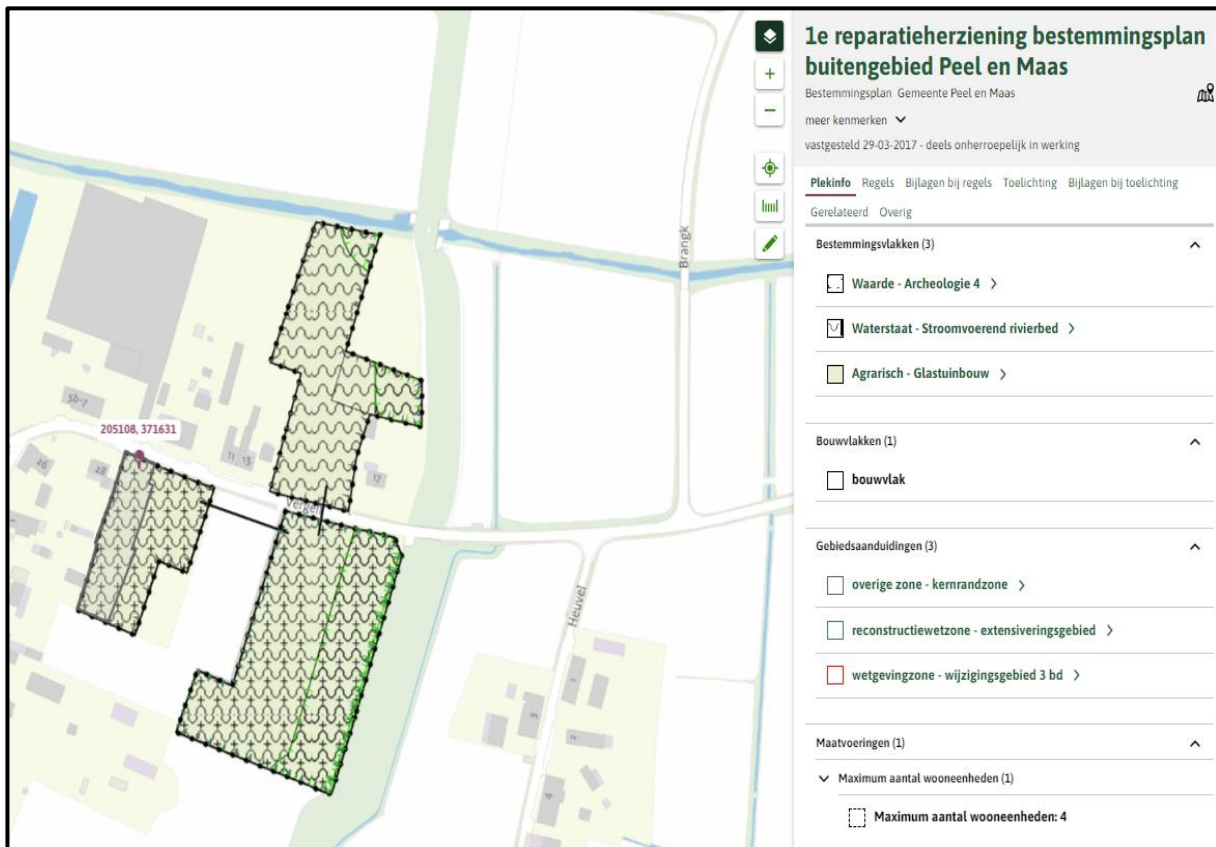
bestaande uit o.a. de vigerende bestemmingsplannen ten tijde van 31-12-2023, van toepassing op onderhavig initiatief.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld op 29-03-2017). De locatie heeft hierbij:

- De bestemmingsvlakken 'Waarde – Archeologie 4', 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' en 'Agrarisch – Glastuinbouw';
- Een bouwvlakaanduiding;
- De gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd', en;
- Een maatvoering maximum aantal wooneenheden 'Maximum aantal wooneenheden: 4'.

Zoals ook in navolgende afbeelding te zien is, is het bouwvlak van de Vergelt 30 en 32 gekoppeld aan de bouwvlakken van Vergelt 34 en Vergelt 15/ 15a. Binnen deze gekoppelde bouwvlakken zijn in totaal 4 bedrijfswoningen (Vergelt 30, 32, 15 en 15a) toegestaan en aanwezig.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4. Wat is een TAM-Omgevingsplan?

Indien het niet mogelijk is om via andere alternatieven wijzigingen binnen het omgevingsplan te vergunnen, kan de voormalige IMRO-standaard in combinatie met de bijbehorende plansoftware voor het omgevingsplan een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) betekenen. In deze tijdelijke situatie worden wijzigingsbesluiten middels de standaard van de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de IMRO-standaard, bekendgemaakt waarbij de inhoudelijke eisen van de huidige Omgevingswet in acht worden genomen.

Gemeenten kunnen gebruik maken van de TAM-IMRO als alternatieve mogelijkheid indien deze nog niet volgens de nieuwe standaarden kunnen werken. Op deze manier wordt er getracht de vertraging van de planvorming met de invoering van de Omgevingswet te beperken.

1.5. Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Juridisch-bestuurlijke aspecten, hoofdstuk 5;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 6;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 7;
- De vaststellingsprocedure, hoofdstuk 8.

2. Het plangebied en planvoornemen

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven voor zowel de huidige als beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie (enkel planologisch) ingericht als glastuinbouw locatie. Hierbij is het plangebied, de bedrijfswoning op de Vergelt 30, gekoppeld aan het glastuinbouwbedrijf gevestigd op de Vergelt 34 en de bedrijfswoningen op de locaties Vergelt 32, Vergelt 15 en Vergelt 15a.

Ondanks dat het plangebied een glastuinbouwbestemming heeft, worden er al geruime tijd geen glastuinbouwactiviteiten op locatie uitgevoerd. De initiatiefnemer, tevens eigenaar, is daarbij al die jaren woonachtig geweest in de op locatie aanwezige bedrijfswoning, zonder enige relatie te hebben met het glastuinbouwbedrijf op de Vergelt 34. Derhalve is er een strijdige situatie ontstaan aangezien de bewoners van een bedrijfswoning een relatie moeten hebben met het op locatie aanwezige bedrijf.

In de huidige situatie zijn op locatie slechts het woonhuis met een enkel bijgebouw aanwezig, zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie plangebied.

2.2. Beoogde situatie

2.2.1. Planbeschrijving

Initiatiefnemer, tevens eigenaar, is voornemens de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen'. Wegens leeftijds- en medische redenen was initiatiefnemer niet meer in staat om op locatie woonachtig te blijven. Met de verhuizing naar een verzorgingstehuis is in overleg met haar dochters (als gevolmachtigden) besloten de bestemming/ functie te wijzigen ten behoeve van de verkoop. Verkoop van de locatie in de huidige vorm is door de huidige agrarische functie met gekoppelde bouwvlakken erg lastig. Derhalve is de wens om de functie van de bedrijfswoning op Vergelt 30 te wijzigen naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen.

In de beoogde situatie wordt het perceel Maasbree I 1298 omgezet naar een woonbestemming met bouwvlak. De bestaande schuur/ opslag van ca. 100m² wordt hierbij behouden.

Aangezien het in onderhavige situatie gekoppelde bouwvlakken betreft, heeft de beoogde wijziging ook gevolgen voor de overig gekoppelde bouwvlakken. De maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 4' dient gewijzigd te worden naar 3. Immers, in de beoogde situatie wordt de Vergelt 30 een zelfstandige burgerwoning. Hierdoor zijn slechts op de Vergelt 32, 15 en 15a nog woningen aanwezig. De overige aanduidingen kunnen voor het plangebied ongewijzigd blijven.

