

Woningsplitsing Heuvel 3 Baarlo

Gemeente Peel en Maas

Definitief



Woningsplitsing Heuvel 3 Baarlo

Gemeente Peel en Maas

Definitief

Rapportnummer:	211x04789
Datum:	20 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Th. Janssen
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	woningsplitsing, Heuvel 3 Baarlo, langgevelboerderij, cultuurhistorisch waardevol
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ter behoud van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij aan de Heuvel 3 Baarlo is het wenselijk het pand te splitsen in twee wooneenheden.

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

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Planprofiel	8
2.3 Landschappelijke inpassing	9
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. ONDERZOEK	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieu-aspecten	23
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	23
4.2.2 Geluidhinder	23
4.2.3 Luchtkwaliteit	24
4.2.4 Milieuzonering	26
4.2.5 Geurhinder	26
4.2.6 Externe veiligheid	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4 Natuur en landschap	32
4.5 Flora en fauna	33
4.6 Verkeer en parkeren	35
4.7 Waterparagraaf	35
4.8 Hoogwaterbeleid	37
4.9 Duurzaamheid	40
4.10 Leidingen en infrastructuur	40
5. AFWEGING BELANGEN	41

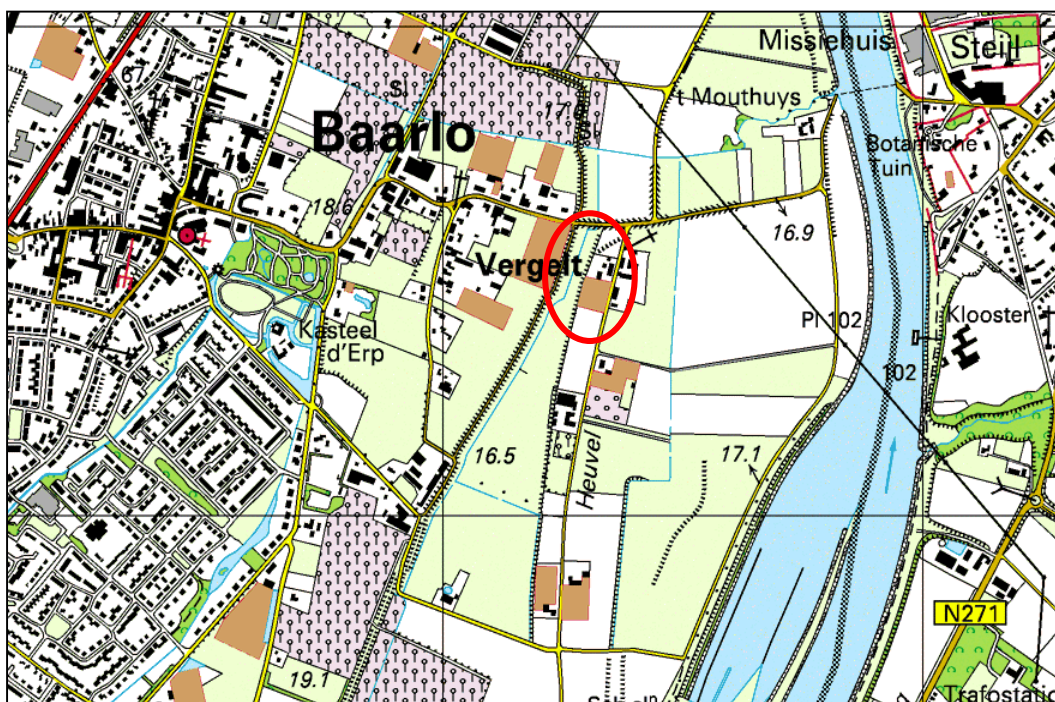
Bijlagen:

- HMB bv, Akoestisch onderzoek tbv ruimtelijke onderbouwing Heuvel 3 Baarlo, kenmerk 1122990N, 24 juni 2011, met erratum p. 6 en p. 8

- Coen Eggen Bouwhistorie, Cultuurhistorie en cultuureducatie, bouw- en cultuurhistorische waardestelling Heuvel 3 Baarlo, juli 2010
- HMB bv, historisch bodemonderzoek Heuvel 3 Baarlo, kenmerk 11229902H, 23 september 2011

1. INLEIDING

De heer Van Wijlick is voornemens om zijn langgevelboerderij aan de Heuvel 3 te Baarlo te splitsen in twee woningen. De splitsing is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening gebied Heuvel'. Om deze reden is in 2009 bij de voormalige gemeente Maasbree een verzoek om principemedewerking ingediend. De gemeente heeft aangegeven dat zij onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan de splitsing. Aangezien uit deze ruimtelijke onderbouwing geen belemmeringen blijken zal de splitsing worden mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening gebied Heuvel' is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbree op 10 januari 1989. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'.

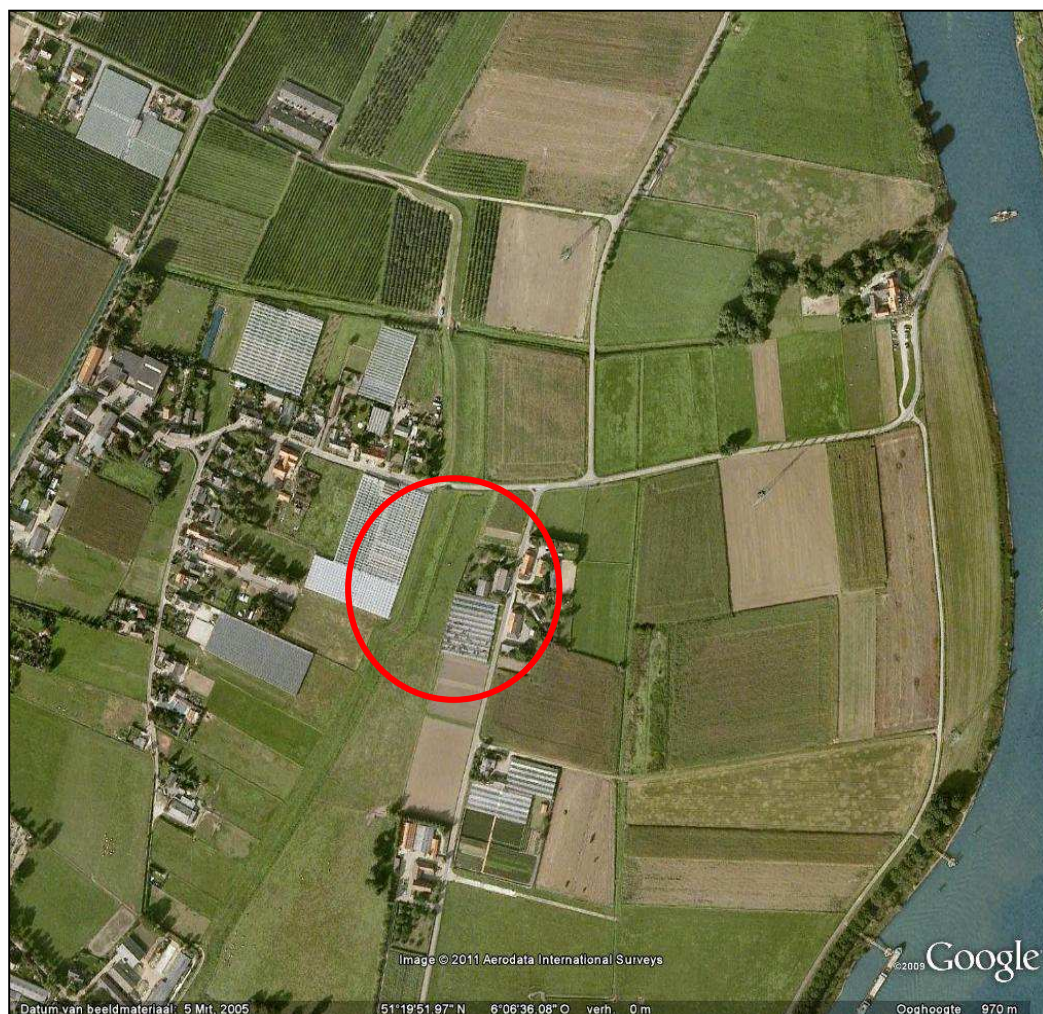
Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, op circa 650 meter ten oosten van de kern Baarlo. De rivier de Maas stroomt op een afstand van circa 500 meter ten oosten van de Heuvel 3. Tegenover de planlocatie zijn twee burgerwoningen gelegen. Aan de nabijgelegen bebouwingsconcentratie Vergelt zijn nog meer burgerwoningen aanwezig. Het grondgebruik in de directe omgeving laat zich kenmerken als akkerbouw en veeteeltgronden, die voor een deel gelegen zijn in de uiterwaarden en het stroomvoerend rivierbed van de Maas. In de omgeving komen tevens enkele agrarische bedrijfsgebouwen voor, met name in de vorm van kassen. Ook aan de Heuvel 3 waren voorheen kassen aanwezig. Deze zijn echter reeds afgebroken.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Planprofiel

Het bouwplan bestaat uit het splitsen van het kavel en de woning Heuvel 3 te Baarlo in twee woningen. Hiertoe zal het pand inpandig worden verbouwd. Er is geen sprake van een uitbreiding van de inhoud van de woning.



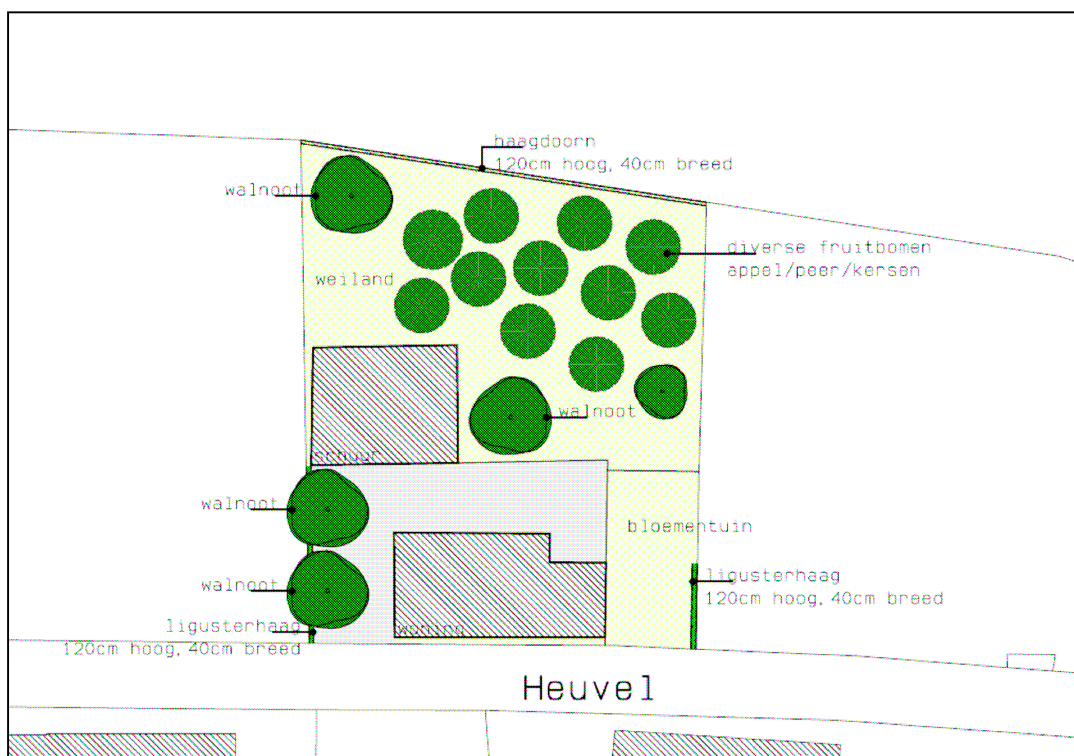
Afbeelding 3: gevelbeeld Heuvel 3



Afbeelding 4: gevelbeelden Heuvel 3

2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgevel van het pand Heuvel 3 Baarlo grenst direct aan de weg. Er is dan ook geen voortuin. Aan de zuidzijde van het pand ligt een omvangrijke tuinbouwkas. De achtertuin van het pand is dan vanuit het landschap slechts te zien vanaf de noordzijde en vanaf de noordwestzijde. Aan de inrichting van de tuin zijn geen veranderingen voorzien. De huidige tuin is beplant met beplanting die goed in de omgeving past. Hieronder zijn diverse fruitbomen, walnootbomen en haagdoorn. Gezien de aard van de inrichting van de tuin en aangezien er geen uitbreiding van het bouwvolume van de woning is voorzien, is het niet noodzakelijk de planlocatie nader landschappelijk in te passen.



Afbeelding 5: weergave huidige landschappelijke inpassing perceel

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het regionaal beleid betreft onder andere de regionale woonvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op onder andere het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Bouwen in of bij de kern

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Bouwen in buitengebied

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. Bovendien draagt het bovenstaande bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, die verder ontwikkeld dient te worden. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het

kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid is een viertal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

(Ontwerp) Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 14 juni 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gepresenteerd. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke

en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

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

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

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

Conclusie Rijksbeleid

Dit initiatief behelst een splitsing van een bestaand pand. Dit is in lijn met het bundelingsbeleid van het rijk, en met de wens tot open houden van het landelijk gebied aangezien hiermee nieuwbouw van een woning wordt voorkomen. Doordat de splitsing plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing blijft de landschappelijke kwaliteit behouden. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de milieukwaliteit en de externe veiligheid, en in het kader van wateraspecten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe gebruiksmogelijkheden in lijn zijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

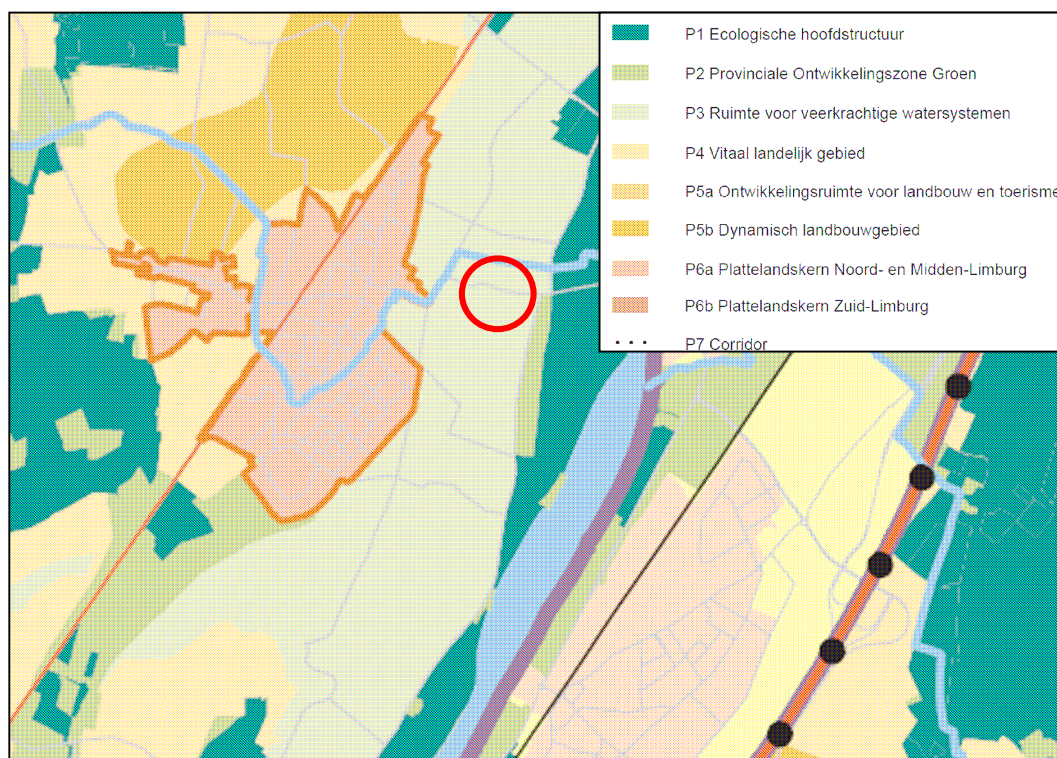
Perspectievenbeleid

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. De planlocatie is gelegen in perspectief 3, Ruimte voor Veerkrachtige Watersystemen.

Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk, mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu). De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling, in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.



Afbeelding 6: uitsnede POL-kaart 'Perspectieven' (Actualisatie 2011).

Conclusie perspectievenbeleid

Onderhavig initiatief betreft het splitsen van een bestaande woning, waarbij de oppervlakte en het bouwvolume van de woning niet wordt vergroot. Hierdoor ontstaan er geen belemmeringen voor de waterafvoer van de Maas. Doordat er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt is het niet noodzakelijk de woningen landschappelijk in te passen. Er gaan geen omgevingskwaliteiten verloren. Door deze ontwikkeling worden de belangen van de (niet)grondgebonden landbouw en de recreatie ook niet geschaad. Zie ook paragraaf 4.2.4. Deze ontwikkeling is dan ook mogelijk binnen het perspectief 3, Ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bundeling in plattelandskernen

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden-Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

De planlocatie is gelegen buiten de contour van Baarlo, maar binnen bestaande woonbebouwing. Realisatie van de nieuwe woning is dan ook mogelijk op basis van de POL aanvulling 'Verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (module solitaire woningbouw) is niet van toepassing op het splitsen van woningen. Er hoeft dan ook geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden of een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de Provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Regio Noord- en Midden Limburg

In de woonvisie wordt aangegeven dat in de regio Noord- en Midden Limburg het inwonertal zijn piek heeft bereikt en regiobreed gaat afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. In 2040 gaat volgens de recente E'til cijfers het inwonertal omlaag naar 268.000 inwoners. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Volgens de laatste cijfers gaat het aantal huishoudens in Noord-Limburg tussen 2010 en 2040 omhoog van 116.716 in 2010 naar 125.260 in 2025 en neemt vervolgens af naar 122.283 in 2040. Tussen 2010 en 2040 is er in Noord-Limburg dus nog een toename te verwachten van 5567 huishoudens. Dit als gevolg van de verdergaande huishoudensverdunning.

Afweging provinciale woonvisie

In de regio Noord- en Midden Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Conform het geldende provinciaal- en rijksbeleid dient dit zo veel mogelijk middels inbreiding te worden gerealiseerd. Onderhavig bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten, aangezien een bestaand pand wordt gesplitst. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I geeft de provincie aan dat burgerwoningen in het buitengebied mogen worden gesplitst, mits dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding van de woning is niet toegestaan.

Aangezien de splitsing plaatsvindt in de bestaande bebouwing, waarbij het bouwvolume niet wordt uitgebreid, is de splitsing mogelijk op basis van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 vastgesteld. De gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo uiten hierin meer dan voorheen dat ze samen één complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van min of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan.

De regionale woonopgaven laten zich samenvatten in 5 regionale opgaven en in 8 speerpunten. Deze zijn hieronder weergegeven.

Reservering extra woningen in het buitengebied

In de Woonvisie regio Venlo is aangegeven dat in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, Beesel en Venlo ruimte is voor 350 nieuwe woningen, in de vorm van gebiedsontwikkeling, hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. In de gemeenten Beesel en Peel en Maas het daarbij noodzakelijk buiten de contouren te bouwen om aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen.

De regionale woonopgaven	De 8 speerpunten van de visie
<ul style="list-style-type: none">▪ Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen▪ Nieuwbouw die iets toevoegt▪ Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt▪ Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit▪ Duurzame kwaliteit is leidend	<ol style="list-style-type: none">1. Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen2. Wonen faciliteert de regionale ambities3. Werken aan één complete woonregio4. Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument5. De woonconsument staat centraal6. Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten7. Regionale slagkracht vergroten8. Van visie naar enveloppen met inhoud

Afbeelding 7: regionale woonopgaven en speerpunten Woonvisie Regio Venlo

Afweging regionale woonvisie

De voorgenomen ontwikkeling behelst de splitsing van een bestaand pand in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Voor dit type bouwplannen worden in totaal in de drie gemeenten 350 bouwtitels beschikbaar gesteld. De realisatie van de woning (een vorm van hergebruik van vrijkomende niet-agrarische bebouwing) past dan ook in de uitgangspunten van de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Plus 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie Plus 2011-2015 vastgesteld. De gemeente heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente behoefte aan een actueel beleidskader op het gebied van wonen in brede zin. Hiertoe is de Woonvisie Plus 2011-2015 opgesteld.

In de Woonvisie Plus 2011-2015 wordt niet nader in gegaan op het splitsen van (cultuurhistorisch waardevolle) panden in het buitengebied.

Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties

Op 26 juli 2011 heeft het College van de gemeente Peel en Maas de beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties vastgesteld. Op dit moment is het op grond van de Woonvisie niet mogelijk om woningen te bouwen in het buitengebied, anders dan Ruimte voor Ruimte woningen. In bepaalde gevallen doen zich win-win situaties voor waarbij het maatschappelijk gewin groot is. Dit soort kansen moeten worden benut om stoppende agrariërs zoveel mogelijk te faciliteren. De beleidsregel voorziet dan ook in een regeling om woningbouwverzoeken die zien op win-win situaties in de gemeente Peel en Maas volkshuisvestelijk en planologisch af te wegen.

In de beleidsregel is aangegeven dat van de 350 woningen die vanuit de regionale woonvisie zijn toegewezen aan de regio in de gemeente Peel en Maas alleen worden ingezet voor (onder andere) het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen. Het plan voor het splitsen van het pand Heuvel 3 Baarlo past in dit streven.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

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

Woningsplitsing

In het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas is beleid opgenomen ten aanzien van het splitsen van voormalige boerderijen in meerdere woningen. Dit kan bijdragen aan het behoud van waardevolle panden in het buitengebied, zoals langgevelboerderijen.

Woningsplitsing in de regio wordt daarom uitsluitend toegestaan in monumenten en panden met een cultuurhistorische waarde, die ook als zodanig zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Indien voor overige panden verzoeken binnen komen dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat het betreffende pand een rele-

vante cultuurhistorische waarde bezit. Hoofdgebouwen tot 1.000 m³ kunnen gesplitst worden in 2 wooneenheden. Hierbij dient wel voldaan te worden aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit.

Woningsplitsing in landbouwontwikkelings-, glastuinbouwconcentratie- en glastuinbouwprojectvestigingsgebieden wordt niet toegelaten.

Gebiedstypologie beekdal / rivierdal en zonerings 'ontwikkeling bebouwingslinten'

Het plangebied is gelegen in de gebiedstypologie beekdal/ rivierdal. Hier wordt onder meer tot doel gesteld de landschappelijke karakteristiek te versterken, beken te herstellen en het landschap verder te verdichten door perceelsrandbeplantingen langs kavels en percelen. Doordat de splitsing van het pand Heuvel 3 plaatsvindt binnen de bestaande woonbebouwing wordt het bereiken van de doelen voor het beekdal /rivierdal niet gehinderd.

Het plangebied is tevens gelegen in de zonerings 'ontwikkeling bebouwingslinten'. Hier is onder voorwaarden het uitbreiden van het aantal woningen, middels nieuwbouw mogelijk. De splitsing van Heuvel 3 vindt echter plaats binnen de bestaande bebouwing, en heeft hiermee geen invloed op het ontwikkelen van een bebouwingslint.

Toets aan Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

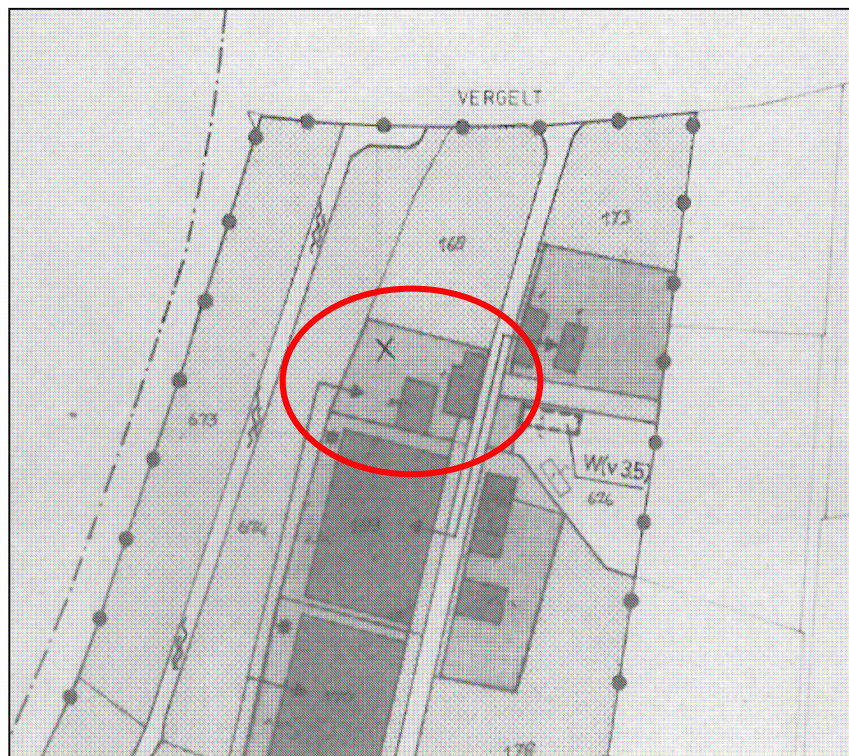
De woningsplitsing aan de Heuvel 3 in Baarlo vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De inhoud van de woning bedraagt circa 1000 m³. Er vindt geen uitbreiding van de woning plaats. Het pand, een langgevelboerderij, heeft cultuurhistorische waarden (zie paragraaf 4.3). De splitsing vindt tevens niet plaats in een Landbouwontwikkelings-, glastuinbouwconcentratie- of een glastuinbouwprojectvestigingsgebied. Bij de inpandige verbouwingen zal voldaan worden aan het Bouwbesluit. Er is geen strijdigheid met de beleidslijnen voor de gebiedstypologie beekdal/ rivierdal en de zonerings 'ontwikkeling bebouwingslinten'. De splitsing van het pand in twee wooneenheden is dan ook mogelijk op grond van het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Geldende bestemmingsplannen

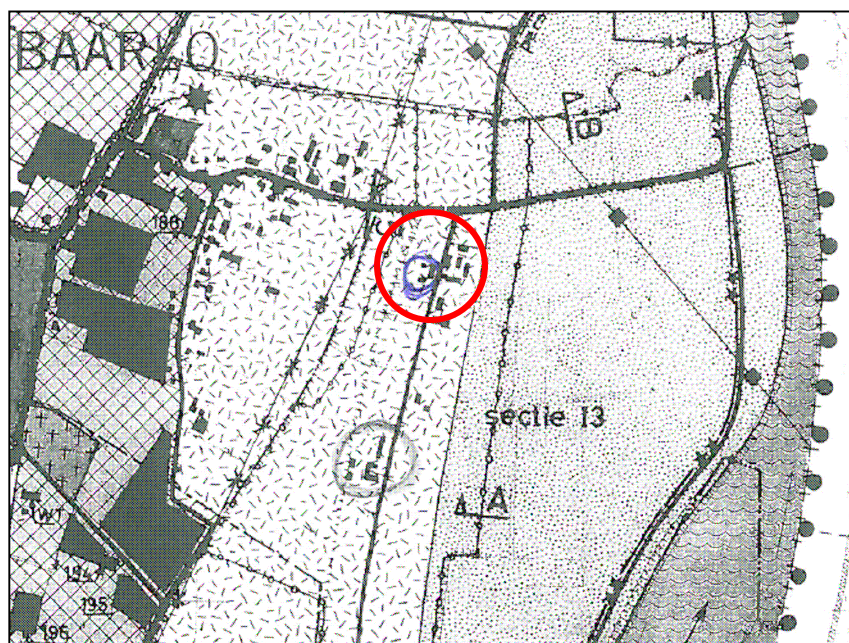
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening gebied Heuvel'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbree op 19 januari 1989. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is alleen gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf toegestaan. Burgerbewoning is niet toegestaan.

In het bestemmingsplan Buitengebied partiële herziening gebied Heuvel' wordt doorverwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied 1979, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Maasbree op 27 maart 1979. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. Hierin staan geen overwegingen omschreven hoe om te gaan met woningsplitsing. Splitsing van deze (voormalige) agrarische bedrijfswoning in twee burgerwoningen is

dan ook niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening gebied Heuvel' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 1979'.



Afbeelding 8: uitsnede plankaart 'Buitengebied partiële herziening gebied Heuvel'



Afbeelding 9: uitsnede plankaart 'Buitengebied 1979'

Tevens is het plangebied gelegen in het bestemmingsplan 'Implementatie-herziening 'Ruimte voor de Rivier' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de

voormalige gemeente Maasbree op 13 maart 2001. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Stroomvoerend winterbed'. Uitbreiding van niet riviergebonden activiteiten is hier slechts toegestaan indien dit niet leidt tot waterstandsverhoging. Aangezien de splitsing plaatsvindt binnen het bestaande pand, is de ontwikkeling mogelijk op basis van het bestemmingsplan 'Implementatieherziening 'Ruimte voor de Rivier'.

In het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' wordt op het perceel een woonbestemming gelegd. Voor het mogelijk maken van de woningsplitsing is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze zal als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.



Afbeelding 10: uitsnede plankaart 'Implementatie-herziening Ruimte voor de Rivier'

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen over de Grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald wat onder een 'bouwplan' wordt verstaan. Hieronder wordt onder andere verstaan 'de bouw van een of meer woningen'. De woningsplitsing van Heuvel 3 die wordt mogelijk gemaakt in het kader van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas, kan niet worden aangeduid als de bouw van een woning. Op deze ontwikkeling zijn de bepalingen met betrekking tot de grondexploitatie uit de Wro dan ook niet van toepassing.

Met de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de splitsing van de bestaande woning hoeft de bodem niet te worden geroerd. Omdat de ruimte waar de nieuwe woning in zal worden gerealiseerd momenteel echter geen gebruik kent als verblijfsruimte, is door HMB bv een historisch bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie¹. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de planlocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten worden geen bodemverontreinigingen verwacht. Het voornemen het pand te splitsen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de verwachte bodemkwaliteit ter plaatse.

4.2.2 Geluidhinder

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u

¹ HMB bv, historisch bodemonderzoek Heuvel 3 Baarlo, kenmerk 11229902H, 23 september 2011

voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

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

Voor de te realiseren woning(en) is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door HMB bv². In het rapport wordt geconcludeerd dat de bouwplannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven, de geluidbelasting op de gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, en dat in het kader van de eis van maximaal 33 dB binnenwaarde het Bouwbesluit nader onderzoek dient te worden gedaan. Hiermee is het plan om de woning te splitsen in lijn met het bepaalde in de Wet geluidhinder.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) wor-

² HMB bv, Akoestisch onderzoek tbv ruimtelijke onderbouwing Heuvel 3 Baarlo, kenmerk 1122990N, 24 juni 2011, met erratum p. 6 en 8

den tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

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

Regeling NIBM

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

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

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De realisatie van 1 extra woning kan gezien tabel 1 worden aangemerkt als een NIBM ontwikkeling.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedroeg de concentratie PM_{10} in 2010 ter plaatse 24,6 $\mu g/m^3$, en bedroeg de concentratie NO_2 in 2010 ter plaatse 19,8 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woning(en). Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 1 extra woning te realiseren. Het aantal van één woning is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens

voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige realisatie van maximaal 1 woning is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

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

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

Een woning is geen functie die gezoned dient te worden ten aanzien van andere woningen. In de omgeving van het plangebied zijn mogelijk functies aanwezig die mogelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de te realiseren nieuwe woning.

Aan de Heuvel 3 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Op de luchtfoto's is nog te zien dat er kassen stonden naast het perceel. Deze kassen zijn ondertussen afgebroken, en het agrarisch bedrijf is reeds beëindigd. Ter plaatse wordt alleen nog gewoond in de voormalige bedrijfswoning. Doordat alle milieuhinderlijke activiteiten op het perceel zijn beëindigd, wordt de splitsing van de woning niet belemmerd als gevolg van de activiteiten op het perceel. In het kader van de milieuzonering is de splitsing van de woning dan ook niet bezwaarlijk. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat de agrarische bedrijfsbestemming in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zal worden omgezet in een woonbestemming.

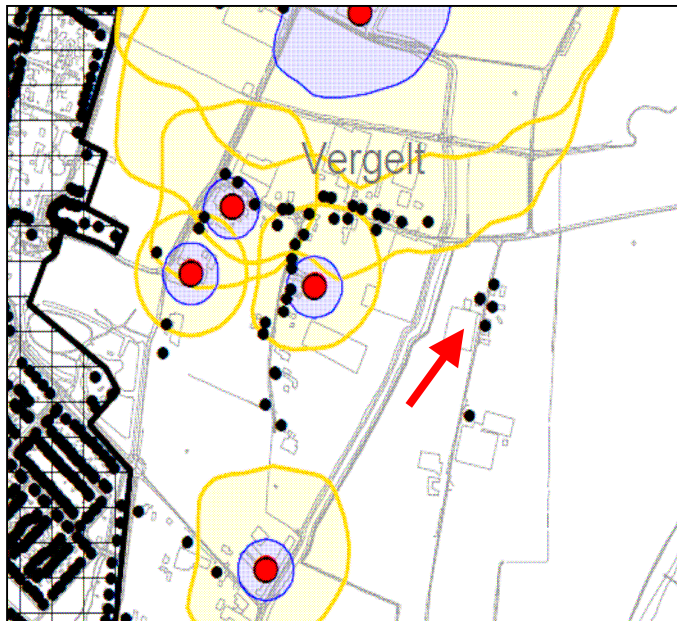
Verderop in de omgeving zijn nog enkele tuinbouwkassen aanwezig, op circa 90 meter afstand en op circa 190 meter afstand. In het kader van de milieuzonering dient hiervoor een afstand aangehouden te worden van 10 meter op basis van geur, 10 meter op basis van stof, 30 meter op basis van geluid en van 10 meter op basis van gevaar (SBI 2008 011,012,013). Gezien de grote afstanden tot de dichtstbijzijnde kassen wordt aan deze afstanden ruimschoots voldaan.

Het planvoornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de milieuzonering.

4.2.5 Geurhinder

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt ge-

bouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.

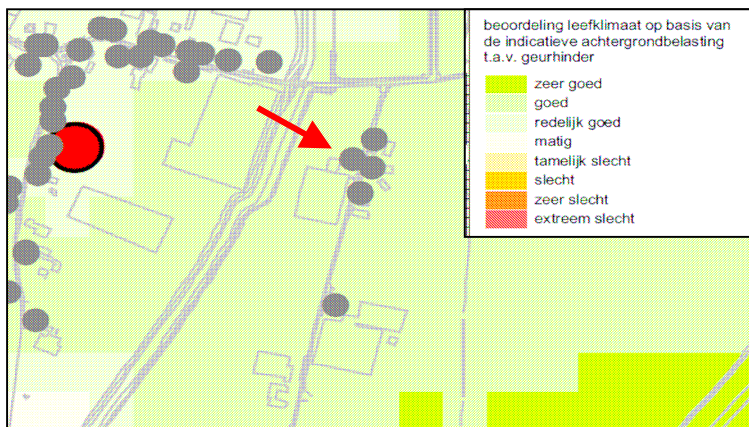


Afbeelding 11: indicatieve ligging 14 ou_e/m³, 3 ou_e/m³ en vaste afstandscontouren

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

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen (waaronder de huidige woning Heuvel 3) worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woning niet belemmerd.

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



Afbeelding 12: kaart indicatieve achtergrondbelasting (worst case)

4.2.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied⁴ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵ en musea.

Risicovolle activiteiten

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

De geplande woningsplitsing betreft een toevoeging van een kwetsbaar object aan de omgeving en moet derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijvigheid

De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting ligt op een afstand van circa 1000 meter van de planlocatie. Het betreft Geraerds IJzergieterij BV aan de Veldstraat 82 te Baarlo. Dit bedrijf heeft risicovolle opslag (vatenpark) met een plaatsgebonden risicocontour van 165 meter. Het plangebied is ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen. Voor wat betreft het groepsrisico wordt vermeld dat gezien de zeer grote afstand tot de inrichting en gezien het beperkte aantal personen dat aan de omgeving wordt toegevoegd (ca 3 personen) de effecten op het groepsrisico niet significant zullen zijn.

Risicovol wegtransport

Op een afstand van circa 1000 meter van het plangebied ligt de N273. Deze weg is opgenomen in de risico-atlas wegvervoer transport gevaarlijke stoffen. Het betrokken wegvak is echter ver buiten het plangebied gelegen. In de nabijheid van het

⁴ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

plangebied kunnen in beperkte mate gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de Napoleonsbaan Noord (N273). Op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient het groepsrisico te worden verantwoord tot een afstand van 200 meter van deze weg.

De grens van het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1000 meter van deze weg, ver buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour en ver buiten de afstand tot waar het groepsrisico dient te worden verantwoord. Voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is de woningsplitsing dan ook niet bezwaarlijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op een afstand van circa 1200 meter is de spoorlijn Venlo- Roermond gelegen. Gezien de grote afstand vormen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden, gelet op de invoering van het Basisnet. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten op of binnen de oeverlijn van de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Gezien de grote afstand tot de Maas dient er geen verantwoording te worden afgelegd over het groepsrisico.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg, kan geconcludeerd worden dat in de directe omgeving van het besluitgebied geen buisleidingen gelegen zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De dichtstbij gelegen gasleiding is gelegen langs de Maas, op een afstand van circa 470 meter van het plangebied. Gezien deze grote afstand vormt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering voor de splitsing van deze woning.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen woning-splitsing niet wordt belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodem-archief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 2. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is zodra een ruimtelijke bodemingreep groter is dan 100m².

Voorliggend plan bestaat uit het splitsen van een bestaande woning waarbij de woning niet zal worden uitgebreid. Het plangebied bestaat dan ook slechts uit de boerderij zelf. Voor het realiseren van de woningsplitsing hoeft de grond dan ook niet geroerd te worden. Er is dan ook geen kans dat eventueel aanwezige archeologische resten zullen worden aangetast. Archeologisch onderzoek ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de goede orde wordt vermeld, dat indien als gevolg van de woningsplitsing in later stadium bijbehorende bouwwerken zullen worden opgericht, de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd middels de op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas opgenomen archeologische regeling. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas.

Cultuurhistorie

De langgevelboerderij Heuvel 3 is een cultuurhistorisch waardevol pand. Door adviesbureau Coen Eggen is voor het pand een bouw- en cultuurhistorische waardestelling opgesteld⁶.

⁶ Coen Eggen Bouwhistorie, Cultuurhistorie en cultuureducatie, bouw- en cultuurhistorische waardestelling Heuvel 3 Baarlo, juli 2010

De cultuurhistorische waarde van het pand wordt als redelijk hoog gewaardeerd, doordat sprake is van een langgevelboerderij in een traditionele vorm en uitmonstering van de tijd waarin deze is gebouwd. De keuze voor de specifieke plek in het landschap, met de dreiging van een rivier die uit zijn oevers kon treden, is daarnaast een indicatie voor een manier van bedrijfsvoering die eeuwenoud was.

In het rapport wordt verder geconcludeerd dat qua architectuur van het pand geen sprake is van bijzondere stijkenmerken. De vormgeving van het pand is sober te noemen. Ook de stedenbouwkundige waarde is matig. De bouwhistorische waarde van het pand wordt als vrijwel nihil gewaardeerd.

Door middel van splitsing van het pand wordt de kans vergroot dat de cultuurhistorische waarden worden behouden, aangezien de kosten van het onderhoud door meer personen gedragen zullen worden dan nu het geval is.

Volgens aanvullende telefonische informatie van de steller van het rapport zullen, indien bij de splitsing van de woning de interne constructie blijft behouden en aan de gevelopeningen aan de buitenzijde van het pand geen wijzigingen worden aangebracht, er door de splitsing geen behoudenswaardige cultuurhistorische waarden worden aangetast. De overige in het rapport genoemde elementen als luiken, klosjes, dorsvloer e.d. zijn niet essentieel om te behouden als cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning ten behoeve van de splitsing van het pand, zullen door de gemeente mogelijk voorwaarden worden gesteld door de dorpsbouwmeester. Dit om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarden van het pand worden aangetast.