2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling

Het vigerende bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' kent middels artikel 46.5 een wijzigingsbevoegdheid om onder andere de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een bouwvlak en bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. *Wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '[concentratiegebied glastuinbouw 1](#)' en '[concentratiegebied glastuinbouw 2](#)';*

De planlocatie heeft niet de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.

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

Op de planlocatie zijn geen van bovengenoemde aanduidingen gelegen.

- c. *De woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;*

Op de locatie Vergelt 30 is één bedrijfswoning aanwezig. De woonfunctie zal in de beoogde situatie enkel plaatsvinden in deze (voormalige) bedrijfswoning.

- d. *Aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;*

Ondanks dat de locatie de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' heeft, vinden er op de locatie Vergelt 30 al geruime tijd geen agrarische activiteiten meer plaats. Hierdoor is de koppeling met het glastuinbouwbedrijf op de Vergelt 34, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, niet meer feitelijk aanwezig.

Op de Vergelt 30 en 32 zijn geen glastuinbouwopstallen aanwezig. Daarbij is de locatie Vergelt 32 op dit moment niet ingericht om als onderdeel van het bedrijf (toekomstig) te functioneren. Het grootste deel van het perceel wordt aangewend als buitenopslag en staat vol met begroeiing en niet voltooide bebouwing. Hier komt nog bij dat het

aanwezige bouwvlak te klein is om een rendabel onderdeel van een glastuinbouwbedrijf te zijn.

Het bouwvlak van Vergelt 30 en 32 is gekoppeld is met het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf gesitueerd op Vergelt 34. Op basis van art. 4.2.2 sub a van het vigerende bestemmingsplan is er maar één glastuinbouwbedrijf binnen het bouwvlak toegestaan. Derhalve kan er nooit een tweede bedrijf op de Vergelt 32 worden gerealiseerd.

Toekomstig kan er dus geen rendabel glastuinbouwbedrijf op het bouwvlak van Vergelt 30 en 32 worden gevestigd. Naast bovengenoemde toelichting dienen ook de geldende richtafstanden van een mogelijk glastuinbouwbedrijf op Vergelt 30/ 32 ten opzichte van de direct naastgelegen gevoelige objecten in acht te worden genomen. Indien deze richtafstanden worden gehandhaafd wordt het huidig bouwvlak dusdanig verkleind dat hier geen rendabel bedrijf gevestigd kan worden. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4 'bedrijven en milieuzonering'.

- e. Het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;*

Zoals ook bovenstaand is toegelicht is het huidige agrarische gebruik van de locatie al geruime tijd beëindigd en logischerwijs niet meer mogelijk. Aangezien het een meervoudig gekoppeld bouwvlak betreft, is het agrarisch bedrijf waaraan de planlocatie is gekoppeld wel nog in gebruik. Deze koppeling wordt in de beoogde situatie verwijderd.

- f. Het aantal woningen mag niet toenemen;*

Het aantal woningen op de locatie Vergelt 30 blijft in de beoogde situatie gelijk ten opzichte van de huidige situatie.

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

Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor veranderingen in de feitelijke situatie. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie ook paragraaf 4.14.

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

Op de planlocatie is er geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing.

- i. De ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;*

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Dit betekent dat er in de toekomstige situatie geen agrarische activiteiten meer op de locatie mogen worden uitgevoerd. De potentiële (negatieve) effecten van de agrarische bedrijfsvoering worden hiermee uitgesloten. Dit kan gezien worden als een positieve ontwikkeling voor de omgevingskwaliteit.

Teneinde de omgevingskwaliteit te waarborgen en te verbeteren is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierdoor blijven de natuur- en landschapswaarden behouden.

j. *Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

1. *Het woon- en leefklimaat;*
2. *De milieusituatie;*
3. *De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;*
4. *Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;*

Zoals eerder toegelicht is er op de Vergelt 30 in de huidige situatie een bedrijfswoning aanwezig welke een lange tijd is bewoond door initiatiefnemer. Ook bij een bedrijfswoning dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De functiewijziging naar een woonbestemming zorgt er niet voor dat dit woon- en leefklimaat wordt aangetast.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal (agrarische) bedrijven gelegen. Door de aanwezigheid van diverse woonbestemmingen binnen de geldende richtafstanden worden deze bedrijven in de huidige situatie al beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Derhalve kan gesteld worden dat de beoogde burgerwoning geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de direct naastgelegen bedrijvigheid, zie hiervoor ook paragraaf 4.4 'bedrijven en milieuzonering'.

Het planvoornemen verandert niks ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Enkel de functie van de aanwezige bedrijfswoning op Vergelt 30, evenals het onderliggende perceel, wordt omgezet naar een woonfunctie.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake geen is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder 500m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Derhalve valt het planvoornemen niet onder een stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2.3. Instructieregels Rijks (AMvB's)

De Omgevingswet vindt zijn doorwerking in vier algemene maatregelen van bestuur, te weten:

- Het Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. In aanvulling op de wet regelt deze AMvB onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt het besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Hieronder vallen onder andere:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
 - Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
 - Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
 - Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
 - Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
 - Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat, in combinatie met het Bkl, de algemene regels waar burgers, bedrijven en overheden zich aan moeten houden als deze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Daarnaast bepaalt het Bal voor welk van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat derhalve regels met als doel het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers zijn met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken vermeld. Het Bbl bevat zo ondermeer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook bevat het Bbl regels voor verschillende bouwgerelateerde activiteiten: de (technische) bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit, brandveilig gebruik van bouwwerken, de sloopactiviteit en het mobiel breken van bouw- en sloopafval.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Aangezien het een initiatief betreft welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Aangezien het een functiewijziging betreft zonder dat er bouwactiviteiten plaatsvinden zijn tevens het Bkl en het Bal van toepassing.

In hoofdstuk 4 worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt hierbij getoetst of er wordt voldaan aan de regels zoals opgesteld in de AMvB's. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van voornoemde AMvB's.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).' De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. In landelijk gebied.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaat adaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg 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 Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsschaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied

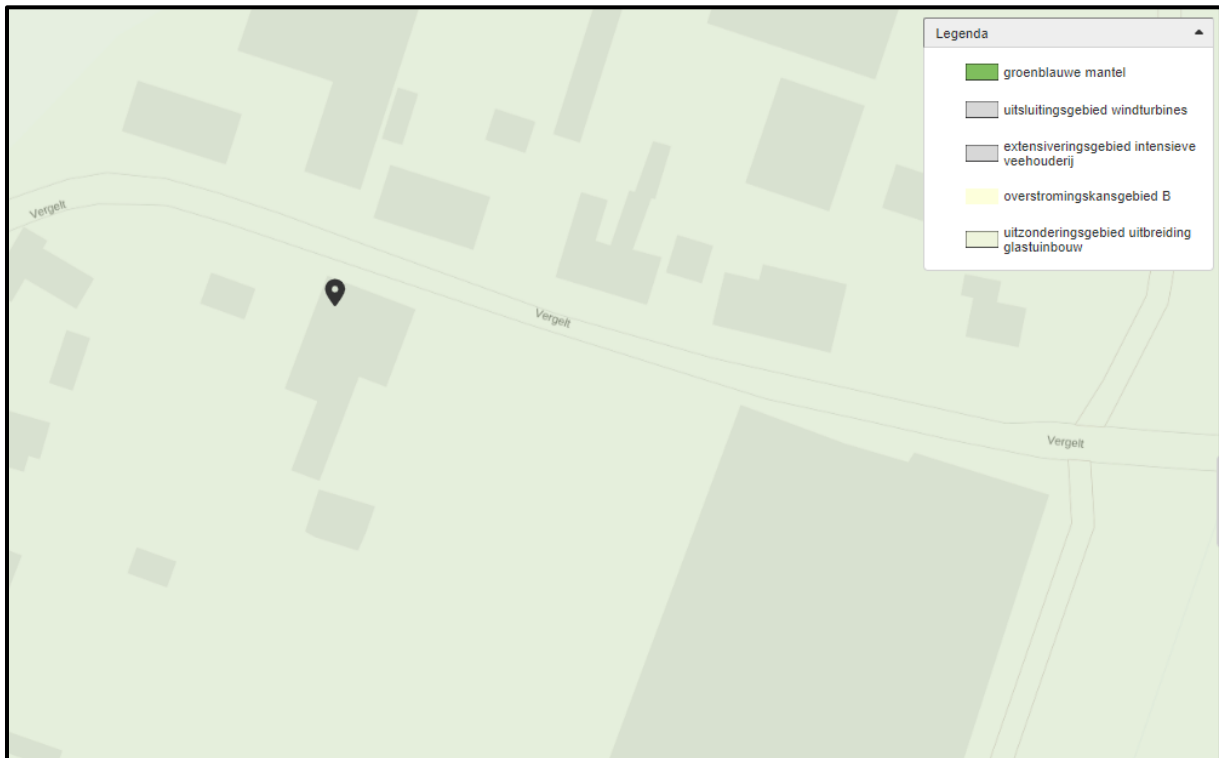
Onderhavig planvoornemen valt daarmee onder hoofdpogave 1 'een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving'. Onderhavig planvoornemen beoogt de herbestemming van een agrarische locatie teneinde burgerbewoning mogelijk te maken. Hiermee wordt ingespeeld op diverse uitdagingen zoals het vergroten van de woningvoorraad en de wens om meer bestaande bebouwing aan te wenden voor woonmogelijkheden in plaats van direct in te zetten op nieuwbouw.

Als gevolg van onderhavig initiatief vindt er ook een verbetering van de leefomgeving plaats. Het voornemen het ten gevolge dat er geen glastuinbouwbedrijf meer geëxploiteerd worden. De potentieel negatieve gevolgen die met de bedrijfsvoering gepaard gaan worden hierdoor definitief wegbestemd. Dit heeft een positief gevolg voor het woon- en leefklimaat van de direct naastgelegen gevoelige gebouwen.

3.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021 en gewijzigd op 16 december 2022. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Het plangebied is volgens de omgevingsverordening gelegen in het buitengebied. Hierbij beschikt het plangebied over de aanduidingen 'groenblauwe mantel', 'uitsluitingsgebied windturbines', 'extensiveringsgebied intensieve veehouderij', 'overstromingskansgebied B' en 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw', zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5. Uitsnede provinciale omgevingsverordening.

Groenblauwe mantel:

Binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel' staan verscheidene kernkwaliteiten centraal:

- Het groene karakter;
- Het visueel – ruimtelijke karakter;
- Het cultuurhistorisch erfgoed;
- Het reliëf;
- Ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Onderhavig planvoornemen zal geen aantasting van deze groenblauwe mantel tot gevolg hebben. Het initiatief voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Hierbij zal geen extra bebouwing gerealiseerd worden waardoor het huidige groene en visueel – ruimtelijke karakter in stand blijft. Daarnaast zal de herbestemming tot gevolg hebben dat er geen agrarische bebouwing meer gerealiseerd kan worden wat een verdere versterking van de groenblauwe mantel betekent.

Uitsluitingsgebied windturbines:

De aanduiding 'uitsluitingsgebied windturbines' laat binnen het gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe. Onderhavig planvoornemen wordt derhalve niet beïnvloedt door deze aanduiding.

Extensiveringsgebied intensieve veehouderij:

Binnen de aanduiding 'extensiveringsgebied intensieve veehouderij' is in beginsel een vergroting of vormverandering van het bouwvlak uitgesloten. Onderhavig planvoornemen wordt derhalve niet beïnvloedt door deze aanduiding.

Overstromingskansgebied B:

De aanduiding 'overstromingskansgebied B' geeft aan dat met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht een gemiddelde overstromingskans als omgevingswaarde geldt van 1:10 per jaar.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw:

De provincie streeft naar een geleidelijke afbouw van glastuinbouw op minder duurzame locaties. Dit betekent dat glastuinbouwontwikkelingen in principe niet zijn toegestaan binnen de groenblauwe mantel. Alleen binnen de aanduiding 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw' kunnen glastuinbouwlocaties uitbreiden, op voorwaarde dat het een toekomstbestendige locatie betreft.

Ondanks dat onderhavig planvoornemen is gelegen binnen voornoemde aanduiding, betreft het hier geen duurzame locatie. Het bouwvlak gelegen op het perceel van de initiatiefnemer is namelijk veel te klein om een rendabel onderdeel van een bedrijf te zijn. Daarnaast worden de mogelijke agrarische ontwikkelingen in de huidige situatie belemmerd door de direct naastgelegen gevoelige objecten waardoor niet voldaan kan worden aan de richtafstanden.

Met betrekking tot wonen dient er volgens de Omgevingsverordening rekening gehouden te worden met hoofdstukken 3 en 5 van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en de regionale woonvisies. Zowel aan de Provinciale Omgevingsvisie Limburg en het regionaal beleid wordt in onderhavig planvoornemen getoetst.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In samenwerking met 8 andere Noord-Limburgse gemeenten heeft de gemeente Peel en Maas afspraken gemaakt ten aanzien van de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Op 22 september 2020 is de herziene 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' goedgekeurd. Conform artikel 2.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft deze woonvisie de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document zowel een juridische status als een bindend karakter voor de betrokken gemeenten.

In de regionale structuurvisie van 2016 is het terugdringen van de overcapaciteit aan woningbouwplannen met 40% tot het jaar 2020 een belangrijke pijler. Voor de gemeente Peel en Maas leidde dit ertoe dat in voornoemde periode minimaal 156 woningbouwplannen geschrapt moesten worden. Met het ruimschoots behalen van deze doelstelling draagt de gemeente bij aan een belangrijk aspect binnen deze Regionale Woonvisie: het aansluiten van de toekomstige vraag naar woningen en het woningaanbod.

De huishoudprognose van E'til (Progneff) wordt binnen de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 gebruikt als referentiesituatie. Op basis hiervan kan worden bepaald welke ontwikkeling de woningvoorraad en de kwalitatieve woonbehoefte moet

doormaken. Dit betekent echter niet dat de Progneff leidend is. Te allen tijde dient er ruimte geboden te worden aan kwalitatief wenselijke plannen. Daarvoor geldend 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.

Naast de vraag naar nieuwbouwwoningen wordt er in de Regionale Woonvisie ook veel aandacht besteedt aan de bestaande woningvoorraad. De verwachte groei in huishoudens, die wordt vertaald in een nieuwbouwvraag, weegt qua omvang niet op tegen de bestaande voorraad aan woningen. Derhalve wordt er gekeken naar de potentie die bestaande woningen hebben om onder andere verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt te worden. Echter is dit nog geen gemakkelijke opgave aangezien een groot gedeelte van de woning in corporatiebezit is.