Volgens de kaarten van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (Kich) zijn in de omgeving van het plangebied geen (andere) bouwwerken met een hoge cultuurhistorische waarde aanwezig. Wel is aan de overzijde van de straat een gedenkteken aanwezig. De weg de Heuvel is een straat met cultuurhistorische waarde. Aan het profiel van deze weg zal echter niets wijzigen.

4.4 Natuur en landschap

Het plangebied is in gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, nabij de kern Baarlo. Op de Groene en Blauwe waardenkaart van het POL 2006, actualisatie 2010, zijn voor de omgeving van het plangebied enkele waarden aangegeven.

Achter de huizen aan de overzijde van de Heuvel ligt een gebied dat is aangewezen als deel van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Nog iets meer richting de rivier, aangrenzend aan het deel van de POG ligt een gebied dat is aangewezen als een nieuw natuurgebied. Ten noorden van de Vergelt is een beek gelegen met een specifiek ecologische functie (SEF).

Doordat de woningsplitsing uitsluitend inpandig plaatsvindt, zijn negatieve effecten op de waarden van de POG, het nieuwe natuurgebied en de SEF beek uitgesloten.

4.5 Flora en fauna

Wetgeving en beleid

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

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

Aanwezigheid van natuur- en ecologische waarden

Het bouwplan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

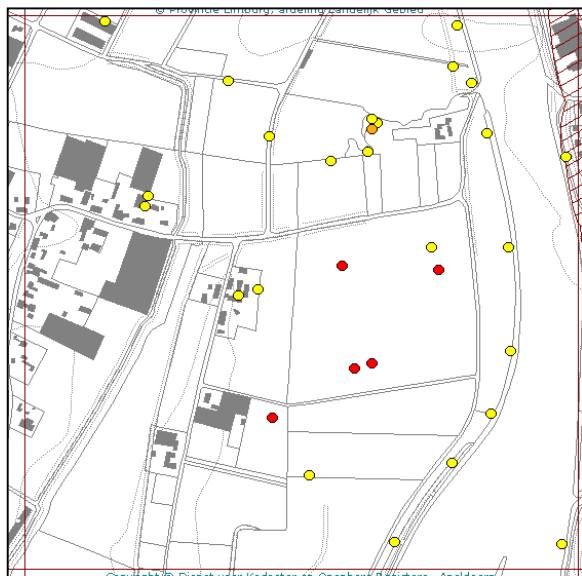
Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

De woning Heuvel 3 ligt in het buitengebied bij Baarlo. Het huidige stalgedeelte is niet in gebruik als woning, maar zal bij de splitsing worden omgevormd tot woonruimte.

Beschermde flora en fauna

De broedvogel- en vegetatiedatabase van de provincie Limburg is geraadpleegd. Uit de database komt naar voren dat in het plangebied zelf geen meldingen zijn gedaan van beschermde planten- en broedvogelsoorten. Bovendien is er geen melding gedaan van bijzondere vegetatiesoorten. Nabij het pand, aan de overzijde van de weg zijn geruime tijd geleden wel twee meldingen gedaan: hier zijn in 1999 een Zwarte Roodstaart en een Grasmus waargenomen. De Zwarte rood- staart kan broeden onder dakpannen. Gezien de lange tijd die sinds de melding is verstreken en gezien deze soort niet in het plangebied zelf is waargenomen is het onwaarschijnlijk dat deze soort nestelt onder de dakpannen van het pand Heuvel 3.



Afbeelding 13: uitsnede kaartbeeld provinciale natuurgegevens

De zolderruimte is naar verwachting niet geschikt voor vleermuizen. Deze zou men eerder aantreffen achter de gevelbetimmering van het huidige woonhuisgedeelte.

Het is niet bekend of er een uilenkast in de schuur aanwezig is.

Effecten

Het schuurgedeelte van de woning Heuvel 3 is niet van wezenlijke betekenis voor cultuurvolgende (algemeen voorkomende) soorten. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Conclusie

Gezien de aard en geringe omvang van het plangebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat hoogstens enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij Tabel 1 van de Flora- en faunawet) in het plangebied voorkomen. Omdat de daadwerkelijke splitsing van het pand nog enige jaren zal duren, zal aan de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het splitsen van het pand de voorwaarde worden verbonden dat een quickscan flora en fauna zal worden uitgevoerd. Dit om uit te sluiten dat ook in de tussentijd zich geen beschermde soorten hebben gevestigd in het pand.

4.6 Verkeer en parkeren

De bestaande woning wordt ontsloten op de Heuvel. De nieuw te realiseren woning zal eveneens worden ontsloten op de Heuvel. Gezien het profiel en de functie van deze wegen (lokaal ontsluitend) zullen geen problemen met de verkeersafwikkeling op deze wegen ontstaan.

Op het eigen terrein dient voor elke woning te worden voorzien in twee parkeerplaatsen. Gezien de omvang van de percelen kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Vanuit de aspecten 'verkeer en parkeren' is de onderhavige planontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.7 Waterparagraaf

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te

komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterbeleid POL2006

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Hemelwater

Ten behoeve van de woningsplitsing zal het verhard (dak)oppervlak niet worden vergroot. Eventuele nieuwe verharding die optreedt als gevolg van de aanleg van een inrit of een terras zal afstromen naar het vrije veld of ter plaatse kunnen infiltreren. Volgens de kaarten van het Waterschap Peel en Maas is de bodemdoorlatendheid ter plaatse matig, met 0,15 tot 0,45 meter per dag. Voor de infiltratie van hemelwater als gevolg van de beperkte uitbreiding van de terreinverharding worden, gezien de grote oppervlakte waarover het hemelwater kan afstromen echter geen problemen voorzien.

Overleg waterbeheerder

Omdat het plangebied kleiner is dan 2000 m² en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied, is voor deze ontwikkeling geen overleg met het Waterschap Peel en Maasvallei vereist.

4.8 Hoogwaterbeleid

De overstromingen van de Maas in december 1993 en januari 1995 hebben duidelijk gemaakt dat de Maas niet altijd binnen het winterbed blijft zoals dit in de Rivierenwet 1916 is vastgelegd. Bij (nieuwbouw)plannen langs de Maas dient daarom rekening gehouden te worden met hoge waterstanden.

Op 19 september 1997 werd de circulaire "Bouwen langs de Maas" vastgesteld door Provinciale Staten als provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin werd vastgelegd hoe de ministeriële beleidslijn "Ruimte voor de rivier" (Staatscourant 12 mei 1997) in Limburg zijn doorwerking diende te krijgen, waarbij de bescherming van een deugdelijke stroomvoering en waterberging voorop stonden. Middels deze circulaire werd tevens invulling gegeven aan de afspraken die naar aanleiding van de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" tussen Rijk, provincie en gemeente waren gemaakt.

Mede op basis van de resultaten van een in 2005 verrichte evaluatie en ervaringen in de praktijk is besloten om de beleidslijn "Ruimte voor de rivier" te herzien. De herziening van de beleidslijn draagt, mede als gevolg van de uitbreiding van het toepassingsgebied en de wens om verwarring met de PKB "Ruimte voor de Rivier" te voorkomen, de naam "Beleidslijn grote rivieren".

Met de herziening van de beleidslijn wordt meer ruimte geboden aan ontwikkelingsgerichte initiatieven. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor ontwikkelingen die de ruimtelijke en economische kwaliteit van het betreffende gebied kunnen verbeteren. Doelstelling van de "Beleidslijn grote rivieren" is om de beschikbare afvoeren en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

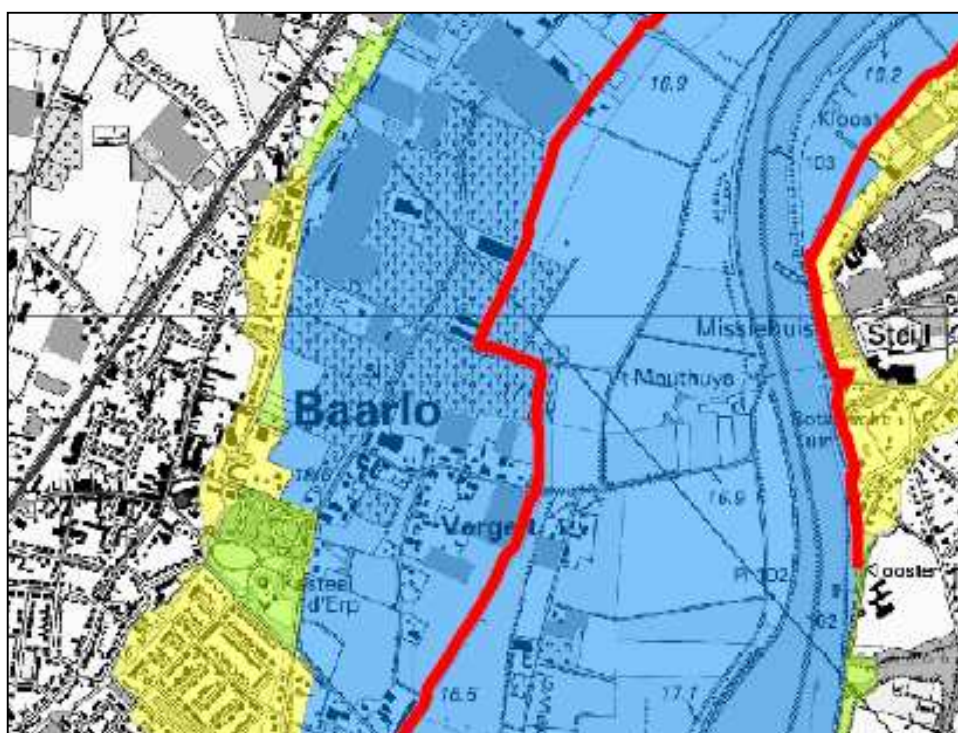
Om de doelstellingen te bereiken, wordt via een tweetal sporen gewerkt: de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Waterwet.

Wro

Het plangebied is volgens de kaartbladen behorend bij de Beleidslijn grote rivieren (stcrt-2009-18976) gelegen binnen het stroomvoerend regime van de Maas. Onder het "stroomvoerend" regime zijn zogenaamde riviergebonden activiteiten toegestaan. De lijst met dit type activiteiten is beperkt en limitatief. Het betreft activiteiten zoals de aanleg van waterstaatkundige kunstwerken of de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart. Tevens zijn hieronder begrepen de bouw van waterkrachtcentrales, de aanleg van scheepswerven, de vestiging/ uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, voor zover de activiteit uitsluitend gekoppeld is aan het vervoer over de rivier. Ten slotte rekent de beleidslijn ook de realisatie van natuur, de uitbreiding van bestaande steenfabrieken, de winning van oppervlaktedelfstoffen en voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden tot de riviergebonden activiteiten.

Niet-riviergebonden activiteiten die vallen onder het “stroomvoerend” regime zijn niet toegestaan tenzij er in het algemeen sprake is van een groot openbaar belang of een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd (“Nee, tenzij-principe”). Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie is toestemming mogelijk.

Bij alle ontwikkelingen in het stroomvoerend rivierbed zal toestemming gekoppeld zijn aan een aantal rivierkundige voorwaarden. Algemeen geldend zijn de voorwaarden ten aanzien van een zodanige situering en uitvoering dat de veiligheid van de waterstaatswerken is gewaarborgd, dat er geen sprake is van een feitelijke belemmering van toekomstige vergroting van de afvoer- of bergingscapaciteit en de optredende waterstandsverhoging of de afname van de bergingscapaciteit zo gering mogelijk is. Met uitzondering van de ‘riviergebonden’ activiteiten geldt verder dat de compensatie van de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van de bergingscapaciteit duurzaam verzekerd dient te zijn. Ook de tijdige realisatie en de financiering van de compenserende maatregelen zal de initiatiefnemer moeten zekerstellen. Voor de activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier moeten opleveren geldt dat alle overeengekomen rivierverruimende maatregelen gegarandeerd moeten zijn.



Afbeelding 14: uitsnede kaartbeeld beleidslijn grote rivieren (stcrt-2009-18976)

Toetsing kaders Wro

De voorgenomen woningsplitsing is niet te kenmerken als een riviergebonden activiteit. De inhoud van het bestaande pand zal echter niet veranderen. De splitsing is

gelijk te stellen aan een functieverandering binnen een bestaand pand. Hiermee is de woningsplitsing mogelijk op basis van de toetsingskaders van de Beleidslijn Grote Rivieren.

Waterwet

Het plangebied is gelegen buiten het zogeheten (voormalige) "artikel 2a-Wbr-gebied". Op basis van rivierkundige gronden en via een algemene maatregel van bestuur is het vergunningenregime van de Waterwet hier wel van toepassing. Deze gebieden worden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) van belang geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel in het kader van de Waterwet is dan ook noodzakelijk.

Een Waterwetvergunning kan worden verleend en een ruimtelijk plan kan worden gerealiseerd mits er sprake is van :

- een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
- een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Daarnaast geldt dat voor de activiteiten sprake dient te zijn van:

- een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit; en
- er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
- Ook dienen de resterende, blijvende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

Reeds vermeld is dat de woningsplitsing uit dit plan gelijk te stellen is aan een functieverandering binnen een bestaand pand. Hiermee is de splitsing mogelijk op basis van de regelgeving uit de Waterwet. Doordat het bestaande pand niet wordt vergroot zijn er geen effecten te verwachten in relatie tot het stromen van het water van de Maas door het stroomvoerend rivierbed. Ook aan de aanvullende voorwaarden zoals hierboven beschreven wordt hiermee voldaan.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, is de voorgenomen splitsing van het bestaande pand aan de Heuvel 3, waarbij geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvindt, niet bezwaarlijk in het kader van het hoogwaterbeleid.

4.9 Duurzaamheid

Voor wat betreft de duurzaamheidsaspecten zal minimaal worden aangesloten bij de bepalingen uit het Bouwbesluit.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan en blijkens de gegevens van de provinciale risicokaart zijn er in of nabij het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een planologische beschermingszone behoeven.

5. AFWEGING BELANGEN

De splitsing van het pand Heuvel 3 te Baarlo is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening gebied Heuvel' van de voormalige gemeente Maasbree.

Tegen de woningsplitsing binnen de bestaande bebouwing bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De Heuvel 3 is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op of door de omgeving.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren. De wezenlijke cultuurhistorische waarden van het pand zullen door de splitsing niet worden aangetast. Door de splitsing zullen de kosten voor het onderhoud van het pand over meerdere eigenaren worden verdeeld, waardoor de kans dat de waarden behouden worden juist wordt vergroot.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee de splitsing gelegaliseerd kan worden. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen kan de splitsing van het pand worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

AKOESTISCH ONDERZOEK T.B.V. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Heuvel 3

Baarlo

Kenmerk: 11229901N



Opdrachtgever: de heer J. van Wylick

Datum rapport: 24-06-2011

Status: Definitief

Uitvoering: HMB B.V.

Projectleider: de heer ing. H.G.M. Meelkop

r.meelkop@hmbgroep.nl

Rapporteur: de heer ing. H.G.M. Meelkop

Autorisatie: de heer ing. W.A.T. van der Sterren

65



INHOUD

Pagina

1	INLEIDING	3
2	GEBRUIKTE GEGEVENS	4
	2.1 Algemene gegevens	4
	2.2 Toetsingskader	4
3	ONDERZOEKSMETHODE	6
4	RESULTATEN	7
	4.1 Geluidruimte omliggende bedrijven	7
	4.2 Woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie	7
	4.3 Wet geluidhinder en Bouwbesluit	8
5	CONCLUSIES	9

BIJLAGEN

1. Onderzoekslocatie
2. Invoergegevens en rekenresultaten

1 INLEIDING

In opdracht van de heer J. van Wylick, Heuvel 3 te Baarlo, is door HMB BV een akoestisch industrielawaaionderzoek uitgevoerd op locatie Heuvel 3 te Baarlo.

Directe aanleiding tot het onderzoek is de beoogde herbestemming van een langgevelboerderij (woonhuis met schuur) tot twee woningen.

Het doel van dit onderzoek is drieledig:

- er wordt bepaald in hoeverre de beoogde woning inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven;
- er wordt beoordeeld of door de aanwezigheid van omliggende geluidbronnen een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde woning gewaarborgd is.
- er wordt getoetst in hoeverre de herbestemming voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' en het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

Het voorliggende rapport doet verslag van de uitgangspunten en onderzoeksresultaten.

2 GEBRUIKTE GEGEVENS

2.1 Algemene gegevens

Bij de samenstelling van dit rapport is gebruik gemaakt van de onderstaande uitgangsggegevens:

- een kadastrale tekening, luchtfoto en topografische kaart van de omgeving;
- verkeersgegevens afkomstig uit het basismodel van de gemeente Peel en Maas
- ter plaatse opgenomen situatiegegevens en gesprekken met omwonenden.

2.2 Toetsingskader

Op het betreffende perceel (Heuvel 3 te Baarlo) is een langgevelboerderij aanwezig. Men is voornemens de bestaande bouw (woning met schuur) te herbestemmen tot 2 woningen. Bij deze ontwikkeling dient getoetst te worden in hoeverre:

1. omliggende bedrijven hierdoor worden geschaad in hun bedrijfsvoering;
2. ter plaatse van de onderzoekslocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.
3. ten slotte is getoetst in hoeverre de beoogde plannen voldoen aan de regelgeving uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

ad 1: beperking omliggende bedrijven:

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering; 2009' wordt een stappenplan aangeboden ter bepaling in hoeverre bedrijven worden geschaad in hun bedrijfsvoering.

1. *Bepaal met behulp van de algemene richtafstandentabel uit de brochure alle relevante bedrijfsbestemmingen in de omgeving van de onderzoekslocatie;*
2. *bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorieën van deze bedrijven, en teken de bijbehorende richtafstanden (milieuzones) in op een kaart;*
3. *indien de milieuzones de gewenste woningbouwlocatie overlappen:*
 - a) *pas de woningbouwplannen aan, of*
 - b) *ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn, en beoordeel op basis daarvan of het benedenwaarts aanpassen van de richtafstanden wenselijk is. Betrek hierin ook de langere termijnvisie van de bedrijfslocaties;*
4. *indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste woningbouw:*
 - a) *pas de woningbouwplannen aan, of*
 - b) *doe desgewenst vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting van de bedrijven.*

Concreet betekent dit dat indien voldaan wordt aan de richtafstanden uit de brochure nader onderzoek niet noodzakelijk is.

ad 2: woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie:

Er is geen vaststaande normstelling voor het bepalen wanneer er wel of niet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is aansluiting gezocht bij tabel 3.1 uit de *Handreiking cumulatie en saldobenadering geluid* van de Regiegroep Geluid Limburg. Zie tabel 1 voor een overzicht.

Wel is het duidelijk dat het bij de afweging noodzakelijk is om inzicht te hebben over de totale geluidbelasting op de projectlocatie.

Het gaat dus niet om de individuele geluidbronnen (bedrijven, wegen of activiteiten) maar om de gecumuleerde geluidbelasting van alle relevante omliggende bronnen. Eventuele vrijstellingen op basis van de milieuwetgeving (laden/lossen, stemgeluid e.d.) mogen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat niet meegenomen worden.

tabel 1: classificering van de kwaliteit van de akoestische woonomgeving

gecumuleerde L_{den}	classificering milieukwaliteit
<50	goed
50 – 55	redelijk
55 – 60	matig
60 – 65	tamelijk slecht
65 – 70	slecht
> 70	zeer slecht

ad.3: toetsing Wet geluidhinder en Bouwbesluit:

Bij het nemen van een projectbesluit (Wro) dient in het kader van de Wet geluidhinder voor alle omliggende zoneplichtige geluidbronnen de te verwachten geluidbelasting op de gevels in kaart te worden gebracht.

Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij gezien de ligging van de onderzoekslocatie buiten de bebouwde kom een maximale ontheffingswaarde geldt van 53 dB. Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder mag voor wegen met een snelheid van 70 km/h of meer op de berekende waarde een aftrek in rekening worden gebracht van 2 dB. Voor alle overige wegen geldt een aftrek van 5 dB.

Indien de geluidbelasting op de gevel boven de voorkeursgrenswaarde doch onder de maximale ontheffingswaarde ligt kan door het college van B&W ontheffing worden verleend voor een hogere grenswaarde. Aan dit verzoek kan slechts medewerking worden verleend indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van het Bouwbesluit dient de uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht een karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$) te hebben van minimaal 20 dB(A).

Daarnaast mag de geluidbelasting binnen een verblijfsgebied niet meer bedragen dan 33 dB, en binnen een verblijfsruimte niet meer dan 35 dB.

Indien de (gecumuleerde ongecorrigeerde) geluidbelasting op de gevel derhalve hoger is dan $33 + 20 = 53$ dB, dient door middel van berekening te worden aangetoond welke maatregelen noodzakelijk zijn opdat aan de in het Bouwbesluit genoemde eisen met betrekking tot de gevelgeluidwering wordt voldaan.

3 ONDERZOEKSMETHODE

Op basis van een locatiebezoek en gesprekken met omwonenden is geïnventariseerd welke omliggende bedrijven van belang kunnen zijn voor het onderzoek.

Gegevens over het reguliere verkeer op omliggende wegen zijn afkomstig uit het uitleveringsmodel 'totaalmodel 2009' van de gemeente Peel en Maas (Geomilieu).

De berekeningen voor de bepaling van de geluidmissiewaarden zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu V1.81 van dgmr, methode II (*Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999*). Alle relevante projectgegevens worden ingevoerd in het computerprogramma. Aan de hand hiervan worden de optredende geluidbelastingen ten gevolge van de activiteiten van de inrichting middels een overdrachtsberekening bepaald.

Het rekenmodel is opgebouwd op basis van een door Kadaster aangeleverde digitale topografische en kadastrale ondergrond.

Gebouwen zijn in het rekenmodel ingevoerd als objecten met een reflectiefactor 0,8 (representatief voor wanden van gebouwen met ramen en kleine uitsparingen). Indien de relevante overdracht van geluid plaats vindt over hellende daken is de nok van het betreffende dak ingevoerd als scherm met een reflectiefactor $R_f=0,0$ en een profielcorrectie $C_p=2,0$.

Verharde bodemgebieden zijn in het rapport als zodanig ingevoerd. Voor het omliggende terrein is gerekend met een bodemfactor 1,0 (zachte bodem).

Toetspunten zijn ingevoerd ter plaatse van de maatgevende gevels. Als rekenhoogte is uitgegaan van 1,5 m (dagperiode) en 4,5 m (avond- en nachtperiode). De ontvangers zijn gekoppeld aan het betreffende gebouw. Dit betekent dat reflecties in de achterliggende gevel niet worden meegenomen.

Zie de bijlagen voor een uitgebreid overzicht van invoergegevens en rekenparameters.

4 RESULTATEN

4.1 Geluidruimte omliggende bedrijven

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich 3 mogelijk relevante bedrijfsbestemmingen: Heuvel 1, Heuvel 4 en Vergelt ongenummerd (kadastraal bekend Maasbree I 1387).

Een gesprek met de bewoners van zowel Heuvel 1 als Heuvel 4 wees uit dat op beide adressen in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd, maar dat de bedrijfsactiviteiten op beide adressen al geruime tijd geleden beëindigd zijn. Navraag bij zowel de bewoners als de gemeente wees niet uit dat op deze percelen nog een bedrijfsbestemming rust. Gesteld wordt dan ook dat de beoogde herbestemming van Heuvel 3 geen beperking op kan leveren voor de bedrijfsvoering van deze voormalige bedrijven. Daarbij wordt nog opgemerkt dat tussen beide adressen een andere burgerwoning (Heuvel 2) ligt. Voor zowel Heuvel 1 als voor Heuvel 3 zal deze woning maatgevend zijn bij het vaststellen van eventueel nog vacante geluidruimte.

Op het perceel aan de Vergelt (ong.) ligt een nog actief glastuinbouwbedrijf. Op basis van ‘het groene boekje’ geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand (geluid) van 30 m. De daadwerkelijke afstand van de beoogde woning tot het glastuinbouwbedrijf bedraagt ca. 95 m. Het bedrijf is gebouwd tegen de winterdijk van de Maas en heeft in deze richting geen ruimte meer voor eventuele uitbreidingen. Gesteld wordt daarom dat de bouwplannen in geen geval een aantasting kunnen betekenen van de (vacante) geluidruimte van het glastuinbouwbedrijf.

De beoogde plannen doen derhalve geen inbreuk op de geluidruimte van omliggende bedrijven.

4.2 Woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie

In het kader van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) dient onderzocht te worden in hoeverre op de onderzoekslocatie een akoestisch ‘aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ gewaarborgd is. Hiervoor bestaat echter geen eenduidige normstelling. Er is aansluiting gezocht bij tabel 3.1 uit de *Handreiking cumulatief en saldobenadering geluid* van de Regiegroep Geluid Limburg.

In het kader van voorliggend onderzoek is enkel de invloed van het wegverkeer op de omliggende wegen van belang geacht. Binnen de invloedssfeer van de onderzoekslocatie bevinden zich geen andere zoneplichtige geluidbronnen.

tabel 2: rekenresultaten woon- en leefklimaat

omschrijving	regulier wegverkeer			L _{den}
	dag	avond	nacht	
01: voorgevel	58	53	47	58
02: zijgevel	50	46	40	50
03: achtergevel	42	36	31	42

Bij de berekende waarden ($L_{den} \leq 58$ dB(A)) is sprake van een matig woon- en leefklimaat.

4.3 Wet geluidhinder en Bouwbesluit

De Heuvel en het betreffende wegvak van de Vergelt zijn niet als zodanig opgenomen in het uitlevermodel van de gemeente. Op basis van omliggende wegen en ervaringsgegevens is voor de Heuvel uitgegaan van een etmaalintensiteit van ten hoogste 500 motorvoertuigen in 2021 en voor Vergelt van 1500 motorvoertuigen/etmaal. Voor verdelingen over etmaalperiode en voertuigtype is gebruik gemaakt van de standaardverdeling volgens een model van ir. W.A. Verhave (G. en O, december 1981).

tabel 3: berekende resultaten voor de geluidbelasting L_{den} [dB]

rekenpunt	hoogte	Heuvel *	Vergelt *	totaal
01: voorgevel	1,5 m	53	31	58
	4,5 m	52	32	57
02: zijgevel	1,5 m	45	04	50
	4,5 m	45	18	50
03: achtergevel	1,5 m	33	33	41
	4,5 m	34	34	42
<i>voorkeursgrenswaarde:</i>		48	48	(53)
<i>max. ontheffingswaarde:</i>		53	53	

* inclusief correctie op basis van artikel 110g uit de Wet geluidhinder

Uit de berekeningsresultaten volgt dat voor beide wegen de gecorrigeerde gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dus voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Aangezien de totale (ongecorrigeerde) gevelgeluidbelasting hoger is dan 53 dB dient aanvullend onderzoek te worden verricht naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit aangaande het optredende binnengeluidniveau.

5 CONCLUSIES

In opdracht van de heer J. van Wylick, Heuvel 3 te Baarlo, is door milieukundig adviesbureau HMB BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd op locatie Heuvel 3 te Baarlo.

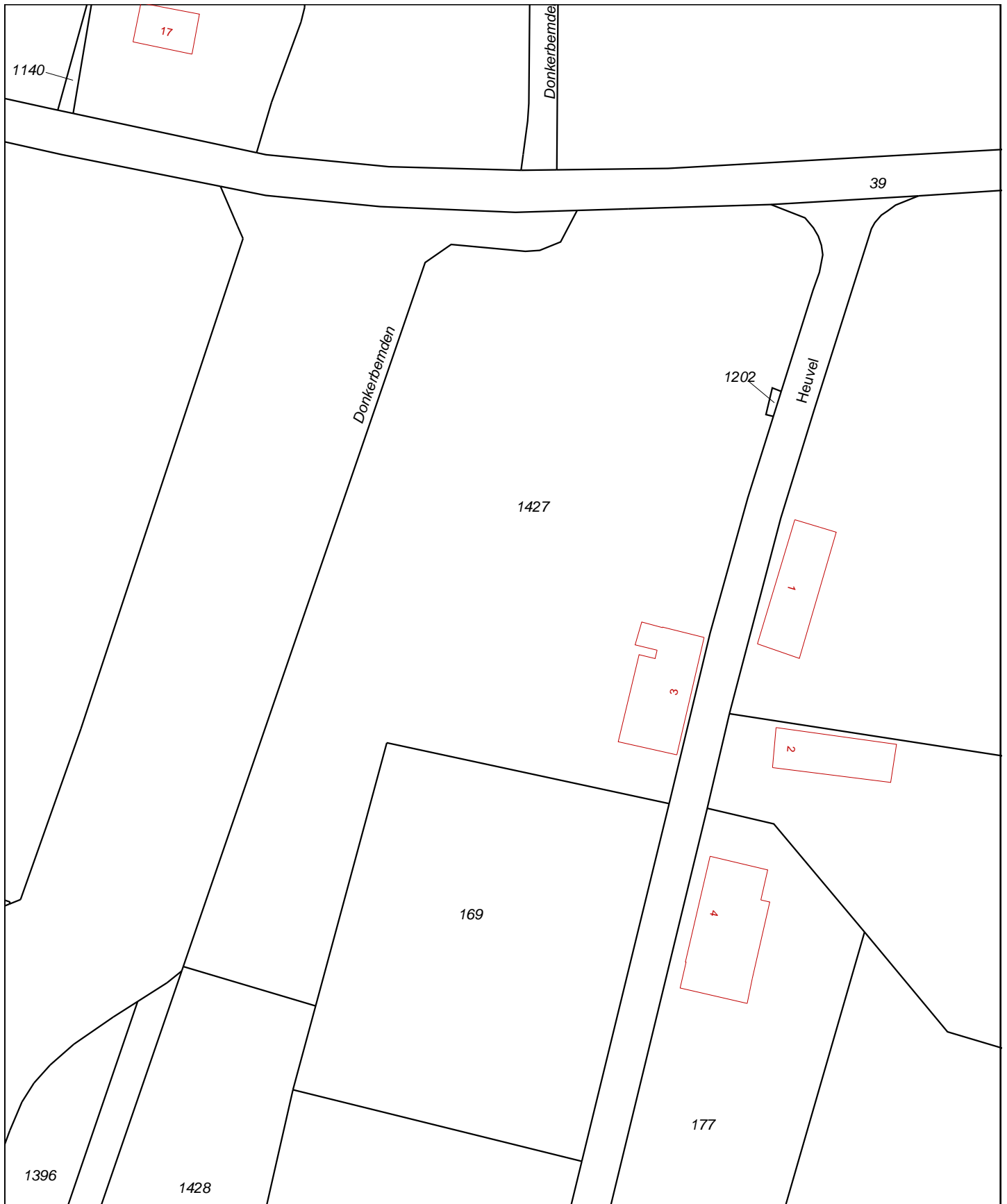
Aanleiding tot het onderzoek is de beoogde herbestemming van een langgevelboerderij (woonhuis met schuur) tot twee woningen. Het doel van dit onderzoek is drieledig:

- er wordt bepaald in hoeverre de beoogde woning inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven;
- er wordt beoordeeld of door de aanwezigheid van omliggende geluidbronnen een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde woning gewaarborgd is.
- er wordt getoetst in hoeverre de herbestemming voldoet aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Uit het onderzoek volgt dat:

- de bouwplannen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven;
- op de onderzoekslocatie sprake is van een matig woon- en leefklimaat;
- de geluidbelasting op de onderzoekslocatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- bij de aanvraag om een bouwvergunning aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar eventueel benodigde bouwkundige maatregelen opdat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit (binnengeluidniveau in de woning). Aanvullend onderzoek kan pas worden uitgevoerd op het moment dat een definitieve ontwerp-tekening van de woning beschikbaar is.

BIJLAGE 1
Onderzoekslocatie




Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	MAASBREE	
25	Huisnummer	Sectie	I	
—	Kadastrale grens	Perceel	1427	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 16 juni 2011 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object MAASBREE I 427
Heuvel 3, 5991 PM BAARLO LB

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met loose of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driespoorig spoorweg: viersporig a station b laadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a olijepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---

BIJLAGE 2

Invoergegevens en rekenresultaten

Bepaling van de verkeersintensiteiten volgens een model van ir. W.A. Verhave

Berekening van autonoom groeipercentage uit twee bekende etmaalintensiteiten

etmaalintensiteit 1 =	n.v.t.	motorvoertuigen per etmaal
jaartal 1 =	n.v.t.	[-]
etmaalintensiteit 2 =	n.v.t.	motorvoertuigen per etmaal
jaartal 2 =	n.v.t.	[-]
berekend autonoom groeipercentage =	n.v.t.	[-]

Invulgegevens

straatnaam =	Heuvel	[-]
wegcategorie =	4	[-]
toegestane rijsnelheid volgens categorie =	50	km/h
tellingsjaar =	2021	[-]
Q _{etmaal,tellingsjaar} =	500	motorvoertuigen
autonoom groeipercentage =	1.50%	[-]
prognosejaar =	2021	[-]
Q _{etmaal,prognosejaar} =	500	motorvoertuigen
aandeel middelzware vrachtauto's =	85%	[-]
aandeel zware vrachtauto's =	15%	[-]

Tabel: indeling wegcategorieën ter bepaling van de geluidsbelasting volgens ir. W.A. Verhave

wegcategorie	v _{max} [km/h]	wegtype	Q _{daguur} /Q _{etm.}	Q _{avonduur} /Q _{etm.}	Q _{nachtuur} /Q _{etm.}	aandeel zwaar verkeer overdag	aandeel zwaar verkeer 's avonds	aandeel zwaar verkeer 's nachts
1	100/80/70	nationaal	6.7%	2.7%	1.1%	18%	24%	30%
2	80/70	lokaal/regionaal	6.7%	2.7%	1.1%	14%	14%	14%
3	50	stadshoofdwegenet	6.7%	2.7%	1.1%	8%	8%	8%
4	50	wijk- en buurtwegen	7.0%	2.6%	0.7%	6%	5%	4%
5	80/50	woon- en buurtstraten	-	-	-	-	-	-

Tabel: verdeling van middelzware en zware vrachtauto's als functie van de maximale rijsnelheid

v _{max} [km/h]	p _{mv}	p _{zv}
30	95%	5%
50	85%	15%
70	75%	25%
80	65%	35%
100	55%	45%

Gedifferentieerde verkeersintensiteiten

dagperiode

Q _{lv} [mvt./uur]	Q _{mv} [mvt./uur]	Q _{zv} [mvt./uur]	Q _{totaal} [mvt./uur]
32.90	1.79	0.32	35.00
94.0%	5.1%	0.9%	100.0%

avondperiode

Q _{lv} [mvt./uur]	Q _{mv} [mvt./uur]	Q _{zv} [mvt./uur]	Q _{totaal} [mvt./uur]
12.35	0.55	0.10	13.00
95.0%	4.3%	0.8%	100.0%

nachtperiode

Q _{lv} [mvt./uur]	Q _{mv} [mvt./uur]	Q _{zv} [mvt./uur]	Q _{totaal} [mvt./uur]
3.36	0.12	0.02	3.50
96.0%	3.4%	0.6%	100.0%

Bepaling van de verkeersintensiteiten volgens een model van ir. W.A. Verhave

Berekening van autonoom groeipercentage uit twee bekende etmaalintensiteiten

etmaalintensiteit 1 =	n.v.t.	motorvoertuigen per etmaal
jaartal 1 =	n.v.t.	[-]
etmaalintensiteit 2 =	n.v.t.	motorvoertuigen per etmaal
jaartal 2 =	n.v.t.	[-]
berekend autonoom groeipercentage =	n.v.t.	[-]

Invulgegevens

straatnaam =	Vergelt	[-]
wegcategorie =	4	[-]
toegestane rijsnelheid volgens categorie =	50	km/h
tellingsjaar =	2021	[-]
$Q_{\text{etmaal,tellingsjaar}}$ =	1500	motorvoertuigen
autonoom groeipercentage =	1.50%	[-]
prognosejaar =	2021	[-]
$Q_{\text{etmaal,prognosejaar}}$ =	1500	motorvoertuigen
aandeel middelzware vrachtauto's =	85%	[-]
aandeel zware vrachtauto's =	15%	[-]

Tabel: indeling wegcategorieën ter bepaling van de geluidsbelasting volgens ir. W.A. Verhave

wegcategorie	v_{max} [km/h]	wegtype	$Q_{\text{daguur}}/Q_{\text{etm.}}$	$Q_{\text{avonduur}}/Q_{\text{etm.}}$	$Q_{\text{nachtuur}}/Q_{\text{etm.}}$	aandeel zwaar verkeer overdag	aandeel zwaar verkeer 's avonds	aandeel zwaar verkeer 's nachts
1	100/80/70	nationaal	6.7%	2.7%	1.1%	18%	24%	30%
2	80/70	lokaal/regionaal	6.7%	2.7%	1.1%	14%	14%	14%
3	50	stadshoofwegennet	6.7%	2.7%	1.1%	8%	8%	8%
4	50	wijk- en buurtwegen	7.0%	2.6%	0.7%	6%	5%	4%
5	80/50	woon- en buurtstraten	-	-	-	-	-	-

Tabel: verdeling van middelzware en zware vrachtauto's als functie van de maximale rijsnelheid

v_{max} [km/h]	P_{mv}	P_{zv}
30	95%	5%
50	85%	15%
70	75%	25%
80	65%	35%
100	55%	45%

Gedifferentieerde verkeersintensiteiten

dagperiode

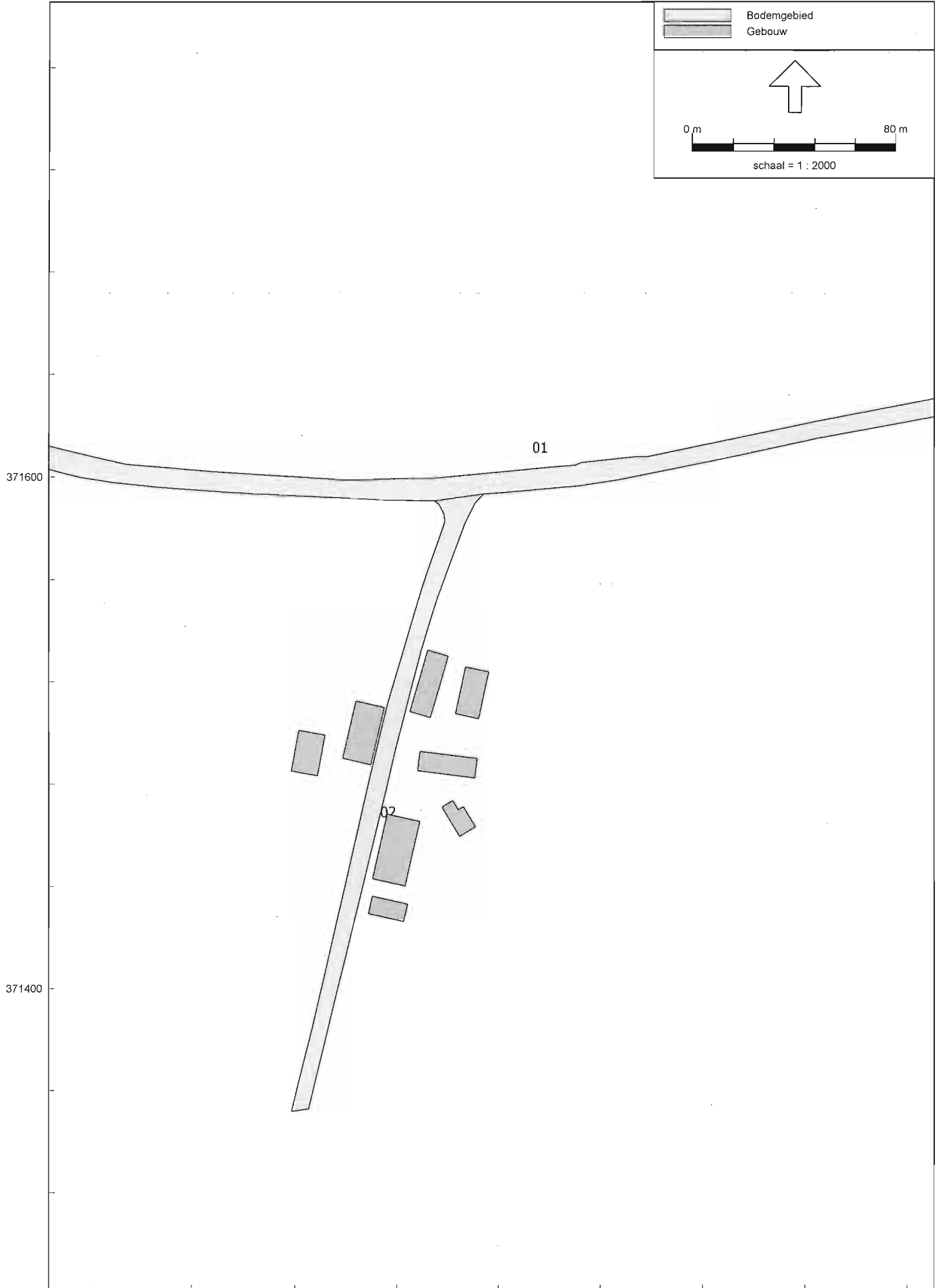
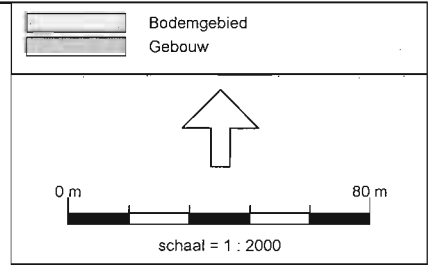
Q_{lv} [mvt./uur]	Q_{mv} [mvt./uur]	Q_{zv} [mvt./uur]	Q_{totaal} [mvt./uur]
98.70	5.36	0.95	105.00
94.0%	5.1%	0.9%	100.0%