Onderhavig planvoornemen voldoet derhalve aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Het initiatief behelst een ontwikkeling in de bestaande voorraad waardoor burgerbewoning mogelijk wordt gemaakt. Het betreft bestaande bebouwing in de kernrandzone binnen de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslint'. Een woonfunctie is dan ook een passende vervolgfunctie voor deze locatie.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de 'Omgevingsvisie Peel en Maas' vastgesteld. Deze visie biedt een overkoepelende kijk op de fysieke leefomgeving van de gehele gemeente, met aandacht voor de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Hierbij wordt benadrukt dat het document een dynamisch karakter heeft, dat continue aan verandering onderhevig is.

Teneinde te kunnen inspelen op de normen en waarden van de afzonderlijke gebieden binnen de gemeente, is de gehele gemeente Peel en Maas opgedeeld in deelgebieden. Bij elk van deze deelgebieden wordt aangegeven welke waarden en kenmerken behouden en versterkt dienen te worden. Naast deze gebiedsafhankelijke waarden, hanteert de gemeente ook overkoepelende waarden. Deze waarden omvatten zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid en dienen als niet gebiedsafhankelijke kernprincipes van de omgevingsvisie.

Het plangebied aan de Vergelt 30 te Baarlo is volgens de waardenkaart gelegen binnen het gebied 'Beekdalen en rivierdal'. Kenmerkend binnen dit gebied is het rivierterrassenlandschap waarbij de graslanden lager in het beekdal gelegen zijn en de akkers en bosschages juist hoger op in het beekdal gelegen zijn. Hierbij is er hoofdzakelijk sprake van kleinschalige verkaveling die loodrecht op de beken is gesitueerd. Deze beken in combinatie met inheemse flora zijn daarbij kenmerkend voor dit gebied.

Extensieve grondgebonden landbouw dient binnen dit gebied gestimuleerd te worden. Daarbij dient ook aandacht uit te gaan naar de openheid van het gebied in combinatie met een reducering van de bebouwing.

De Omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas bepaalt echter geen nieuwe koers. De omgevingsvisie integreert slechts de reeds ingezette koers uit de eerder opgestelde kaderstellingen en beleidsdocumenten. Dit resulteert in zes speerpunten van het nieuwe beleid, waarvan de eerste drie overkoepelend zijn:

1. Duurzaamheid bevorderen
2. Gezonde en veilige leefomgeving
3. Versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen
5. Een vitaal economisch klimaat
6. Een nieuwe balans in het buitengebied

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. De functiewijziging brengt met zich mee dat er in de beoogde situatie minder mogelijkheden zijn om bebouwing te realiseren. Immers, door het herbestemmen van de locatie kan er op locatie geen agrarische bedrijfsbebouwing meer gerealiseerd worden. Hierdoor wordt er ingespeeld op de te versterken waarden van het gebied 'Beekdalen en rivierdal' waarbinnen wordt ingezet op een reducering van de bebouwing en het versterken van de openheid.

Daarnaast draagt het plan ook bij aan onderdeel 6 van bovengenoemde beleidspunten. Binnen dit beleidspunt worden initiatiefnemers gestimuleerd op herbestemming c.q. hergebruik van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed, onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Deze bijdrage leveren de initiatiefnemers middels het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk inpassingsplan.

3.5.2. Kaderstelling Ruimte

De gemeente Peel en Maas beleeft een veelheid aan opgaven en uitdagingen in de vraag naar ruimte. Teneinde hier invulling aan te geven heeft de gemeente op 17 april 2024 de nieuwe kaderstelling 'ruimte' vastgesteld. Binnen een grote complexiteit van opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw dienen toekomstbestendige keuzes gemaakt te worden. Hierbij dient als uitgangspunt genomen te worden dat de aanpak van de grote opgaven en de nieuwe ontwikkelingen ook daadwerkelijk bij moeten dragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen.

Teneinde bovenstaande ambitie te realiseren heeft de gemeente programmadoelen opgesteld. Hierbij wordt er aangegeven dat de gemeente een grote rol inneemt ten aanzien van het thema 'ruimte' aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij maakt de kaderstelling een onderscheid in een programma voor de vitale leefomgeving en een programma voor de fysieke leefomgeving. Dit initiatief draagt bij aan zowel het programma voor een vitale leefomgeving als het programma voor de fysieke leefomgeving.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Hiermee wordt bestaande bebouwing aangewend voor particuliere bewoning waardoor de intensieve vraag naar ruimte niet verder belast wordt. Daarnaast draagt het initiatief ook bij aan een kwalitatief goed en duurzaam ingerichte openbare ruimte aangezien het planvoornemen toekomstige agrarische ontwikkelingen onmogelijk maakt. Dit laatste is

positief voor een toekomstbestendige, veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Derhalve voldoet onderhavig planvoornemen aan de kaderstelling 'Ruimte'.

3.5.3. Kaderstelling Economie

De gemeente Peel en Maas beschikt over gezonde agrarische bedrijven, een sterke en innovatie maakindustrie en MKB, aantrekkelijke toeristische ondernemingen en een florerend bovenregionaal winkelcentrum. Kenmerkend voor al deze sectoren is een duurzaam en circulair ondernemerschap. Teneinde deze sectoren te behouden is een toekomstbestendige economie die zorgt voor een brede welvaart van belang. Hiertoe heeft de gemeente op 17 april 2024 de nieuwe kaderstelling 'economie' vastgesteld.

Teneinde een toekomstbestendige economie te realiseren wil de gemeente de transitie naar een circulaire, waarde gedreven economie waarin kenniscirculatie het uitgangspunt is, ondersteunen. De toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur waarbij verschillende sectoren economische dragers zijn. Denk hierbij aan agrofood, logistiek en detailhandel. Hierbij moet de werking van de regionale economie niet vergeten worden.

Zoals ook toegelicht in de vorige paragraaf, heeft de gemeente programmadoelen opgesteld om de gedeelde ambitie te kunnen behalen.

Zoals meermaals aangegeven resulteert het planvoornemen in de herbestemming van een gedeelte van een agrarische locatie. Op de locatie aan de Vergelt 30 te Baarlo zijn al geruime tijd geen glastuinbouwactiviteiten meer aanwezig. De grootte van het perceel in combinatie met de huidige inrichting maakt dat op locatie geen rendabel glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd kan worden, losstaande van de planologische belemmeringen. Derhalve kan de agrarische bestemming niet passend worden gemaakt binnen de innovatieve perspectieven van deze kaderstelling en is herbestemming de meest voor de hand liggende oplossing.

3.5.4. Kwaliteitskader buitengebied

Als onderdeel van de structuurvisie (Wro) is tevens het Kwaliteitskader Buitengebied opgesteld. Binnen het kwaliteitskader wordt een onderscheid gemaakt in 3 vormen van kwaliteitsverbeterende maatregelen: Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Onderhavig initiatief betreft een functieverandering van 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar 'Wonen'. Hiervoor geldt de categorie 'Basiskwaliteit' waarbij het bouwvlak wat de functiewijziging ondergaat landschappelijk ingepast gaat worden. Als omvang van de inpassing dient hierbij 10% van de oppervlakte waar de nieuwe functie op van toepassing is landschappelijk ingepast te worden. Het landschappelijk inpassingsplan is terug te vinden in bijlage 3.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1. Algemeen

Het omgevingsplan dient te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (kortweg ETFAL). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen met elkaar in balans moeten zijn. Deze regels gaan verder dan het omgevingsplan. Indirect worden namelijk ook bovenlokale belangen meegenomen met de vaststelling en wijzigingen van het omgevingsplan.

Voor onderhavig initiatief betekent dit dat onderzocht moet worden hoe dit op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Hiervoor dienen zowel de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving als de effecten van de omgeving op het initiatief onderzocht te worden.