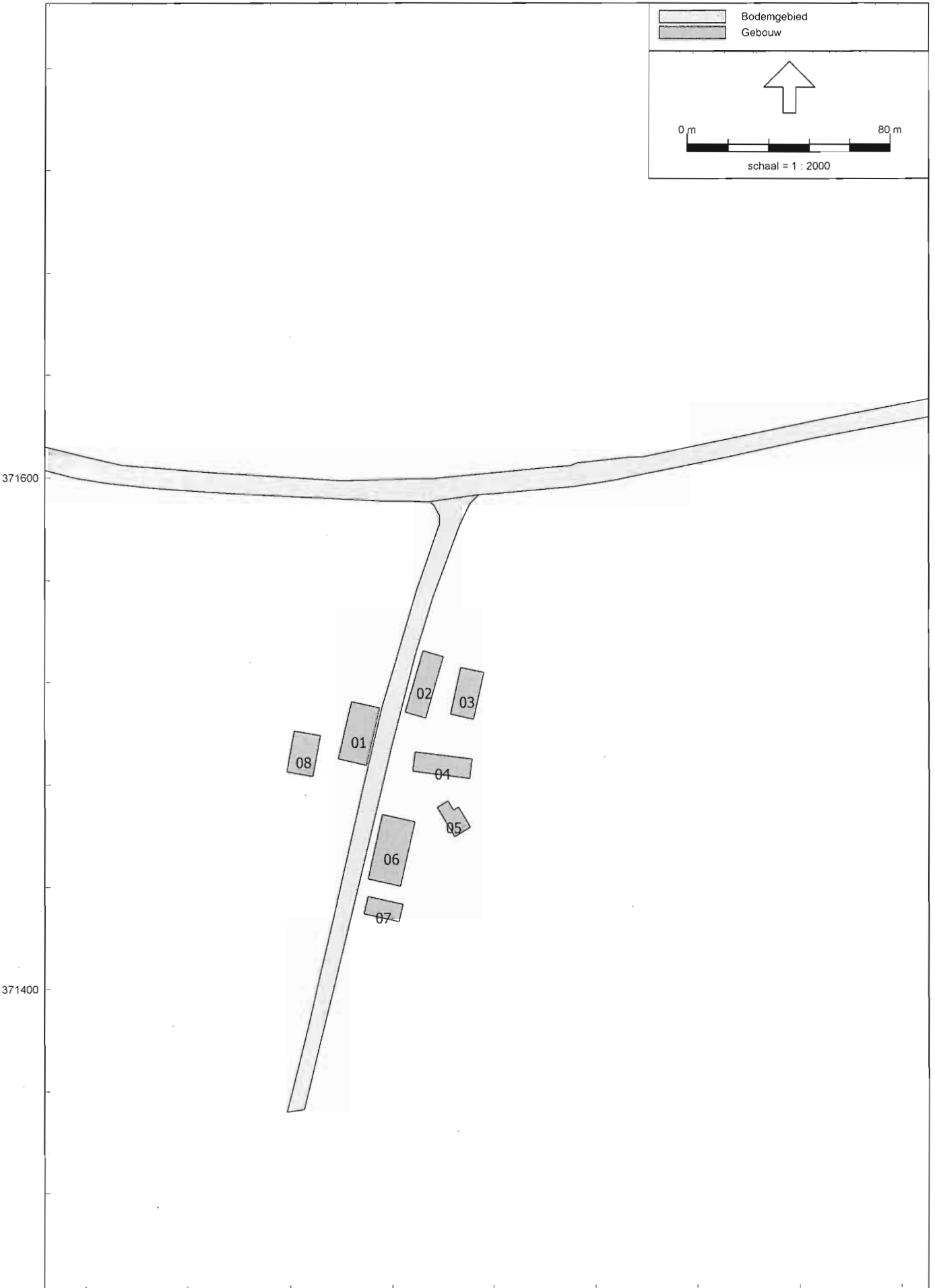
avondperiode




Q_{lv} [mvt./uur]	Q_{mv} [mvt./uur]	Q_{zv} [mvt./uur]	Q_{totaal} [mvt./uur]
37.05	1.66	0.29	39.00
95.0%	4.3%	0.8%	100.0%


nachtperiode


Q_{lv} [mvt./uur]	Q_{mv} [mvt./uur]	Q_{zv} [mvt./uur]	Q_{totaal} [mvt./uur]
10.08	0.36	0.06	10.50
96.0%	3.4%	0.6%	100.0%





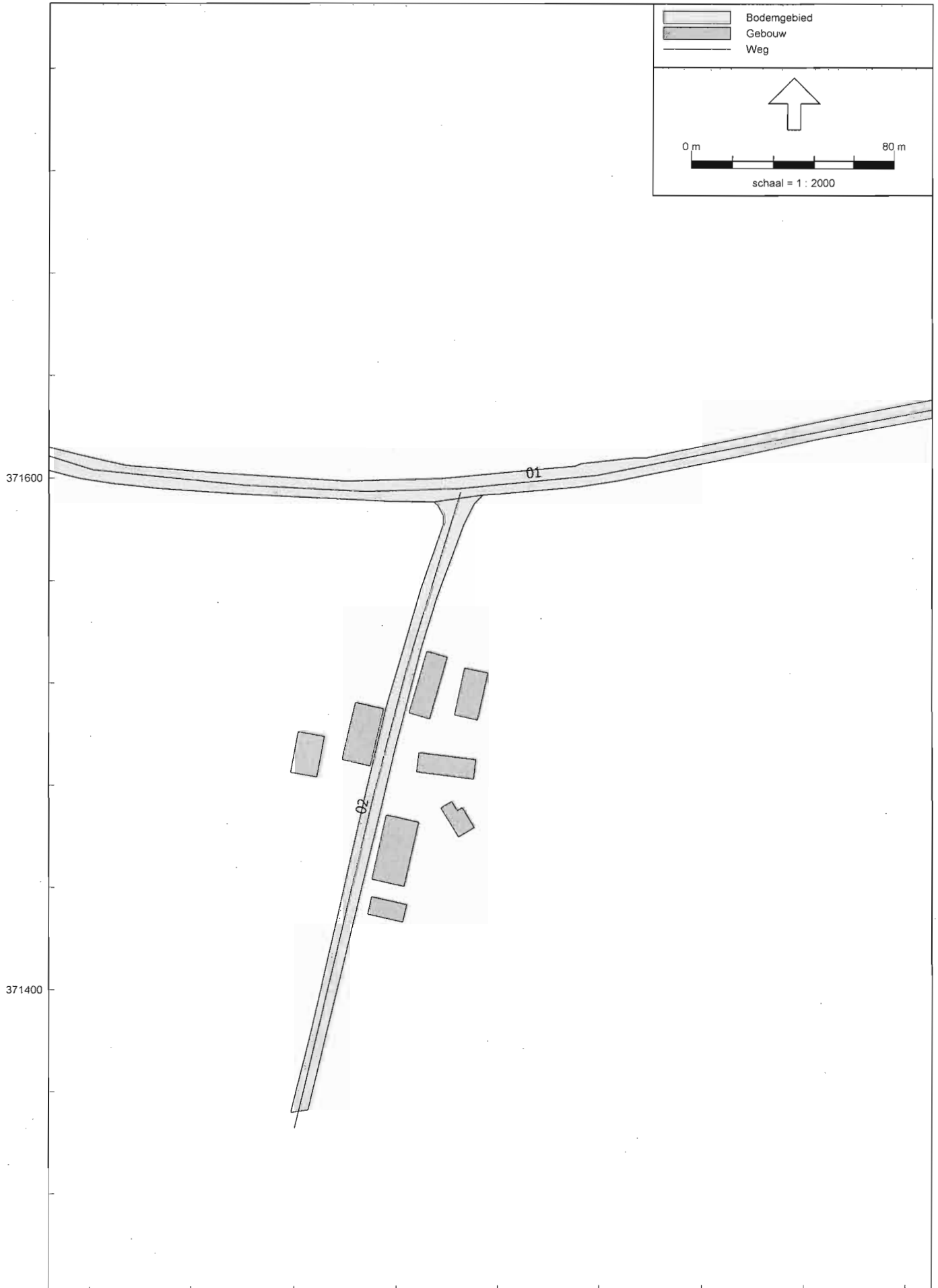
	Bodemgebied
	Gebouw
	Toetspunt



0 m  80 m

schaal = 1 : 2000





Model: wegverkeer
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Bf	Omtrek	Oppervlak
01	Vergelt	205213.45	371605.72	0.00	832.25	3088.43
02	Heuvel	205374.55	371590.31	0.00	525.50	1738.96

Model: wegverkeer
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	HDef.	Cp	Zwevend	Refl. 63
01	onderzoekslocatie	205349.68	371487.15	7.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
02	pand derden	205380.07	371529.57	7.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
03	pand derden	205396.00	371523.41	6.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
04	pand derden	205390.44	371481.90	6.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
05	pand derden	205377.61	371470.56	4.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
06	pand derden	205356.02	371467.82	6.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
07	pand derden	205362.45	371425.94	4.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80
08	schuur	205331.80	371498.78	6.00	0.00	Relatief	0 dB	False	0.80

Model: wegverkeer
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	HDef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Gevel
01	voorgevel	205351.15	371493.04	0.00	Relatief	1.50	4.50	--	--	Ja
02	zijgevel	205344.06	371488.35	0.00	Relatief	1.50	4.50	--	--	Ja
03	achtergevel	205339.84	371495.26	0.00	Relatief	1.50	4.50	--	--	Ja

Model: wegverkeer
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hbron	Wegdek	V(MR)	V(LV)	V(MV)	V(ZV)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	MV(D)	MV(A)	MV(N)	ZV(D)	ZV(A)
01	Vergelt	205208.02	371613.36	0.75	W0	60	60	60	60	--	--	--	98.70	37.05	10.08	5.36	1.66	0.36	0.95	0.29
02	Heuvel	205320.20	371345.33	0.75	W0	60	60	60	60	--	--	--	32.90	12.35	3.36	1.79	0.55	0.12	0.32	0.10

Model: wegverkeer
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2006

Naam	ZV(N)	LE (D)	Totaal LE (A)	Totaal LE (N)	Totaal Helling	Groep
01	0.06	104.08	99.68	93.87	0	Vergelt
02	0.02	99.31	94.91	89.10	0	Heuvel

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: wegverkeer

Model eigenschap

Omschrijving	wegverkeer
Verantwoordelijke	RM
Rekenmethode	RMW-2006
Modelgrenzen	(205000.00, 371000.00) - (206000.00, 372000.00)
Aangemaakt door	rick op 16-06-2011
Laatst ingezien door	rick op 24-06-2011
Model aangemaakt met	Geomilieu V1.81
Origineel project	Niet van toepassing
Originele omschrijving	Niet van toepassing
Gelporteerd door	Niet van toepassing
Definitief	Niet van toepassing
Definitief verklaard door	Niet van toepassing
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1.00
Zichthoek [grad]	2
Meteorologische correctie	Standaard RMW-2006, SRM II
C0 waarde	3.50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Standaard RMW-2006, SRM II
Luchtdemping [dB/km]	0.00; 0.00; 1.00; 2.00; 4.00; 10.00; 23.00; 58.00

Rapport: Resultatentabel
Model: wegverkeer
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Heuvel
Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
	01_A	voorgevel	1.50	58.3	53.9	48.1	58.4
	01_B	voorgevel	4.50	57.3	52.9	47.1	57.3
	02_A	zijgevel	1.50	50.2	45.8	40.0	50.2
	02_B	zijgevel	4.50	50.4	46.0	40.2	50.4
	03_A	achtergevel	1.50	37.7	33.3	27.5	37.7
	03_B	achtergevel	4.50	39.4	35.1	29.3	39.5

Rapport: Resultatentabel
Model: wegverkeer
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Vergelt
Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	voorgevel	1.50	36.1	31.7	25.9	36.1
01_B	voorgevel	4.50	37.4	33.0	27.2	37.4
02_A	zijgevel	1.50	13.2	8.8	3.0	13.3
02_B	zijgevel	4.50	18.7	14.3	8.5	18.7
03_A	achtergevel	1.50	37.8	33.4	27.6	37.9
03_B	achtergevel	4.50	39.0	34.6	28.9	39.1

Rapport: Resultatentabel
Model: wegverkeer
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam	Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
	01_A	voorgevel	1.50	58.4	54.0	48.2	58.4
	01_B	voorgevel	4.50	57.3	52.9	47.1	57.3
	02_A	zijgevel	1.50	50.2	45.8	40.0	50.2
	02_B	zijgevel	4.50	50.4	46.0	40.2	50.4
	03_A	achtergevel	1.50	40.7	36.4	30.6	40.8
	03_B	achtergevel	4.50	42.2	37.9	32.1	42.3

HISTORISCH (BODEM)ONDERZOEK (standaard)

Heuvel 3

Baarlo

Kenmerk: 11229902H



Opdrachtgever: de heer J. van Wylick te Baarlo

Datum rapport: 23 september 2011
Status: Definitief

Uitvoering: HMB B.V.
Projectleider: ir. J.A.C.M. Peeters
j.peeters@hmbgroep.nl
Rapporteur: ir. J.A.C.M. Peeters
j.peeters@hmbgroep.nl

Autorisatie: ing. W.A.T. van der Sterren

ws



INHOUD

Pagina

1	INLEIDING	3
2	ONDERZOEKSLOCATIE	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Huidig gebruik (gebiedsinspectie)	5
2.3	Historisch gebruik (archieffonderzoek)	5
2.4	Toekomstig gebruik	6
3	VOORONDERZOEKSGEBIED	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Bodeminformatie	8
3.3	Achtergrondgehalten	8
4	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	9
5	CONCLUSIES	10

BIJLAGEN

1. Verklarende woordenlijst
2. Geraadpleegde bronnen
3. Foto's onderzoekslocatie
4. Topografisch overzicht, kadastrale kaart en tekening

1 INLEIDING

In opdracht van de heer J. van Wylick te Baarlo is door HMB B.V. in september 2011 een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd voor de locatie Heuvel 3 te Baarlo.

Aanleiding

Aanleiding tot het uitvoeren van het onderhavige onderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Doelstelling

Het doel van het historisch onderzoek is dan ook allereerst om vast te stellen of er aanleiding is bodemverontreiniging te verwachten. Indien dit daadwerkelijk het geval is, wordt aanvullend een gedegen en doelmatig 'op maat gesneden' plan voor bodemonderzoek aangegeven.

Normering

De te hanteren werkwijze voor uitvoering van het historisch onderzoek is afgeleid van de NEN 5725¹. Het eventueel aangegeven 'op maat gesneden' plan voor bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740².

Indeling rapport

In de rapportage worden de uitvoering en resultaten van het onderzoek besproken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de verzamelde informatie van de onderzoekslocatie en het vooronderzoekgebied (de omgeving) weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de bodemopbouw en de geohydrologie. Tenslotte worden de conclusies in hoofdstuk 5 weergegeven.

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Opgemerkt dat HMB B.V. geen financieel of zakelijk belang heeft bij de kwaliteit van de onderzochte locatie.

1 NEN 5725, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Delft 2009

2 NEN 5740, Bodem. Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Delft 2009

2 ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemeen

Onderstaande informatie over de onderzoekslocatie (het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

De onderzoekslocatie wordt gevormd door de woning met aangrenzende (voormalige) stallen ter plaatse van Heuvel 3 te Baarlo. Enkele (topografische) gegevens omtrent de onderzoekslocatie zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 Topografische en algemene gegevens locatie

Algemeen	
Adres onderzoekslocatie	Heuvel 3 Baarlo
Gemeente	Peel en Maas
Kadastrale aanduiding	Gemeente Maasbree, sectie I, perceel 1427*
Oppervlakte perceel	9.095 m ²
Oppervlakte gebied	265 m ²
X-coördinaat	205.322
Y-coördinaat	371.534
Eigenaar	
Naam	de heer J.L.C. van Wylick
Adres	Heuvel 3
Postcode en plaats	5991 PM Baarlo
Telefoon	077-4771420
E-mail	

* = ten aanzien van het perceel zijn geen aantekeningen in het kader van het artikel 55 Wet bodembescherming opgenomen, hetgeen inhoudt dat bij het Kadaster geen bodeminformatie is geregistreerd

Voor de regionale en lokale ligging wordt verwezen naar bijlage 4, topografisch overzicht en kadastrale kaart. Hier is tevens een situatietekening opgenomen.

2.2 Huidig gebruik (gebiedsinspectie)

Inrichting gebied

Op 19 september 2011 is Heuvel 3 geïnspecteerd met daarbij speciale aandacht voor de onderzoekslocatie. In bijlage 3 zijn de hierbij genomen foto's weergegeven.

Op het terrein aan de Heuvel 3 zijn een woning met enkele niet meer als zodanig in gebruik zijnde varkens- en koeienstallen en een loods gesitueerd.

De woning met stallen is op het centrale oostelijke deel van het perceel gesitueerd. Het woongedeelte bevindt zich in het noordelijke deel van het betreffende pand en de stallen in het zuidelijke deel van het pand. De stallen worden ten tijde van de terreininspectie gebruikt voor de opslag van diverse materialen (onder andere huisraad en hooi), de stalling van een tractor en als paardenstal. Het pand is vrijwel volledig voorzien van een betonnen verhardingslaag en een klein gedeelte is voorzien van een tegelverharding.

Het buitenterrein direct rondom de woning met stallen is voorzien van een asfalt-, tegel- of klinkerverharding. Het buitenterrein ten noorden van de woning is in gebruik als siertuin. De loods bevindt zich circa 6 meter ten westen van de woning met stallen. De loods is voorzien van een betonnen verhardingslaag en een dakbedekking van asbestverdachte golfplaten.

Informatie opdrachtgever / bewoner / eigenaar en gemeente

Bij de opdrachtgever / eigenaar van de locatie zijn geen relevante gegevens bekend met betrekking tot bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

Asbest

Tijdens de inspectie van Heuvel 3 is expliciet gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen op het maaiveld en aan de bebouwing (voor zover zichtbaar). Het dakbeschoot van de woning met aangrenzende stallen bestaat uit asbestverdachte platen. Daarnaast is de loods voorzien van een dakbedekking van asbestverdachte golfplaten. Zowel het dakbeschoot als de golfplaten verkeren – voor zover zichtbaar – in goede staat en op de bodem zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen zodat wordt aangenomen dat het gebruik van asbestverdachte materialen niet heeft geleid tot een bodemverontreiniging met asbest. Er zijn verder geen aanwijzingen (bijvoorbeeld puinverhardingen) verkregen voor de aanwezigheid van asbest in de bodem van de locatie.

2.3 Historisch gebruik (archiefonderzoek)

Algemeen

Op basis van oude topografische kaarten is de eerste bebouwing op het terrein aan de Heuvel 3 omstreeks de jaren twintig / dertig van de vorige eeuw gebouwd. Voordat het terrein werd bebouwd, had het terrein een agrarische functie (wei- en / of akkerland).

Het van oorsprong agrarische bedrijf aan de Heuvel 3 betrof in eerste instantie een gemengd bedrijf waarbij de stallen voor het vee zich in het zuidelijke deel van de boerderij bevonden.

In de loop der jaren heeft het bedrijf zich meer toegelegd op de (glas)tuinbouw en is gestopt met het houden van vee (varkens en koeien). De stallen zijn hierna in gebruik genomen als opslagruimten.

Op het terrein ten zuiden van de onderzoekslocatie bevond zich in het verleden een tuinderskas. Na de overstromingen van de Maas in het begin van de jaren negentig van de vorige eeuw is de tuinderskas gesloopt en zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten geleidelijk afgebouwd.

Verleende vergunningen

Bij de Gemeente Peel en Maas zijn voor Heuvel 3 de in tabel 2 weergegeven verleende vergunningen in het kader van de Bouwverordening, de Hinderwet en / of Wet Milieubeheer bekend.

Tabel 2 Verleende vergunningen Heuvel 3

Datum	Omschrijving vergunning
10-3-1966	Bouwvergunning voor het uitbreiden van een warenhuis (nummer 37/66)
4-8-1978	Bouwvergunning voor het vergroten van een loods (nummer 167-78)

Uit de tekeningen behorende bij de bouwvergunning uit 1978 blijkt dat in het verleden ten zuidwesten van de woning een schuur aanwezig was welke ten behoeve van de nieuwbouw van de loods is gesloopt.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de Gemeente Peel en Maas zijn, met uitzondering van de overstromingen door de Maas, geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten. Als gevolg van de overstromingen worden in het overstromingsgebied van de Maas met name verhoogde gehalten aan metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen.

Bodeminformatie

Van de locatie is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

2.4 Toekomstig gebruik

Het voornemen is de bestaande woning met stallen te verbouwen tot twee woningen.

3 VOORONDERZOEKSGBIED

3.1 Algemeen

Onderstaande informatie over het vooronderzoekgebied (kortweg omgeving) is gebaseerd op de resultaten van het raadplegen van diverse bronnen. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 2.

Definiëring omgeving

De omgeving wordt gedefinieerd als de onderzoekslocatie en een ‘strook grond’ hieromheen tot een afstand van maximaal 25 meter. In tabel 3 zijn de adressen (voor zover bekend) en / of een omschrijving en het gebruik ter plaatse weergegeven.

Tabel 3 Omliggende percelen

Windrichting	Adres	Gebruik
Noorden	-	Tuin behorende bij Heuvel 3
Westen	Heuvel 1, 2 en 4	Woningen met tuin
Oosten	-	Loods behorende bij Heuvel 3
Zuiden	-	Weiland

Gebruik

De onderzoekslocatie ligt in het buitengebied van Baarlo, in het winterbed van de Maas. De Maas stroomt circa 550 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Het gebied wordt hoofdzakelijk gebruikt voor agrarische doeleinden (wei- en akkerland). De bebouwing dateert globaal uit het eind van de negentiende eeuw en het begin van de twintigste eeuw. Voor zover bekend blijft dit gebruik ongewijzigd

Verleende milieuvergunningen

Bij de Gemeente Peel en Maas zijn geen verleende vergunningen in het kader van de Hinderwet en / of Wet Milieubeheer bekend.

Bodembedreigende activiteiten

Bij de Gemeente Peel en Maas zijn, met uitzondering van de overstromingen door de Maas, geen relevante gegevens bekend met betrekking tot (voormalige) bodembedreigende activiteiten als (ondergrondse) brandstoftanks, calamiteiten, ophogingen of dempingen welke aanleiding kunnen geven om bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie te verwachten.

3.2 Bodeminformatie

Van de omgeving is geen bodeminformatie (bijvoorbeeld een voorgaand bodemonderzoek of een bodemsanering) bekend.

Binnen de omgeving worden, met uitzondering van verhoogde gehalten aan met name metalen en PAK als gevolg van overstromingen door de Maas, geen bodemverontreinigingen verwacht waardoor de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie is aangetast.

3.3 Achtergrondgehalten

De onderzoekslocatie ligt in het winterbed van de Maas dat bij hoge afvoeren van de Maas overstroomt. In het stroomgebied van de Maas en haar zijrivieren vindt van oudsher winning en verwerking van steenkool en lood- en zinkerts plaats. Deze mijnbouwactiviteiten hebben op verschillende manieren bijgedragen aan de verontreiniging van het riviersysteem met metalen en PAK. Ook de metaalverwerkende industrie en de metallurgische industrie, die door aanwezigheid van zowel grondstof als brandstof van oudsher sterk vertegenwoordigd zijn in het stroomgebied van de Maas, hebben een bijdrage geleverd aan de vervuiling van de Maas met metalen en PAK. Ten slotte heeft de ontwikkeling van de moderne chemische industrie geleid tot lozingen van diverse metaalverbindingen en organische stoffen in opgeloste vorm.

Het merendeel van de verontreinigingen zijn oorspronkelijk in vaste en vloeibare vorm in het oppervlaktewater terechtgekomen. De verontreinigingen bezinken op een gegeven moment waardoor de bodem wordt verontreinigd. De mate van verontreiniging van de bodem in de overstromingsvlakte hangt af van de hoeveelheid slib die in de loop der jaren is afgezet en de kwaliteit hiervan.

Als gevolg van het bovenstaande proces is de bodem in het overstromingsgebied van de Maas in meer of mindere mate verontreinigd met onder andere metalen, PAK, minerale olie, polychloorbifenylen (PCB's) en organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's).

4 BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

Het geografisch besluitvormingsgebied ligt globaal op 18 m+NAP.

Voor het bepalen van de bodemopbouw en de geohydrologische situatie is de Grondwaterkaart van Nederland geraadpleegd (kaartblad 58 oost). In tabel 4 is de geohydrologische indeling van de bodem tot een diepte van circa 50 m-mv schematisch weergegeven.

Tabel 4 Bodemopbouw

Pakket	Samenstelling	Diepte (m-mv)	Formatie
WVP	Grof zand	0 – >50	Formatie van Boxtel, Formatie van Beegden, Kiezeloort Formatie en Formatie van Breda

WVP = watervoerende pakket

Het freatisch grondwater bevindt zich globaal op 15 m +NAP. Uit het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater oostelijk gericht is. Circa 550 meter ten oosten van de onderzoekslocatie stroomt de Maas. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

5 CONCLUSIES

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historische (bodem)onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht.

BIJLAGE 1
Verklarende woordenlijst

VERKLARENDE WOORDENLIJST

Achtergrondgehalte: concentratie van een stof binnen een bepaald gebied die als ‘normaal’ wordt beschouwd. Het achtergrondgehalte kan zijn vastgesteld door de gemeente en/of bevoegd gezag.

Bodem: grond en grondwater

Bodembelasting: het proces waarbij verontreinigende stoffen op of in de bodem terecht komen. In het spraakgebruik worden de termen bodembelasting en bodemverontreiniging vaak ten onrechte door elkaar gebruikt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- *Plaatselijke bodembelasting*: een, in relatie tot de onderzoeksschaal, ruimtelijk beperkte (kern)belasting van de bodem (hoeveelheid aan verontreinigende stoffen die per tijdseenheid en per oppervlakte-eenheid op of in de bodem terecht komen)
- *Diffuse bodembelasting*: een, in relatie tot de onderzoeksschaal, gelijkmatige belasting van de bodem

Bodemverontreiniging: situatie waarbij stoffen zich op een zodanige wijze in de bodem bevinden, dat deze stoffen zich met de bodem kunnen vermengen, met de bodem kunnen reageren, zich in de bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen en één of meer van de functionele eigenschappen, die de bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen (hoeveelheid aan verontreinigende stoffen per volume eenheid bodemmateriaal).

Deellocatie: een deel van een locatie waarop een afzonderlijke onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie van toepassing is waarbij de indeling in deellocaties is gebaseerd op de potentieel verontreinigende activiteiten.

Heterogeen verdeelde verontreinigende stof: een verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door matig tot veel variatie op de schaal van monsterneming

Homogeen verdeelde verontreinigende stof: een verontreinigende stof die wordt gekenmerkt door geen of weinig variatie op de schaal van monsterneming

Hypothese: in het verkennend en het nader onderzoek gebruikte term die betrekking heeft op aannames die verband houden met de verontreinigingssituatie

Kern: centrum van de ruimtelijke heterogeen verdeelde concentratie van verontreinigende stoffen

Mengmonster: een monster dat is verkregen door het mengen van afzonderlijke grepen of monsters en waarvan na een juiste wijze van monstervoorbehandeling slechts een (klein) deel wordt geanalyseerd.

m-mv: meter minus maaiveld.

Nader onderzoek: onderzoek in het kader van de saneringsparagraaf van de Wet bodembescherming volgend op het verkennend onderzoek, waarbij het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging is geconstateerd. Het doel is het vaststellen van de aard en concentratie van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging

om, in het licht van de (potentiële) mogelijkheden van blootstelling en verspreiding, te bepalen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en om de urgentie van de sanering vast te stellen.

Nulsituatie-onderzoek: een referentiekader voor eventueel toekomstige bodemverontreinigingen, dat in het kader van de Wet Milieubeheer opgelegd kan worden. Voortvloeiend uit activiteiten binnen de inrichting dienen plaatsen die in de toekomst verontreinigd kunnen worden, te worden onderzocht op het voorkomen van de stoffen die deze verontreinigingen kunnen veroorzaken. Verontreinigingen die optreden na het nulsituatie-onderzoek *moeten* terstond worden opgeruimd. Bevoegd gezag is veelal de gemeente. Deze geeft in de omgevingsvergunning vaak aan dat de onderzoeksopzet - hier basisdocument - door het bedrijf ter goedkeuring dient te worden aangeboden aan het bevoegd gezag. **Indien vanwege de omgevingsvergunning bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, is het raadzaam het basisdocument ter beoordeling aan bevoegd gezag voor te leggen.**

NEN 5740: bodemonderzoeksprotocol volgens de Nederlandse Norm 5740. In de hedendaagse praktijk, het algemeen toegepaste protocol voor inventariserend bodemonderzoek op verdachte en niet-verdachte locaties. Voor *omgevingsvergunningen* wordt vaak onderzoek volgens dit protocol verlangd. Het Nulsituatie/BSB-onderzoeksprotocol is opgenomen in deze NEN 5740.

Onderzoekshypothese: veronderstelling over de ruimtelijke verdeling van de verontreinigende stof in het betreffende bodemcompartiment die wordt gebruikt voor het bepalen van de onderzoeksstrategie. De onderzoekshypothese wordt opgebouwd op basis van een aantal separate aannames die elk een specifiek deel van het verontreinigingsproces beschrijven.

Onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek: het geografische gebied waar daadwerkelijk bodemonderzoek (verrichten boringen, plaatsen peilbuizen, analyseren grond- en grondwatermonsters) plaatsvindt.

Onderzoekslocatie voor het vooronderzoek: het geografische gebied waarover een besluit moet worden genomen.

Onverdachte deellocatie: plaats waar geen bodemverontreiniging wordt verwacht. Voor grootschalige onverdachte locaties (>1 ha) geldt een afwijkende onderzoeksstrategie. Het bevoegd gezag is de provincie of één van de grote(re) gemeenten.

Plaatselijke bodembelasting met een verwachte duidelijke verontreinigingskern: een, in relatie tot de onderzoeksschaal, ruimtelijk beperkte (kern)belasting van de bodem. De potentieel verontreinigende activiteit heeft naar verwachting geleid tot een verdeling van de verontreinigende stoffen in de bodem met een duidelijke verontreinigingskern. De maximale oppervlakte van de kern is 1.000 m².

Potentieel verontreinigende activiteiten: activiteiten die kunnen leiden tot bodembelasting, met als mogelijk gevolg bodemverontreiniging.

Verdachte deellocatie: plaats op het bedrijfsterrein waar mogelijksterwijs bodemverontreiniging is of kan ontstaan.

Verhardingslaag (niet-doordringbaar): een verhardingslaag die ten behoeve van het onderzoek niet kan, of zo min mogelijk, moet worden doorboord ten behoeve van het verkrijgen van grondmonsters uit de onder de niet-doordringbare verhardingslaag liggende bodem. De niet-doordringbare verhardingslaag wordt niet tot de grond of bodem gerekend.

Verkennend (bodem)onderzoek: een bodemonderzoek dat ten doel heeft met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op een bepaalde locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Vooronderzoek: het verzamelen van informatie over het vroegere gebruik en het huidige gebruik, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Evenals het verzamelen van informatie over het toekomstige gebruik, de bodemopbouw en geohydrologie en financieel/juridische aspecten met betrekking tot een bepaald geografisch gebied. Op basis van de verzamelde gegevens wordt een totaalbeeld gevormd en worden conclusies getrokken over de afbakening van het geografische besluitvormingsgebied, de afbakening van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek, de onderverdeling van de onderzoekslocatie voor het bodemonderzoek in deellocaties en de te hanteren onderzoekshypothese per deellocatie.

Vooronderzoeksgebied: het geografische gebied waarop het vooronderzoek betrekking heeft.

WBB: Wet Bodembescherming. Geeft de regels voor onderzoek en sanering. Onder andere voor het verplichte bodemonderzoek naar historische verontreinigingen op bedrijfsterreinen (AMVB 'verplicht bodemonderzoek'). Het bevoegd gezag is de provincie of één van de grote(re) gemeenten.

BIJLAGE 2
Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja/nee), omschrijving bron	Motivatie niet geraadpleegd	Datum raadpleging
<i>Historisch gebruik locatie en omgeving</i>			
Archief Bouwverordening	Ja	-	19-9-2011
Archief Hinderwet	Ja	-	19-9-2011
Archief ondergrondse tanks	Ja	-	19-9-2011
Archief Wet Milieubeheer	Ja	-	19-9-2011
Historische topografische kaart	Ja	-	20-9-2011
Informatie eigenaar / bewoner	Ja	-	19-9-2011
Informatie gemeente	Ja	-	19-9-2011
Luchtfoto	Ja	-	20-9-2011
<i>Huidig gebruik locatie en omgeving</i>			
Archief Wet Milieubeheer	Ja	-	19-9-2011
Gebiedsinspectie	Ja	-	19-9-2011
Informatie eigenaar / bewoner	Ja	-	19-9-2011
Toekomstig gebruik gebied	Ja	-	19-9-2011
<i>Bodem informatie, calamiteiten, verhardingen e.d. locatie en omgeving</i>			
Gebiedsinspectie	Ja	-	19-9-2011
Informatie eigenaar / bewoner	Ja	-	19-9-2011
Informatie gemeente	Ja	-	19-9-2011
Verhardingen / kabels en leidingen	Ja	-	19-9-2011
<i>Bodemopbouw en geohydrologie</i>			
Bodemkaart Nederland	Ja	-	20-9-2011
Geologische kaart Nederland	Ja	-	20-9-2011
Grondwaterkaart Nederland	Ja, TNO, DGV	-	20-9-2011

BIJLAGE 3
Foto's onderzoekslocatie



Foto 1: onderzoekslocatie gezien vanuit het noord(oost)en (19 september 2011)



Foto 2: onderzoekslocatie gezien vanuit het zuid(west)en (19 september 2011)



Foto 3: Paardenstal aan zuidzijde onderzoekslocatie (19 september 2011)

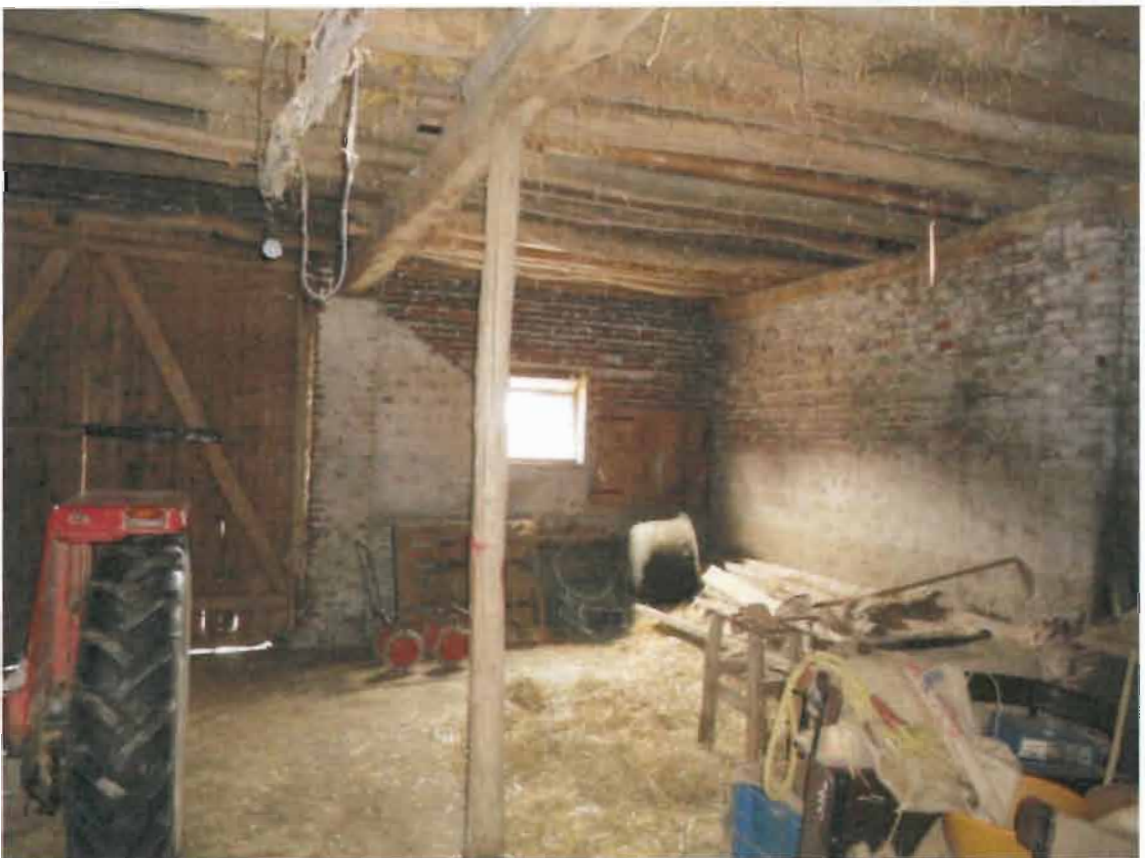


Foto 4: opslag hooi en stalling tractor in voormalige stal (19 september 2011)