In de volgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan relevante milieu- en planologische aspecten.

4.2. Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie blijft het feitelijk gebruik van de woning hetzelfde en wordt er gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Derhalve verandert de huidige verkeerssituatie niet. De woning blijft onveranderd ontsloten op de Vergelt.

In 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 vastgesteld. De gemeente Peel en Maas geeft hierin aan dat deze geen eigen parkeernormen hanteren maar bij de beoordeling van (bouw)plannen/ bestemmingsplannen gebruik maken van de CROW-normen. Hierbij is er wel behoefte aan parkeernormen die zijn afgestemd op de plaatselijke situatie.

De CROW-parkeernormen bestaan per functie, stedelijkheidsgraad en ligging van het gebied uit een minimum- en maximumwaarde. Deze bandbreedte is bedoeld om de parkeernormen af te kunnen stemmen op de plaatselijke situatie.

Uit onderzoek blijkt dat het personenautobezit van de inwoners van de gemeente Peel en Maas in 2017 iets hoger was dan het provinciaal gemiddelde: 541 personenauto's per 1000 inwoners ten opzichte van 513 personenauto's per 1000 inwoners. Aangezien deze gemiddelden maar beperkt afwijken zag de gemeente geen reden om uit te gaan van de minimum- of maximumwaarde, waardoor derhalve uitgegaan wordt van het gemiddelde van de minimum- en maximumwaarde van het CROW.

De planlocatie betreft een woonhuis gelegen buiten de bebouwde kom. Volgens bijlage 2 van de parkeernota zijn 2 parkeerplaatsen benodigd. Hiervoor is in de huidige en toekomstige situatie voldoende ruimte op eigen terrein.

4.3. Bodem

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de Omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name de tweede pijler van belang, in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Ten behoeve van onderhavig initiatief is er een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek inclusief verkennend asbest onderzoek uitgevoerd door RB Geo. Dit rapport is toegevoegd in de eerste bijlage. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek zijn er geen milieuhygiënische bezwaren voor voorgenomen bestemmingswijziging en de verkoop van de onderzoekslocatie.

4.4. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basigeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

Voor onderhavig planvoornemen is een akoestische beschouwing opgesteld door HMB B.V. Hierbij wordt aangegeven dat het planvoornemen voldoet aan alle in het rapport

genoemde deelaspecten waardoor er geen bezwaren zijn tegen de beoogde omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. De akoestische beschouwing is toegevoegd in bijlage 2.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De locatie aan de Vergelt 30 te Baarlo krijgt in de beoogde situatie een woonfunctie.

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn diverse (agrarische) bedrijven aanwezig, zie hiervoor ook onderstaande tabel.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Vergelt 32	Tuinbouw – kassen zonder verwarming	2	Geur: 10m Stof: 10m Geluid: 30m Gevaar: 10m	0m
Vergelt 7	Tuinbouw – kassen zonder verwarming	2	Geur: 10m Stof: 10m Geluid: 30m Gevaar: 10m	20m
Tasselaar 9	Metselwerken	1 of 2	Geur: 10m Stof: 10m Geluid: 30m Gevaar: 10m	35m

Tabel 1. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is het plangebied binnen de richtafstanden van alle milieuaspecten gelegen ten opzichte van Vergelt 32.

Ten aanzien van de Vergelt 7 kan alleen niet voldaan worden aan de richtafstand met betrekking tot geluid. Hierbij is de richtafstand gemeten vanaf de voorgevel van de woning van Vergelt 30 tot aan de voorzijde van de kas op Vergelt 7. Dit omdat de kas gezien kan worden als hoofdgebouw op de Vergelt 7. Hierbij kan de bebouwing niet meer naar voren komen vanwege de regels uit het Tijdelijk Omgevingsplan waarin bepaald is dat de voorgevel van bedrijfsgebouwen in of achter de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd.

De richtafstanden in relatie tot de bedrijfsbestemming op Tasselaar 9 voldoen aan de normen. Hierbij is de richtafstand gemeten tussen de 2 dichtstbijzijnde perceelsgrenzen.

Het plangebied ligt in relatie tot de Vergelt 32 en de Vergelt 7 binnen de richtafstand van 30m ten aanzien van het aspect 'geluid'. Dit is tevens voor beide locaties de meest belemmerende factor. Om aan te tonen dat geluid geen belemmerende factor is, is er een akoestische beschouwing opgesteld. De resultaten zijn eerder toegelicht in paragraaf 4.3. In deze paragraaf wordt aangetoond dat het aspect 'geluid' geen belemmerende factor is en dat derhalve afgeweken mag worden van de richtafstand.

De planlocatie ligt aangrenzend aan het adres Vergelt 32 welke tevens de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' heeft. De eigenaar van de Vergelt 32 heeft echter eveneens geen functionele relatie met het glastuinbouwbedrijf op de Vergelt 34. Aangezien de planlocatie direct grenst aan de Vergelt 32 kan naast het bovenstaand behandelde aspect 'geluid' ook niet voldaan worden aan de richtafstanden voor de overige milieuaspecten.

De locatie Vergelt 32 is gekoppeld aan het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf gesitueerd op de Vergelt 34. Dit betekent dus dat er binnen het bouwvlak al een glastuinbouwbedrijf aanwezig is. Op basis van art. 4.2.2 sub a van het vigerende bestemmingsplan is er maar één glastuinbouwbedrijf binnen het bouwvlak toegestaan. Derhalve kan er nooit een tweede bedrijf op de Vergelt 32 worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de omvang van het bouwvlak totaal geen mogelijkheden om een levensvatbaar glastuinbouwbedrijf te exploiteren, dan wel een rendabele uitbreiding te realiseren.

Hier komt bij dat de locatie ook gelegen is in het stroomvoerend rivierbed. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van riviergebonden activiteiten en voor het waarborgen van een veilige afvoer en berging van het rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden. Dit betekent dat hier in beginsel geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden. Enkel met advies van Rijkswaterstaat en het Waterschap mag hiervan afgeweken worden. Hierbij moet wel worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend rivierbed.

Tot slot zijn in de huidige situatie diverse gevoelige functies binnen de geldende richtafstanden gelegen ten opzichte van de aanwezige agrarische bedrijven. Bij bedrijfsuitbreidingen of -ontwikkelingen die niet rechtstreeks zijn toegestaan dient er getoetst te worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient er tevens gekeken te worden naar de omgekeerde werking waarbij rekening gehouden moet worden met de omliggende gevoelige functies die dus ook nu al aanwezig zijn. De aanwezigheid van deze gevoelige functies leidt ertoe dat de nabijgelegen bedrijven in de huidige situatie worden belemmerd in hun ontwikkelmogelijkheden. De onderhavige functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning is derhalve niet extra beperkend.