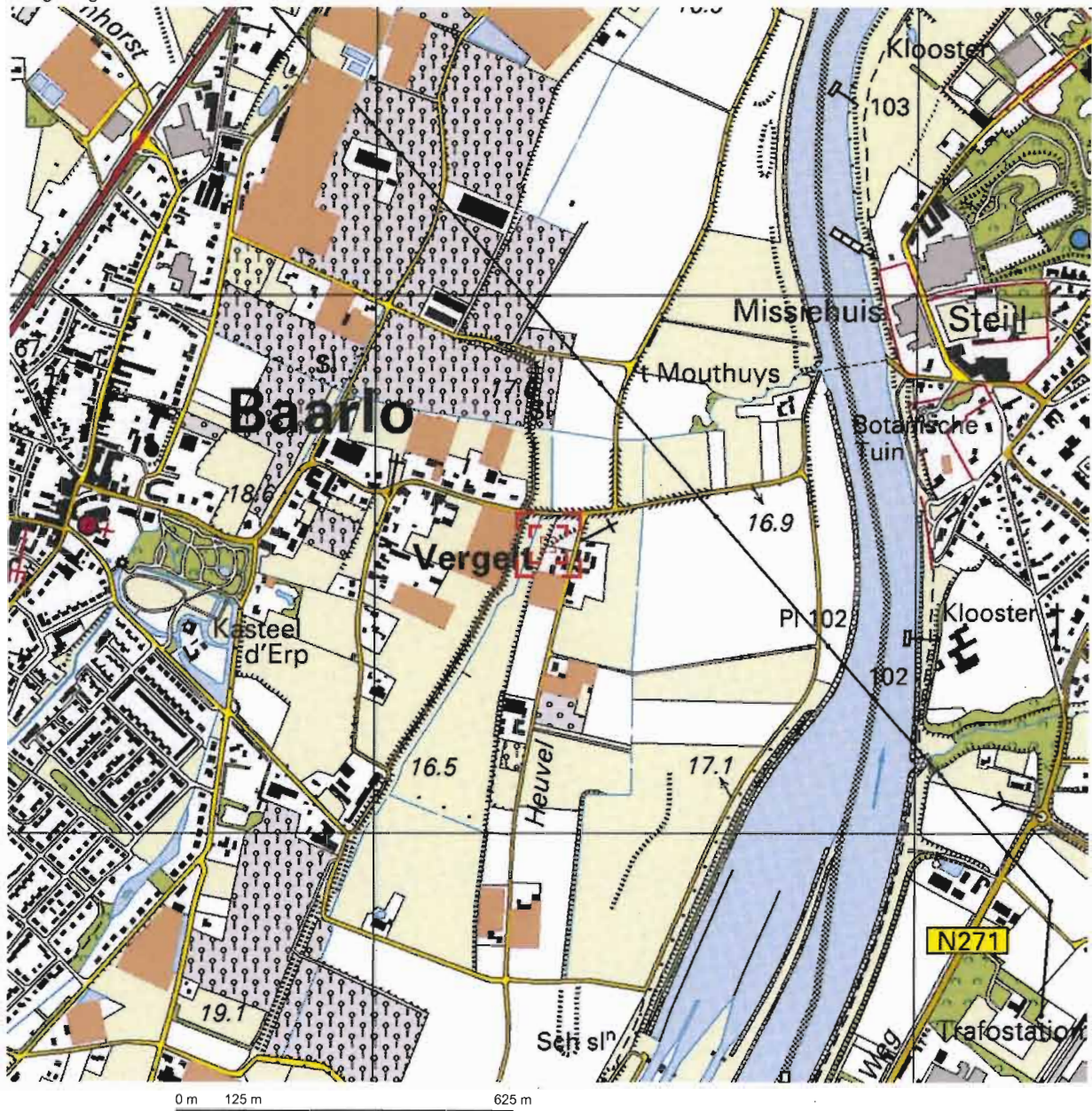


Foto 5: opslag diverse materialen in voormalige stal (19 september 2011)




Foto 6: dakbeschot van asbestverdachte platen (19 september 2011)

BIJLAGE 4
Topografische kaart
Kadastrale kaart
Tekening



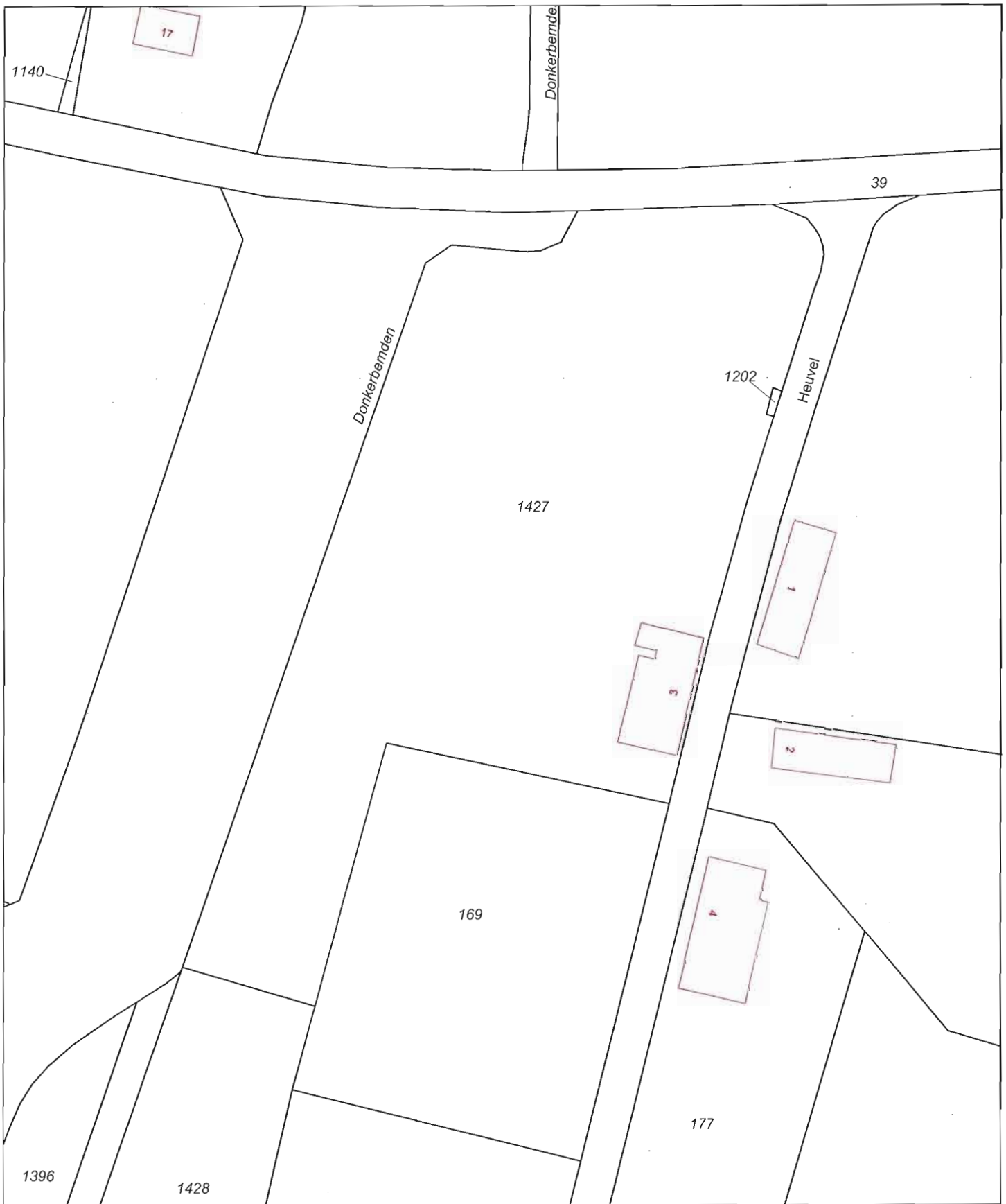
Deze kaart is noordgericht.


Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object MAASBREE I 1427
Heuvel 3, 5991 PM BAARLO LB
© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen autoonnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp</p> <p>viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leesperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie waterloop: sneller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m</p> <p>a schuifsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j grond k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c poldergemaal</p> <p>a begraafplaats b boom c paal d opelagtank</p> <p>a kampsterrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---



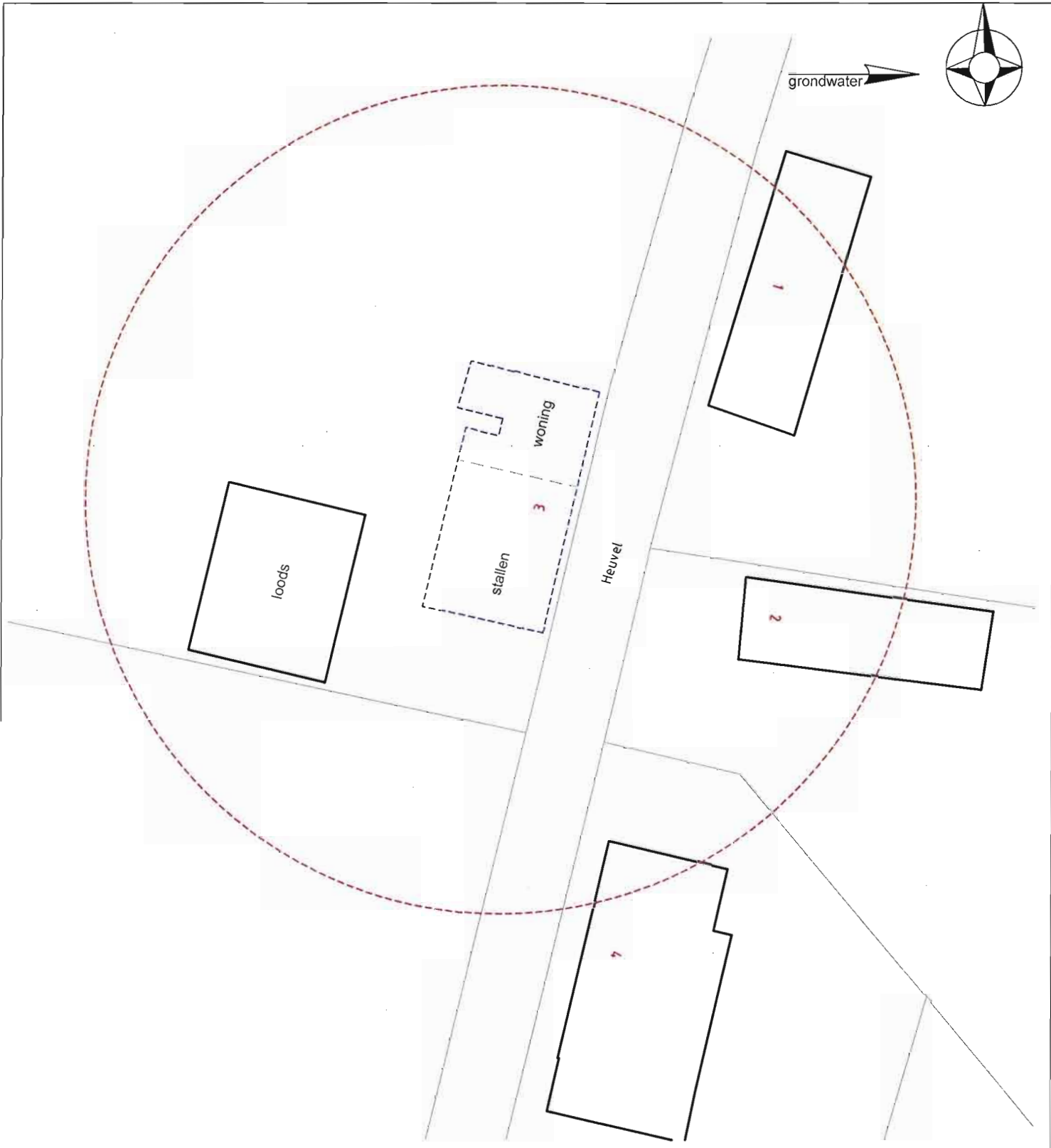
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		MAASBREE
25	Huisnummer	Sectie		I
—	Kadastrale grens	Perceel	1427	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 september 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



grondwater



LEGENDA

- 25 Huisnummer
- Onderzoekslocatie
- - - - - Geografische afbakening voor onderzoeksgebied
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelsgrens (Kadaster)

Locatie: Heuvel 3 te Baarlo			
Type: Historisch (bodem)onderzoek			
Omschrijving: Situatietekening			
Projectnr: 11229902H		Bestandsnaam: tek01 11229902H	
Formaat: A4	Getekend: WIS	Datum: 21-09-2011	Tekeningnr.: 1
Schaal: 1 : 500	0m 5m 25m		

HMB B.V.

Bezoekadres: Voltaweg 8
5993 SE Maasbree
Telefoon: 077 - 465 28 08
E-mail: info@hmbgroep.nl
Internet: www.hmbgroep.nl



AAN

**College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente:
Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN**

Ter kennisname aan:

Aanvrager: van Wylick	Kenmerk: Z-PBS-2011-00178
	Datum: 2010-10-29

ADVIES VAN DE BOUWMEESTER VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Betreffende het bouwplan: bouw- en cultuurhistorische waardestelling

- van: van Wylick
- woonachtig te: Heuvel 3, 5991PM Baarlo
- voor: Woningsplitsing Heuvel 3 Baarlo
- op het adres: Heuvel 3 te Baarlo

Hierbij delen wij u mede dat de bouwmeester in de vergadering van 26.10.2010 bovengenoemd bouwplan heeft beoordeeld. Uit een oogpunt van welstand geeft hij hierover het volgende advies:

— Hij kan instemmen met het plan;

toelichting advies bouwmeester:

Het gebouw voldoet aan de waardestelling bouw- en cultuurhistorisch

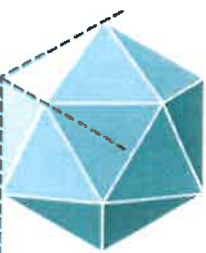
Dit advies wordt in overeenstemming met artikel 48 van de Woningwet aan uw college uitgebracht. Aanvrager en/of architect kunnen voor aanvullende informatie het welstandsadvies contact op nemen met ondergetekende om dit advies nader toe te lichten

De eerstvolgende vergadering van de bouwmeester is op:

Aanvrager van de welstandsbeoordeling dient er zich van bewust te zijn dat onderhavig advies gebaseerd is op artikel 12 van de Woningwet en dus geen betrekking heeft op andere eisen of bepalingen volgens de Woningwet, Ruimtelijke Ordening of andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Een eventueel in te dienen bouwaanvraag dient ook aan deze regelgeving te voldoen.

Namens de bouwmeester van de gemeente Peel en Maas
de secretaris,

M.G.H. van der Linden



10 AUG. 2010

Geme. Peel en Maas
L.v. Mevr. Mandy Meyer

janssen wuts
architecten b.v.

Napoleonstraat Zuid 28
5991 ND Baarlo

Postbus 8307
5990 AA Baarlo

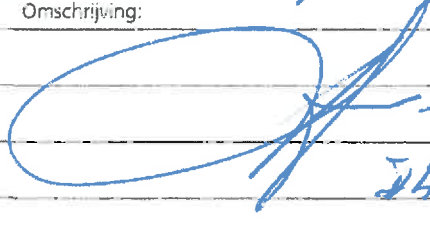
Tel. (077) 477 15 29
Fax (077) 477 26 65
E-mail janssenh@xs4all.nl

Datum: 10 Augustus 2010
Project: v. Nij Lick Havel 3 Baarlo
Projectnr.: Jullie zaaknr. 1894/2010/11364

- Ter goedkeuring
- Gewijzigd
- Ter kennisneming
- Op uw verzoek
- Naar aanleiding van
- Voor akkoord
- Konform afspraak

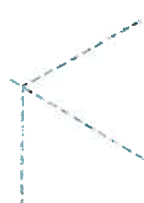
Opmerkingen: bouw-cultuurhistorische
waardestelling ter beoordeling
in 2 vond.
Akroestische is gedeekt veldoet.
met vriendelijke groeten

Tekening: Aantal: Omschrijving: Datum:


Jh. Janssen

Rabobank
nr. 17.38.38.510

Inscr. K.v.K. Venlo
nr. 12049369





bronnen

Kadaster: oerkadasterkaart, 1820
Mondelinge mededeling bewoners

colofon

object:	Heuvel 3, Baarlo, gem. Peel en Maas
onderwerp:	bouw- en cultuurhistorische waardstelling
opdrachtgever:	Janssen Wuts architecten, Baarlo
datum:	juli 2010
vormgeving rapport	bureau paul smeets bno, geulle

© Coen Eggen | Bouwhistorie | Cultuurhistorie | Cultuureducatie
Kelmonderstraat 51, 6191 RD Kelmond-Beek
06 - 29 53 33 62

waardestelling

De **architectonische waarde** van het gebouw is vrijwel nihil: er is geen sprake van bijzondere stijlkenmerken, terwijl de vormgeving ronduit sober te noemen is.

De **bouwhistorische waarde** is voor het woonhuis vrijwel nihil, met uitzondering van de hoofdvorm en de topgevel.

De economiegebouwen hebben een hoge bouwhistorische waarde omdat ze, ondanks hun geringe leeftijd, niet alleen volstrekt traditioneel van opbouw zijn, maar dat ook en met name tonen in de gebruikte materialen en vormen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de lampnis in de koestal en voor de lemen dorsvloer in de schuur. Elementen die een rol zouden kunnen spelen in de nieuwe functie van dat deel van het gebouw.

Ook de aanbouw voor de paarden, met de specifieke deuren, heeft een vrij hoge waarde.

Van de overige aanbouwen is de varkensstal van redelijke waarde, met name weer door de vormgeving en de detaillering. De keuken, en de separate bouwsels achter het geheel, hebben geen enkele waarde.

De **cultuurhistorische waarde** is redelijk hoog door het gegeven van een langgevelboerderij in deze traditionele vorm en uitmontering op dat moment in de tijd: grote wijzigingen op het platteland en daarmee ook in de bedrijfsvoering hadden nog niet plaatsgevonden. De keuze voor de specifieke plek in het landschap, met de dreiging van een rivier die uit zijn oevers kon treden, zijn een indicatie voor een manier van bedrijfsvoering die eeuwenoud was.

De **stedenbouwkundige waarde** is matig:

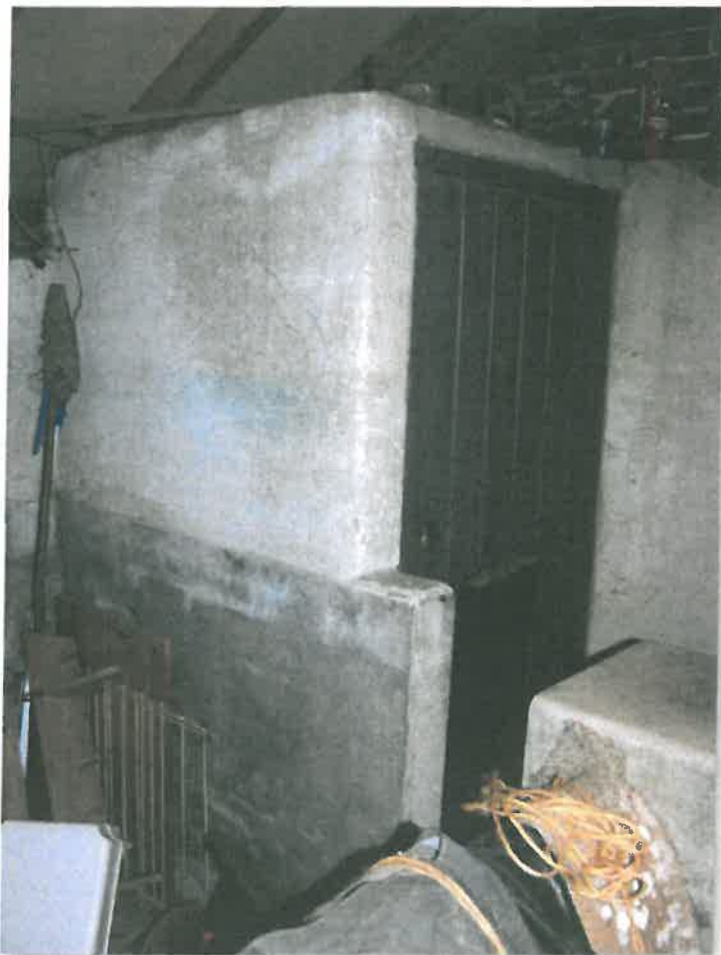
Heuvel heeft te weinig samenhang om tot gehucht bestempeld te kunnen worden, maar de ligging langs de aloude Postbaan geeft wel extra gewicht aan de plek.



23. De rest van het erf met op de achtergrond de Maasdijk.
Links de nieuwe loods, rechts de houten keet



21. De aangebouwde varkensstal



22. De wc



19. De plaats van de aardappelkelder. De hoogte is ongeveer die van de grijze inmaaketel halverwege het beeld

20. De inkassing in de achtergevel





17. De kapconstructie



18. De lemen dorsvloer

15. De lampnis



16. De schuur naar de straat gezien





13. Deur van de paardenstal met
separaat te openen luikje waar
het paard zijn hoofd door naar
buiten kan steken



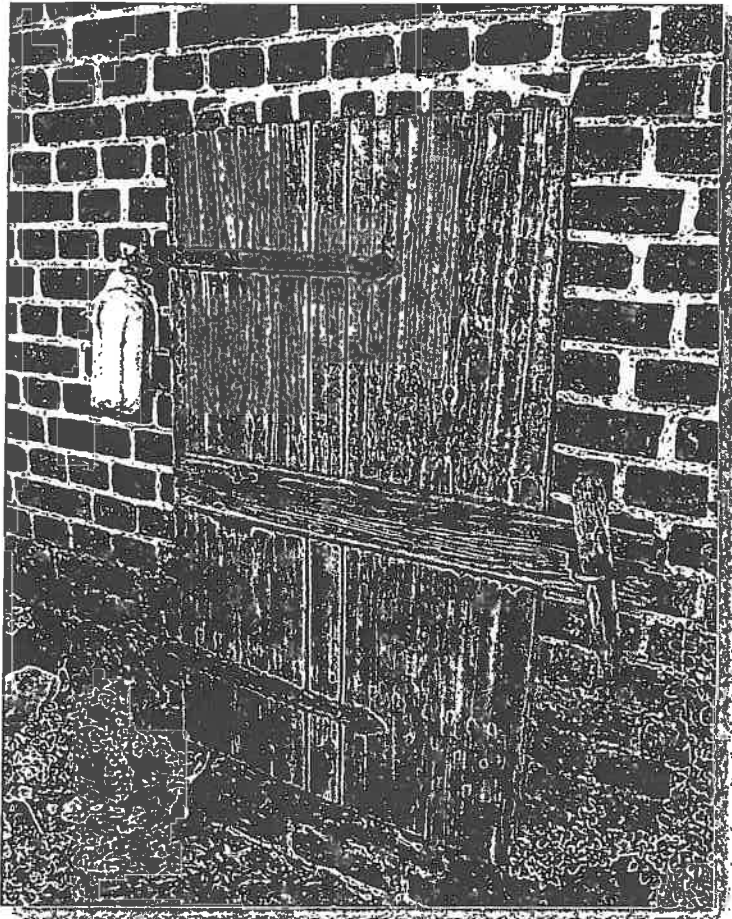
14. De koestal naar de straat gezien



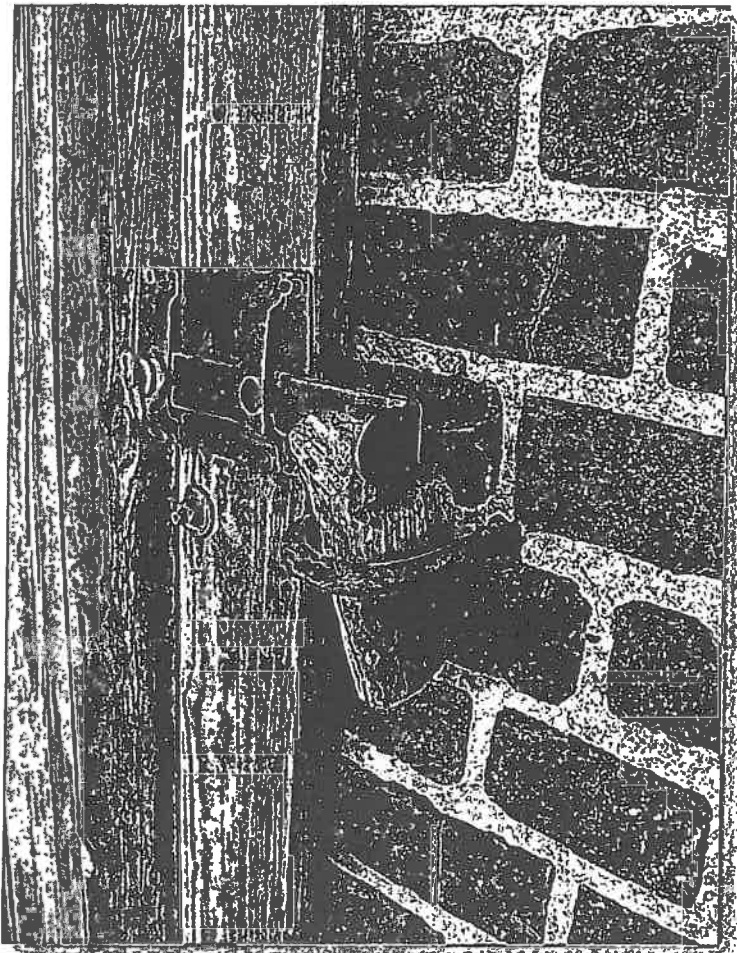
11. De paardenstal die tegen de linker topgevel staat

12. De stal aan de straat.
Het benedenste stuk van de stal
is iets ouder dan de rest





9. Een van de voerluiken voor de varkens. Let op de inventieve sluiting



10. Klosje om een van de voerluiken te vergrendelen. Het luik zit in het stuk dat rond 1935/40 is bijgebouwd

7. De varkensstal die koud tegen de oude achtergevel gezet is



8. De varkensstal tot en met de om de hoek doorlopende paardenstal



5. Links de aangebouwde keuken annex natte cel



6. Het overkapte open stuk naast de keuken



3. De sierlijst als afsluiting van de gevel

4. De topgevel van het woonhuis





1. Totaalbeeld van het pand



2. De verbouwde stalpoort

17. De kapconstructie

18. De lemen dorsvloer

19. De plaats van de aardappelkelder. De hoogte is ongeveer die van de grijze inmaakketel halverwege het beeld

20. De inkassing in de achtergevel

~~21. De aangebouwde varkensstal~~

22. De wc

23. De rest van het erf met op de achtergrond de Maasdijk.
Links de nieuwe loods, rechts de houten keet

actuele foto's

De actuele foto's met hun bijschriften dienen ter verfijning van het geschetste beeld.

1. Totaalbeeld van het pand
2. De verbouwde stalpoort
3. De sierlijst als afsluiting van de gevel
4. De topgevel van het woonhuis
5. Links de aangebouwde keuken annex natte cel
6. Het overkapte open stuk naast de keuken
7. De varkensstal die koud tegen de oude achtergevel gezet is
8. De varkensstal tot en met de om de hoek doorlopende paardenstal
9. Een van de voerluiken voor de varkens. Let op de inventieve sluiting
10. Klosje om een van de voerluiken te vergrendelen.
Het luik zit in het stuk dat rond 1935/40 is bijgebouwd
11. De paardenstal die tegen de linker topgevel staat
12. De stal aan de straat. Het benedenste stuk van de stal is iets ouder dan de rest
13. Deur van de paardenstal met separaat te openen luikje waar het paard zijn hoofd door naar buiten kan steken
14. De koestal naar de straat gezien
15. De lampnis
16. De schuur naar de straat gezien

Vervolgens komt de schuur, met de gebruikelijke grotere poort en een lemen vloer waarop het geogste graan werd gedorst. Boven de stal en boven de schuurruimte zelf werd stro en eventueel ook hooi geborgen. In de schuur zijn daarvoor rondhouten gelegd van muur naar muur. Daar boven zijn de oorspronkelijke lichte spanten te zien van het dak, bestaand uit nauwelijks bewerkt rondhout, dat wel heel traditioneel verwerkt is.

In de linker hoek aan de achterzijde van de schuur zijn de sporen te zien van een 'petattenkelder', waar dus de aardappelen ~~werden opgeslagen. Tijdens wereldoorlog-II diende de kelder~~ ook als schuilgelegenheid. Overigens werd de kelder ook gebruikt voor de opslag van andere zaken, temeer daar de dieper gelegen woonhuiskelder bij hoog water snel onder liep. De stal en de schuur waren aanvankelijk verbonden met een deur in de tussenmuur.

Vrijwel op die plek bevindt zich in de achtergevel een open inkassing, die een weggebroken muur markeert van de oorspronkelijke aanbouw onder het doorlopende dak die vrij kort na de bouw van het woonhuis met zijn annexen is gerealiseerd. Die aanbouw, waarin varkenstallen en een wc zijn ondergebracht, begint naast de achterdeur. Samen met de afvoer uit de koestal kwam zo alle mest samen in een beerput.

De gebruikte baksteen komt sterk overeen met die van het woonhuis, maar de aanbouw staat koud tegen de achtergevel, wat op zich weer merkwaardig is gezien de inkassing aan de andere kant.

In de buitengevel ligt tegenover die inkassing echter de overgang naar een jongere baksteen, te dateren rond 1935/40. Tegelijk met die uitbreiding is ook tegen de linker topgevel een aanbouw gemaakt voor paarden. Die aanbouw borduurde voort op een lager bouwsel dat kort daarvoor al was neergezet zoals aan de straat te zien is aan de iets andere baksteen en het verschil in metselverband. Het dak is gedekt met zwarte Hollandse pannen.

De laatste uitbreiding van het geheel vond plaats rond 1965, toen achter de bestaande keuken een aanbouw werd gezet die op korte afstand van de varkensstallen eindigde. Daardoor ontstond een open plaatsje dat inmiddels met plaatmateriaal is overkapt. Het daar aanwezige raam is sterk vergroot.

Achter het pand staat een semi-permanente houten bijbouw voor tuingerief dat gebruikt werd in de moestuin.

Links achter is een moderne schuur annex tractorstalling gebouwd rond 1975.

beschrijving

Heuvel 6 ligt met zijn lange gevel aan de straat. Rechts bevindt zich het woonhuis. Links daarvan ligt de koestal, met aanvankelijk een kleine poort aan de straat, en links daarvan de schuur.

Dat is het kerngebouw.

Zowel de gebruikte baksteen als het toegepaste metselverband dateren de boerderij rond 1900. Er zijn geen klezortjes gebruikt op de hoeken, terwijl ook de gebruikte metselspecie wijst op die bouwtijd. De ankerijzers van de moer- en strijkbalken en de flieringen zijn eveneens duidelijk uit die bouwtijd. Ook het ontbreken van vlechtingen, die bij het overbuurpand wel nog te zien zijn, onderstrepen de datering, wat ook geldt voor de eenvoudige sierlijst, die tegelijkertijd aangeeft dat er met aandacht gestreefd is naar een mooi gebouw.

De twee ramen, links en rechts van de voordeur, zijn vergroot, terwijl ook de ingang is gemoderniseerd. De dakkapel is een relatief recente toevoeging, te dateren rond 1960. De topgevel aan de rechterzijde is ongewijzigd gebleven en voor het spitse deel beplankt. De ramen op de begane grond en op de eerste verdieping zijn authentiek.

Het dak van het hele gebouw is gedekt met zwarte opnieuw verbeterde Hollandse pannen, dus vrij recent. Het watert af in een brede bakgoot.

Het woonhuis, dat in zijn geheel grondig is gemoderniseerd, heeft een kelder die aanvankelijk een houten dek had. Dat is vervangen rond 1950, toen ook de kelderkast is vernieuwd. Latere aanpassingen aan het pand hebben de authenticiteit vrijwel teniet gedaan.

In sterk contrast daarmee staan stal en de schuur, plus de annex aan de linkerzijde.

De koestal heeft een herkenbare indeling, met een mestgoot en voerplaats. Om de mest uit te rijden was aan de straat aanvankelijk een kleine poort, die rond 1930/35 deels is dichtgemetseld en voorzien van een schuifdeur en een raam. Wat de reden was voor het verkleinen van de opening is niet duidelijk.

Het plafond van de stal is nog aanwezig en bestaat uit baddings met een vloer. In de muur met het woonhuis is een lampris aanwezig waarin een stallantaarn of een olielamp gezet werd om 's avonds bij de beesten te kunnen kijken.

inleiding

Het onderzochte pand ligt in de buurtschap Heuvel, in de winterbedding van de Maas en bestaat uit kleine boerderijen die deels rond 1900 gebouwd zijn. Op de oerkadasterkaart waarvoor het veldwerk in de Gemeente Maasbree in 1820 is afgerond zijn diverse grote hoeves te zien in het stuk tussen de Route de Maestricht à Venlo, waaronder De Roffaert. Kennelijk namen die zoveel goede gronden in beslag dat er in het buitengebied, langs de Maas, weinig bebouwing te bespeuren valt. Overigens moet hier opgemerkt worden dat uitgerekend het origineel van de kaart waarop het huidige Heuvel staat niet meer voorhanden is.

Het ligt verder wel voor de hand dat in het pre-Napoleontische tijdperk al een levendig verkeer plaatsvond langs en uiteraard ook over de Maas. Waar dergelijke wegen elkaar kruisten ontstonden veren. Dat was, kort bij Heuvel, het geval met Steyl. De weg die nu Heuvel heet droeg dan ook de naam Postbaan. Met de realisering van de Napoleonsbaan verviel die functie.

De oude weg betekende wel een redelijk goede ontsluiting van het gebied, waarin zich ook kleinere veeteeltbedrijven konden ontwikkelen.

Een indicatie voor de aard en omvang daarvan ligt precies tegen no. 6, op no. 2; een laat-18de eeuws woonhuis annex economiegebouw in de voor de streek kenmerkende vorm van een dwars op de straat geplaatste langgevelboerderij.

Het draaien met een kwartslag van dit type boerderij betekende een technische vooruitgang omdat nu alle deuren en poorten direct vanaf de straat bereikbaar waren. Ook invloeden vanuit de Peel zijn in dit type waarneembaar. Hoewel er telkens sprake is van een min of meer gestandaardiseerd type bestaan er tal van varianten.

Kenmerkend is wel dat in eerste instantie alle ruimtes onder een dak liggen. Pas bij uitbreiding van de boerenbedoening werd er naast of achter het oorspronkelijke pand bijgebouwd.

Het wijzigen van de indeling, met alle gebouwelijke consequenties van dien, is zeker zo kenmerkend en bepaalt derhalve mede de cultuurhistorische waarde.

Hoe die waardes er uitzien bij Heuvel 6 komt hierna aan de orde, aangezien dat voor de gemeente het uitgangspunt is bij het al dan niet splitsen van het gebouw in twee woningen.

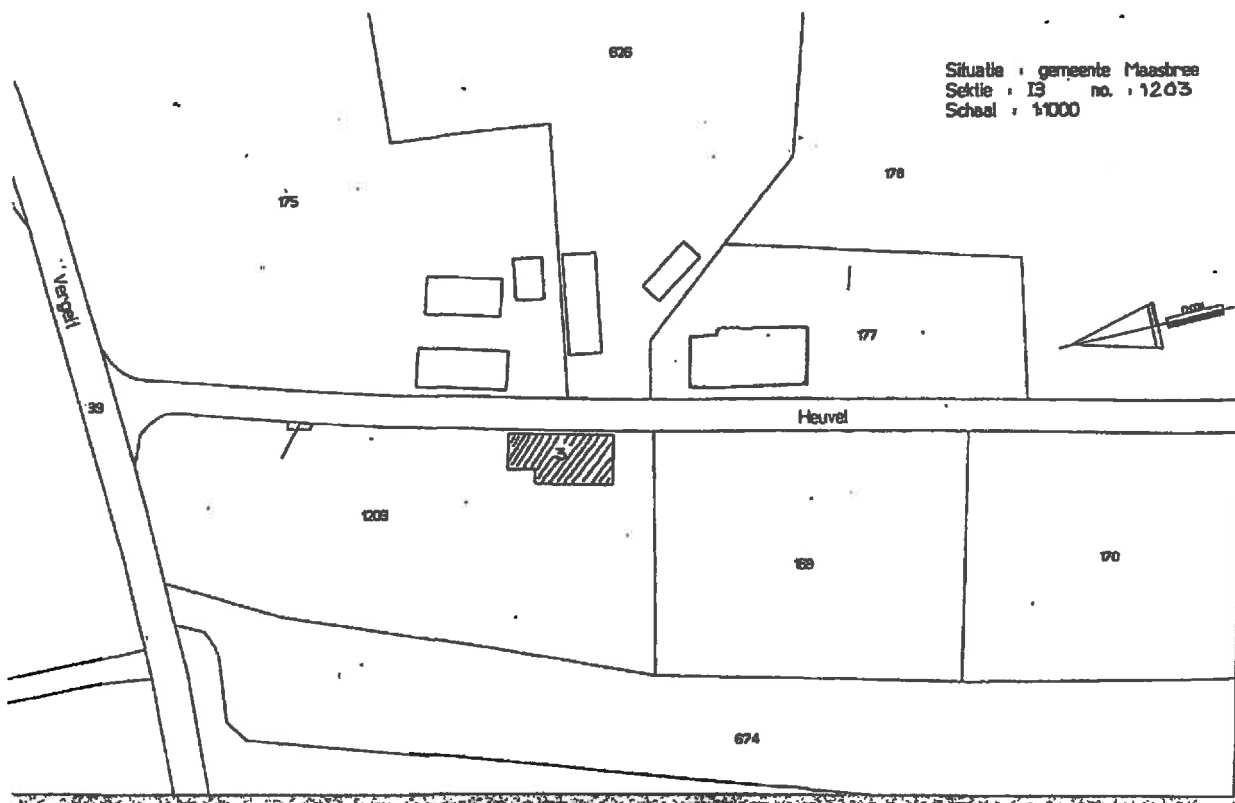
objectgegevens

adres: Heuvel 3,
5991 PM Baarlo

status: het pand is geen Rijksmonument

kadastrale aanduiding: Gemeente Maasbree,
sectie B, no. 1203
(De gemeente heet inmiddels
Peel en Maas)

kadastrale situatie:





**Het landschap waarin Heuvel 3 ligt.
Op de achtergrond de winterdijk met doorkijk naar de Maas,
richting Steyl**

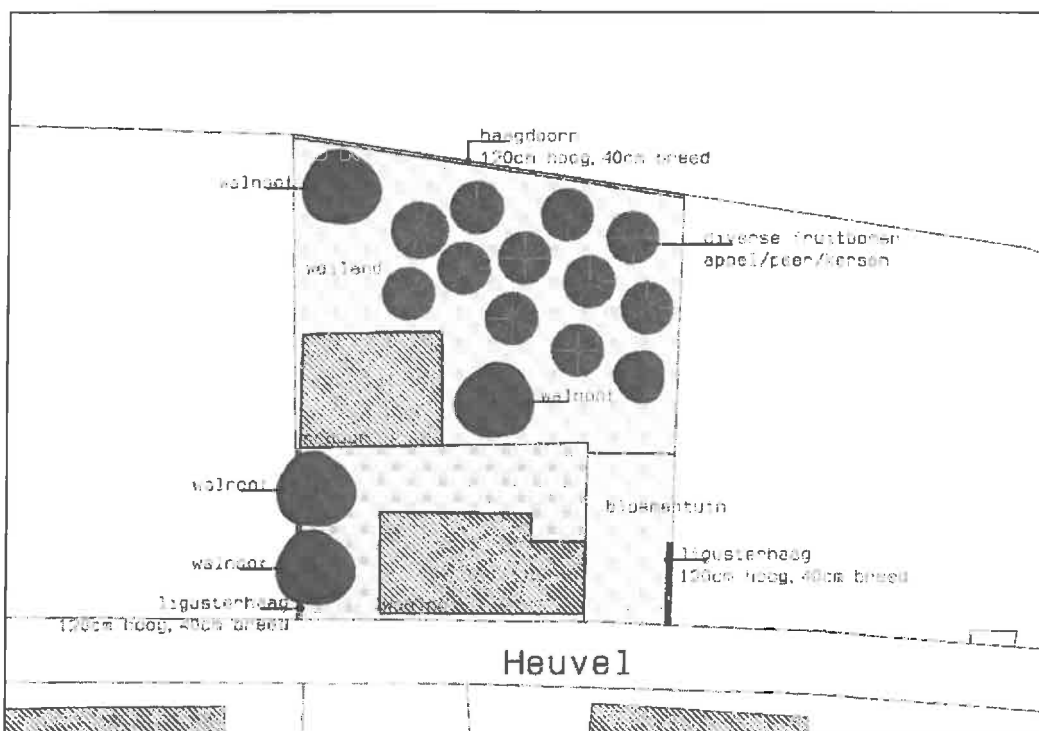


bouw-en cultuurhistorische
waardestelling
heuvel 3 | baarlo

coen eggen | juli 2010

2.3 Landschappelijke inpassing

De voorgevel van het pand Heuvel 3 Baarlo grenst direct aan de weg. Er is dan ook geen voortuin. Aan de zuidzijde van het pand ligt een omvangrijke tuinbouwkas. De achtertuin van het pand is dan vanuit het landschap slechts te zien vanaf de noordzijde en vanaf de noordwestzijde. Aan de inrichting van de tuin zijn geen veranderingen voorzien. De huidige tuin is beplant met beplanting die goed in de omgeving past. Hieronder zijn diverse fruitbomen, walnootbomen en haagdoorn. Gezien de aard van de inrichting van de tuin en aangezien er geen uitbreiding van het bouwvolume van de woning is voorzien, is het niet noodzakelijk de planlocatie nader landschappelijk in te passen.



Afbeelding 5: weergave huidige landschappelijke inpassing perceel