Derhalve kan aangenomen worden dat het niet realistisch is dat op de locatie Vergelt 32 glastuinbouw ontwikkeld wordt. Er zijn immers geen significante glastuinbouwactiviteiten aanwezig, dan wel mogelijk, die overlast kunnen veroorzaken op de aspecten geur, stof en gevaar. Ter plaatse van de locatie Vergelt 30 is dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Bovenstaande maakt dat er afgeweken mag worden van de geldende richtafstanden waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsen.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde NIBM). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

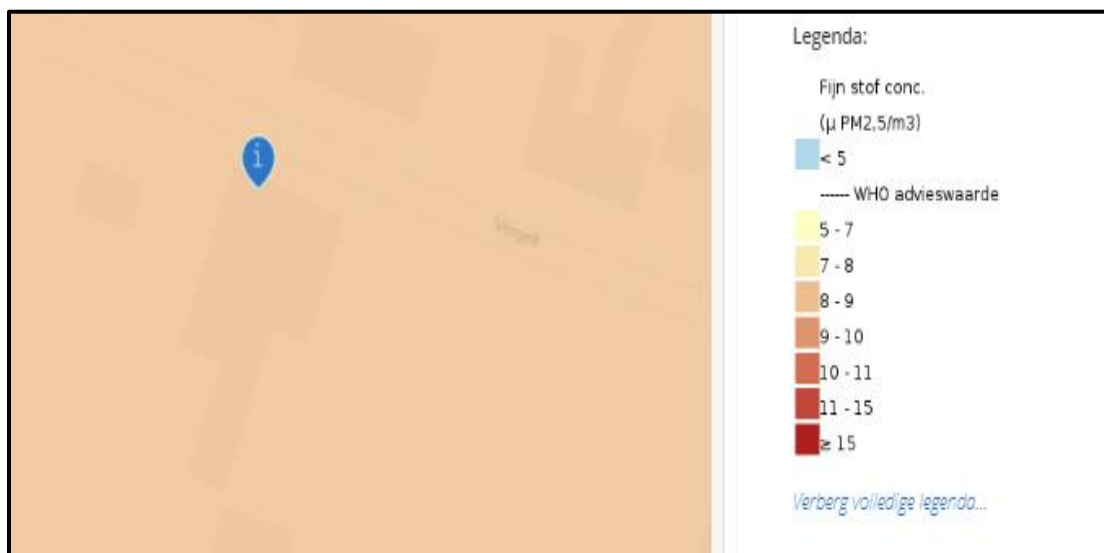
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

Achtergrond

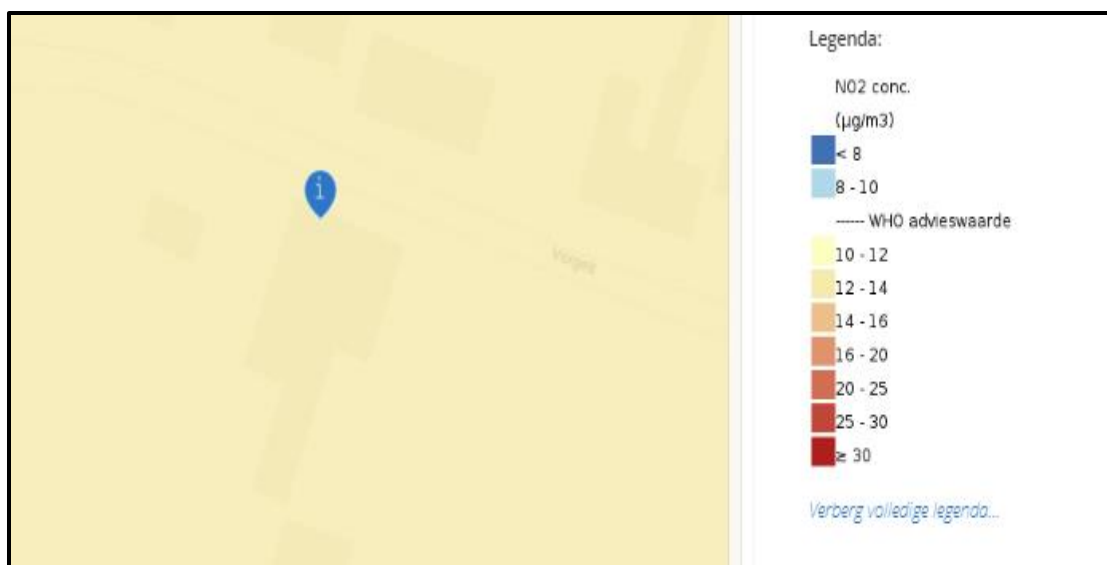
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse op $15,4 \mu g/m^3$ en de $PM_{2,5}$ op $8,5 \mu g/m^3$, zie afbeelding 5 en 66. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op $12,6 \mu g/m^3$, zie afbeelding 7. In artikel 2.5 van het Bkl is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde volgens artikel 2.4 van het Bkl eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 6. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10).



Afbeelding 7. Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5).



Afbeelding 8. Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO₂).

4.7. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan op moeten nemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Peel en maas van toepassing is. Dit betekent dat de wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente Peel en Maas

In onderhavig plan vindt er geen wijziging plaats in het aantal geurgevoelige objecten. Immers, er is slechts sprake van een functiewijziging van bedrijfswoning naar de functie 'wonen'. De bestaande geurgevoelige objecten blijven dus in stand.

In de directe omgeving van het plangebied (in een straal van 300m) zijn geen veehouderijen gelegen waar dieren gehouden worden met een geuremissiefactor. Tevens zijn binnen deze straal geen veehouderijen aanwezig met diercategorieën zonder geuremissiefactor. Hiermee wordt voldaan aan de afstanden voor een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Omgevingsveiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied Veilige omgeving.

Volgens de Risicokaart liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten.

Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet binnen de invloedssfeer van het plangebied.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico:

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Waterparagraaf

4.9.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.9.2. Provinciaal waterplan Limburg

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

De provincie Limburg legt de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

4.9.3. Waterschapsverordening

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen in één verordening, de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de regels in de Keur en de bijbehorende algemene regels. De waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de Keur. De Keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle regels die het waterschap binnen haar beheergebied stelt over de fysieke leefomgeving, opgenomen in de Waterschapsverordening.

Met de Omgevingswet wordt gewerkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

4.9.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhoudig plan.

4.10. Ecologie

4.10.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten zuiden van de initiatieflocatie is het Natura 2000-gebied 'Swalmdal' gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ca.10,5 kilometer.

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien de afstand en de beperkte omvang van het initiatief is het niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot verstoring, oppervlakteverlies, verontreiniging of andere negatieve effecten op het Natura 2000-gebied.

Onderhoudig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Hierbij vindt er geen toe- of afname plaats van bebouwing en blijft het feitelijk gebruik hetzelfde. Het planvoornemen heeft dus geen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Onderhavig planvoornemen voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen', waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Er vindt geen wijziging plaats van de fysieke leefomgeving of het feitelijk gebruik van de locatie. Het planvoornemen heeft dus geen significante gevolgen voor de beschermde dier- en plantensoorten.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Archeologie & cultuurhistorie

4.11.1. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en

- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

Aangezien onderhavig planvoornemen slechts een functiewijziging betreft waarbij geen bebouwing wordt gesloopt dan wel wordt gerealiseerd, zijn er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen te verwachten.

4.11.2. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsen van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen, en;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Onderhavige bedrijfswoning is niet aangemerkt als cultuurhistorisch erfgoed en wordt ook niet benoemd op de gemeentelijke monumentenlijst. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12. Leidingen

Het feitelijk gebruik van de planlocatie blijft onveranderd. Immers, initiatiefnemer is gedurende een lange periode woonachtig geweest op de locatie. Al die tijd hebben er geen glastuinbouwactiviteiten plaatsgevonden op locatie. In de beoogde situatie wordt enkel een functiewijziging van de bedrijfswoning op Vergelt 30 naar de functie 'wonen' gerealiseerd, waarbij ook het onderliggende perceel van de woning, te weten perceel Maasbree I 1298, een woonfunctie zal krijgen. Daarnaast zijn er op het plangebied geen buisleidingen dan wel aandachtsgebieden/ risicocontouren van buisleidingen gelegen. Derhalve vormt het aspect 'leidingen' geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.13. Trilling

Het onderdeel 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan activiteiten in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Daarbij worden er maximale waarden gesteld aan continue trillingen en aan herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor (er zijn uitzonderingen op deze instructieregels, bijv. de activiteit wonen):

- Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan;
- Het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan;
- Een combinatie van beide.

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl. Er wordt een afweging gemaakt tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie (rekening houdend met alle betrokken belangen). Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). In dat geval is een beperkte motivering van aanvaardbaarheid nodig. Bij het afwijken van de standaardwaarde op basis van artikel 5.86, lid 2, van het Bkl is een uitgebreidere motivering nodig.

Negatieve gevolgen vanuit trilling kunnen met name een rol spelen indien het plangebied is gelegen in de nabijheid van spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen deze trillingen zorgen voor hinder of schade aan gebouwen. Bij ontwikkelingen die binnen 200 meter van een spoorweg liggen dient onderzocht te worden of er sprake kan zijn van schade en hinder vanuit trillingen.

In de beoogde situatie wordt de aanwezige bedrijfswoning herbestemd naar reguliere woonfunctie waardoor er niks verandert aan het feitelijke gebruik van de woning.

Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde aandachtsgebied van spoorwegen op circa 1,2 km afstand. Hierdoor is het niet de verwachting dat er onevenredige belemmeringen zullen ontstaan als gevolg van trillingen.

Vanuit het aspect 'trilling' zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

4.14. Gezondheid

Endotoxinen:

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie dierverblijven van de provincie Limburg geraadpleegd.

Verder zijn binnen een afstand van 300m geen veehouderijen gelegen. Daarnaast verandert er niks aan het feitelijke gebruik van de woning aangezien de woning al geruime tijd is bewoond door initiatiefnemer welke geen relatie had met het gekoppelde glastuinbouwbedrijf.

Magneetveldzones:

In de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen dient er rekening gehouden te worden met de aanwezige magneetvelden. Magneetvelden zijn namelijk mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Een magneetveldzone is hierbij een gebied waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger kan zijn dan 0,4 microtesla.

De dichtstbijzijnde bovengrondse hoogspanningslijn is gelegen op ongeveer 360m. Deze grote afstand maakt dat er geen magneetveldzone met een waarde hoger dan 0,4 microtesla aanwezig is op het plangebied.

4.15. Spuitzones

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Om handvatten te geven aan de wijze waarop initiatiefnemers en gebruikers rekening dienen te houden met het gebruik en de risico's van gewasbeschermingsmiddelen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') een indicatieve afstand van 50 meter als vuistregel in de ruimtelijke ordening geïntroduceerd. Deze 50 meter dient te worden berekend vanaf de gevoelige functie, in dit geval de rand van de woonfunctie, tot aan een agrarisch bestemd perceel waar volgens het Omgevingsplan gewassen geteeld kunnen worden die bespoten kunnen worden.

Ook voor onderhavig planvoornemen zijn diverse agrarisch bestemde percelen binnen de aangegeven 50m afstand gelegen.

Percelen Maasbree I 1072 en I 1073:

Aan de achterzijde van het perceel Vergelt 30 liggen de agrarisch bestemde percelen Maasbree I 1072 en 1073 (gedeeltelijk). Deze percelen behoren bij de woonfuncties gelegen aan de Tasselaar. De afgelopen jaren zijn deze percelen enkel en alleen in gebruik geweest als grasland/ (paarden)wei en zijn hierbij onderdeel van de woonfuncties. Gezien het huidige gebruik alsmede de omvang en bereikbaarheid van de percelen is het daarbij niet voor de hand liggend dat het perceel toekomstig wordt aangewend voor teelten waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

De rechterlijke uitspraak van 9 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5121, bevestigt bovenstaande toelichting. In deze uitspraak stelt de rechtbank dat hoewel een (paarden)wei planologisch gezien kan worden gebruikt voor gewasenteelt met de daarbij toegepaste bestrijdingsmiddelen, maar het niet aannemelijk is dat dit binnen drie jaar zal gebeuren, spuitzones niet van toepassing zijn.

Perceel Maasbree I 1066:

Aan de oostzijde van het plangebied is perceel I 1066 gelegen op circa 35 meter afstand. Dit betreft een containerveld in eigendom van locatie Vergelt 32, welke dit verhuurt aan het glastuinbouwbedrijf op de locatie Vergelt 34. Dit containerveld is al een geruime tijd (ca. 2 jaar) niet meer als zodanig in gebruik. Theoretisch gezien kan het glastuinbouwbedrijf het containerveld in gebruik nemen teneinde hier teelten te kweken. Het betreft hier dus mogelijke drift afkomstig van spuittechnieken laag bij de grond. Tussen het plangebied en het containerveld ligt echter nog de locatie Vergelt 32 met bijbehorende bebouwing en zeer verwilderde beplanting. Mogelijke drift afkomstig van perceel I 1066 wordt derhalve opgevangen in het naastgelegen perceel van de locatie Vergelt 32. Gezien de huidige activiteiten alsmede de zeer intensieve begroeiing op de Vergelt 32 met een hoogte van circa 4m over een aanzienlijke breedte, is het niet voor de hand liggend dat de theoretisch mogelijke drift van het containerveld tot het plangebied reikt. Daarnaast heeft de eigenaar/ bewoner van Vergelt 32 middels de

omgevingsdialoog kennisgenomen van het planvoornemen waar deze geen bezwaren op heeft.

Een groot gedeelte van het plangebied wordt in de huidige situatie omringd door een bestaande haag. Middels een landschappelijk inpassingsplan zal het plangebied in de beoogde situatie volledig omringd worden door een aan te planten haag en overige beplanting, zie ook paragraaf 4.17. Dit is wederom een maatregel om de indicatieve drift afkomstig van naastgelegen percelen tot een minimum te reduceren. In de huidige situatie worden op de betreffende percelen al geruime tijd géén gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Daarnaast is er sprake van een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning naar reguliere woonfunctie. Beide functies worden ook in de huidige situatie aangemerkt als 'gevoelig' waardoor er geen gevoelige functie wordt toegevoegd.

Derhalve zal het aspect spuitzones geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging.

4.16. Vormvrije MER-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

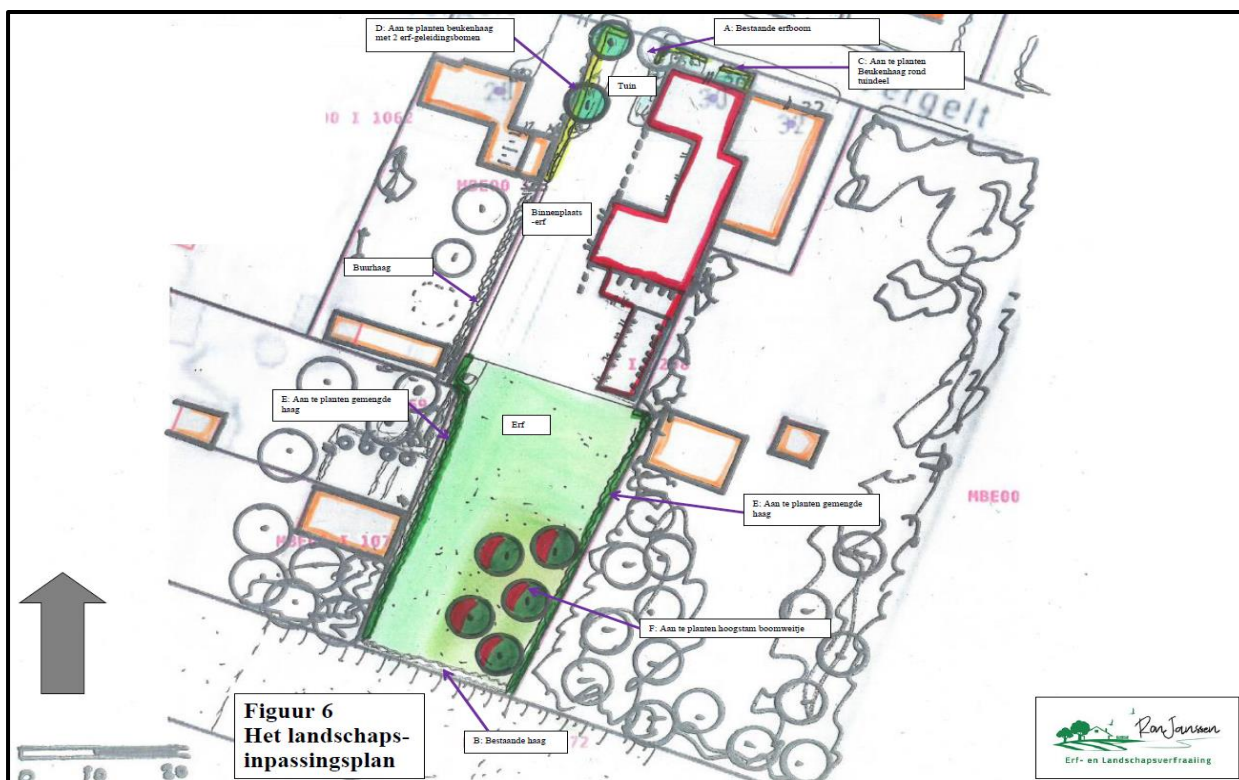
Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er derhalve geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r..

4.17. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. Daarbij wordt er ingespeeld op het gemeentelijke Kwaliteitskader waarbij 10% van de oppervlakte van de woonkavel dient te bestaan uit bestaand en nieuw groen, passend in de omgeving. In afbeelding 10 is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 3.



Afbeelding 10. Landschappelijk inpassingsplan.

5. Juridisch bestuurlijke aspecten

5.1. Inleiding

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden brengt met zich mee dat alle bestemmingsplannen zijn opgegaan in het tijdelijke deel van het gemeentelijk Omgevingsplan van rechtswege. De gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Tot die tijd beschikt de gemeente direct over het voornoemde omgevingsplan van rechtswege bestaande uit een tijdelijk en nieuw deel.

Naast de bestemmingsplannen en overige vervallen instrumenten die van rechtswege in het tijdelijk deel worden opgenomen, behoort ook de bruidsschat tot het tijdelijke Omgevingsplan. Dit zijn regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente.

Voor het nieuwe deel heeft de gemeente tot 1 januari 2032 de tijd op dit op te stellen. Dit nieuwe deel komt deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid.

De gemeente is bevoegd het omgevingsplan van rechtswege te wijzigen. Onderhavig voornemen beperkt zich daarbij tot een locatie specifieke wijziging.

5.2. TAM-IMRO

De gemeente Peel en Maas beschikt nog niet over een definitief Omgevingsplan. De voormalige IMRO-standaard in combinatie met de bijbehorende plansoftware voor het omgevingsplan een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) biedt in onderhavig initiatief de beste oplossing. Met deze tijdelijke oplossing worden wijzigingsbesluiten middels de standaard van de oude wetgeving, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de IMRO-standaard, bekendgemaakt waarbij de inhoudelijke eisen van de huidige Omgevingswet in acht worden genomen.

De gemeente Peel en Maas maakt gebruik van de TAM-IMRO als alternatieve mogelijkheid aangezien deze nog niet volgens de nieuwe standaarden kunnen werken. Op deze manier wordt er getracht de vertraging van de planvorming met de invoering van de Omgevingswet te beperken.

5.3. Juridische leeswijzer van het TAM-IMRO plan

Onderhavig TAM-Omgevingsplan faciliteert een gebiedsontwikkeling op de locatie Vergelt 30 te Baarlo. Het plan is daarbij als nieuw hoofdstuk, te weten hoofdstuk 22, opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Het gebruik van deze landelijke voorziening (TAM-IMRO) maakt het niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

5.4. Werkingsbereik/ toepassingsbereik Omgevingsplan

De gemeente Peel en Maas heeft tot dusver nog geen nieuw Omgevingsplan geïnitieerd en maakt derhalve nog gebruik van het eerder benoemde Omgevingsplan van rechtswege. Dit plan vindt zijn werkingsbereik over de gehele fysieke leefomgeving van de gemeente. Onderhavig planvoornemen heeft slechts betrekking op een locatie specifieke wijziging.

6. Economische uitvoerbaarheid

6.1. Financieel economische haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Voor iedere TAM-Omgevingsplan wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten op basis van titel. 4.5 Awb.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.1. Participatietraject

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- Of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- Zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

7.1.1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van de locatie. Aangezien het een planologisch gekoppelde locatie betreft, zijn de bewoners, tevens eigenaren, van de volgende adressen betrokken in de dialoog:

- Vergelt 7;
- Vergelt 9;
- Vergelt 9a;
- Vergelt 15;
- Vergelt 15a;
- Vergelt 28;
- Vergelt 32;
- Vergelt 34.

Iedere bewoner/ eigenaar van voornoemde adressen is middels dialoog en een vooropgestelde schriftelijke planomschrijving op de hoogte gesteld van onderhavig planvoornemen. Aangegeven is dat het planvoornemen bestaat uit het wijzigen van de functie van de woning gelegen op Vergelt 30 waarbij de huidige bedrijfswoning en onderliggend perceel (planologisch) behorende bij het glastuinbouwbedrijf worden afgesplitst. Iedere partij stond positief tegenover het planvoornemen en is niet voornemens zienswijze, bezwaar of beroep in te stellen. Dit is bekrachtigd middels een handtekening van alle eigenaren/ bewoners.

Uit deze omgevingsdialoog komt naar voren dat de omwonenden geen bezwaren hebben op onderhavig planvoornemen.

7.2. Bestuurlijk vooroverleg

In deze paragraaf beschreven hoe overheden en andere stakeholders zijn meegenomen bij de plannen.

Gemeente:

Alvorens een ruimtelijke procedure te starten wensten initiatiefnemers inzicht te krijgen in de haalbaarheid en de wenselijk van onderhavig planvoornemen. Dit is getoetst middels een principeverzoek. Middels een positief principebesluit maakte de gemeente kenbaar het initiatief als wenselijk en haalbaar te beschouwen. Hierop volgend is de ruimtelijke procedure gestart en onderhavige toelichting opgesteld.

7.3. Zienswijzen

8. Vastellingsprocedure

De procedure tot het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan is in te delen in 2 stappen:

1. Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft alvorens de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit). Dit gebeurt via het gemeenteblad. Het ontwerpbesluit wordt in combinatie met de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen inbrengen.

2. Vaststellen omgevingsplan

Indien stap 2 doorlopen is, stelt de gemeente het omgevingsplan vast. Het vaststellen van het omgevingsplan wordt uitgevoerd door de gemeenteraad en wordt wederom gepubliceerd in het gemeenteblad via de LVBB.

Binnen 4 weken vanaf de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt treedt de wijziging van het omgevingsplan in werking. Hier kan de gemeente van afwijken indien opgenomen in het omgevingsplan. Eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit wordt door het bevoegd gezag op de hoogte gesteld van het besluit. Er kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan.



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl