

Bestemmingsplan "Landgoed 'De Cavalerie'"

Gemeente Peel & Maas

Ontwerp

Bestemmingsplan "Landgoed 'De Cavalerie'"

Gemeente Peel & Maas

Ontwerp

IDN nummer: NL.IMRO.1894.BPL0041-ON01

Rapportnummer: 211x01647

Datum: 6 december 2011

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. Janssen

Projectteam BRO: De heren F. Janssen en P. van de Ligt

Trefwoorden: Landgoed, agrarische functie, rood voor groen, Peel & Maas

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 11

Beknopte inhoud: Ten zuidwesten van de kern Baarlo, in de gemeente Peel & Maas, is Op den Bosch 1 een landgoed gepland in het kader van de provinciale Rood voor Groen regeling. Middels de Rood voor Groen regeling wordt het bebouwen van landhuizen, woningen en dergelijke in het buitengebied van Baarlo toegestaan op voorwaarde dat er 10 ha nieuw groen met een publieke en openbare functie bij aangelegd wordt. De totale oppervlakte bedraagt 22,7 ha. De overige 12,7 ha worden ook ingericht met nieuw groen en wordt tevens opengesteld voor het publiek. Om dit mogelijk te maken is een aanvraag voor een

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	8
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Rode ontwikkelingen	13
3.2 Groene ontwikkelingen	15
3.3 Ruimtelijke effecten	16
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	27
5. ONDERZOEKSASPECTEN	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Milieuaspecten	30
5.2.1 Bodem	30
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	31
5.2.3 Luchtkwaliteit	32
5.2.4 Externe veiligheid	33
5.2.5 Milieu	38
5.3 Archeologie	38
5.4 Natuur en landschap	40
5.5 Flora & fauna	40
5.6 Verkeerskundige aspecten	42
5.7 Kabels en leidingen	42
5.8 Duurzaamheid	42
5.9 Waterhuishouding	42

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	47
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	47
6.2 Toelichting op de regels	47
6.2.1 Inleidende regels	48
6.2.2 Bestemmingsregels	48
6.2.3 Algemene regels	51
6.2.4 Overgangs- en slotregels	53
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 55
7.1 Inleiding	55
7.2 Vooroverleg	55
 8. PROCEDURE	 59

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

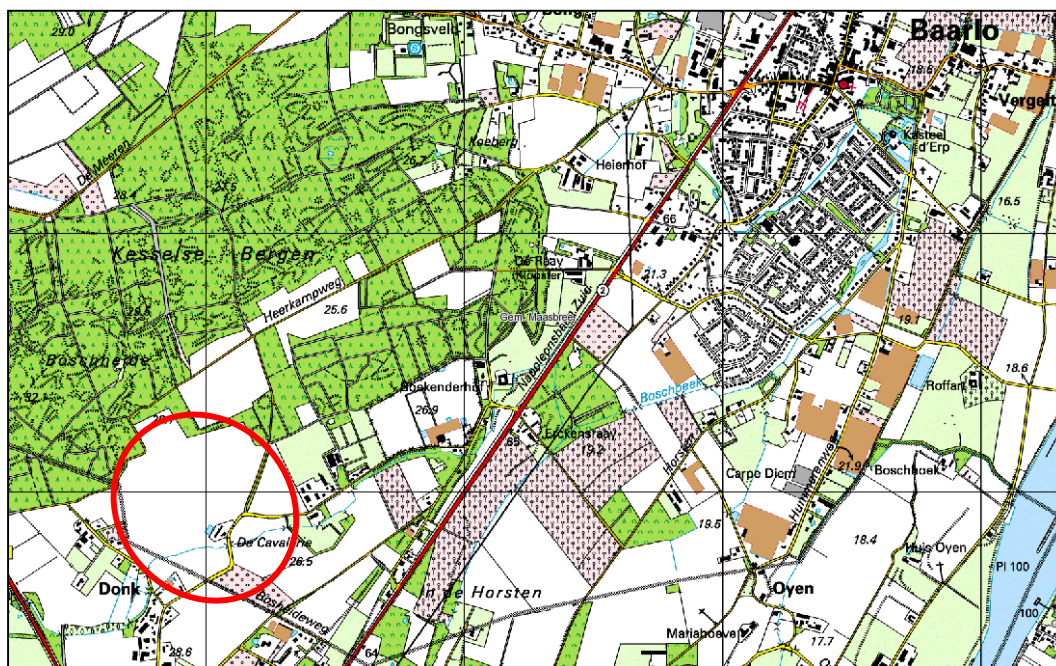
1. HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Op den Bosch 1 Baarlo, 9 juli 2009, kenmerk: 09218201 A
2. HMB Groep, Nader bodemonderzoek Op den Bosch 1 Baarlo, 24 december 2009, kenmerk: 09218202B
3. K+, Verkennend onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Cavalerie te Baarlo, 12 januari 2010, projectnummer: M9.485
4. BAAC, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) plangebied Landgoed op den Bosch, oktober 2008, nummer: V-08.0328
5. SRE, beoordeling van een archeologisch rapport, 1 december 2008
6. BRO, Verkennend flora & faunaonderzoek Landgoed De Cavalerie, 18 juni 2009, projectnummer 211x01647.038282_2

1. INLEIDING

Ten zuidwesten van de kern Baarlo, in de gemeente Peel & Maas, is Op den Bosch 1 een landgoed gepland in het kader van de provinciale Rood voor Groen regeling. Middels de Rood voor Groen regeling wordt het bebouwen van landhuizen, woningen en dergelijke in het buitengebied van Baarlo toegestaan op voorwaarde dat er 10 ha nieuw groen met een publieke en openbare functie bij aangelegd wordt. De totale oppervlakte bedraagt 22,7 ha. De overige 12,7 ha worden ook ingericht met nieuw groen en wordt tevens opengesteld voor het publiek. Om dit mogelijk te maken is een aanvraag voor een provinciale subsidie ingediend in het kader van de Mensgerichte natuur.

Op de locatie is momenteel de bebouwing van het agrarisch bedrijf "Claoshof" gelegen. Het nieuwe landgoed bestaat uit een woningsplitsing van de bestaande boerderijwoning, het ombouwen van een deel van de agrarische bebouwing tot twee vakantiewoningen en het bouwen van drie riante landhuizen. Het omringende gebied wordt ingericht als landschaps- en natuurpark.

De gemeente Peel & Maas heeft reeds aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het betreffende initiatief.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Voor het toekomstige landgoed geldt momenteel het bestemmingsplan “Buitengebied 1997” van de gemeente Maasbree.

Het bestemmingsplan “Buitengebied 1997” is vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 22 september 1998. Het plangebied heeft de bestemmingen ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarden’, ‘Water’ en ‘Verkeersdoeleinden’. Eerstgenoemde gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, alsook voor het behoud van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. De gronden bestemd als ‘Water’ zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. De wegen binnen het plangebied zijn bestemd als ‘Verkeersdoeleinden’ waarmee de verkeersfunctie wordt geregeld.

De voorgenomen realisatie van het landgoed past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt namelijk een woonbestemming waardoor nieuwbouw van de landhuizen mogelijk wordt. De gronden beoogd als landschaps- en natuurpark krijgen tevens een passende bestemming.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende planregels. Deze toelichting vergezelt het plan.



Afbeelding 2. Begrenzing plangebied

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als “het plangebied” worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er dient een eenduidige en herkenbare plangrens te worden getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Ten slotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het landelijke gebied ten zuidwesten van de kern Baarlo (gemeente Peel & Maas). Het gebied wordt globaal begrensd door het bosgebied Kesselse Bergen in het noorden en agrarische percelen in het zuiden, westen en oosten. Door het plangebied slingert de weg Op den Bosch van zuid naar oost; daarnaast loopt van west naar oost de bovenloop van de Boschbeek.

Het plangebied ligt in een landschappelijk en geomorfologisch interessant gebied, namelijk op de overgang van de hogere zandgronden van de Kesselse Bergen naar het lager gelegen Maasterras. Het oorspronkelijke besloten en kleinschalige karakter van het landschap is echter door schaalvergroting verloren gegaan.



Afbeelding 3. Huidige situatie

Het plangebied zelf bestaat voor het grootste deel uit agrarische percelen. De percelen ten zuiden van de beek zijn ingezaaid met gras, evenals enkele percelen ten noorden van de beek. Op de akkers worden asperge, rogge en spruitkool verbouwd.

Landschappelijke beplantingen zoals houtwallen of hagen ontbreken in het agrarische gebied. Wel wordt de weg Op den Bosch begeleid door een eenzijdige beplanting van jonge eiken. Verder ligt direct ten oosten van het plangebied een strook bosplantsoen.



Afbeelding 4. Zicht op bedrijfsbebouwing



Afbeelding 5. De huidige boerderij

Centraal in het plangebied ligt een cluster met agrarische bedrijfsgebouwen in de bocht van de weg. De bebouwing bestaat uit een boerderij, een loods / bedrijfsruimte en een schuur, genaamd De Claoshof. Ten westen van de bebouwing ligt een bassin voor waterberging, waarin overigens geen water staat.



Afbeelding 6. Zicht op binnenplaats



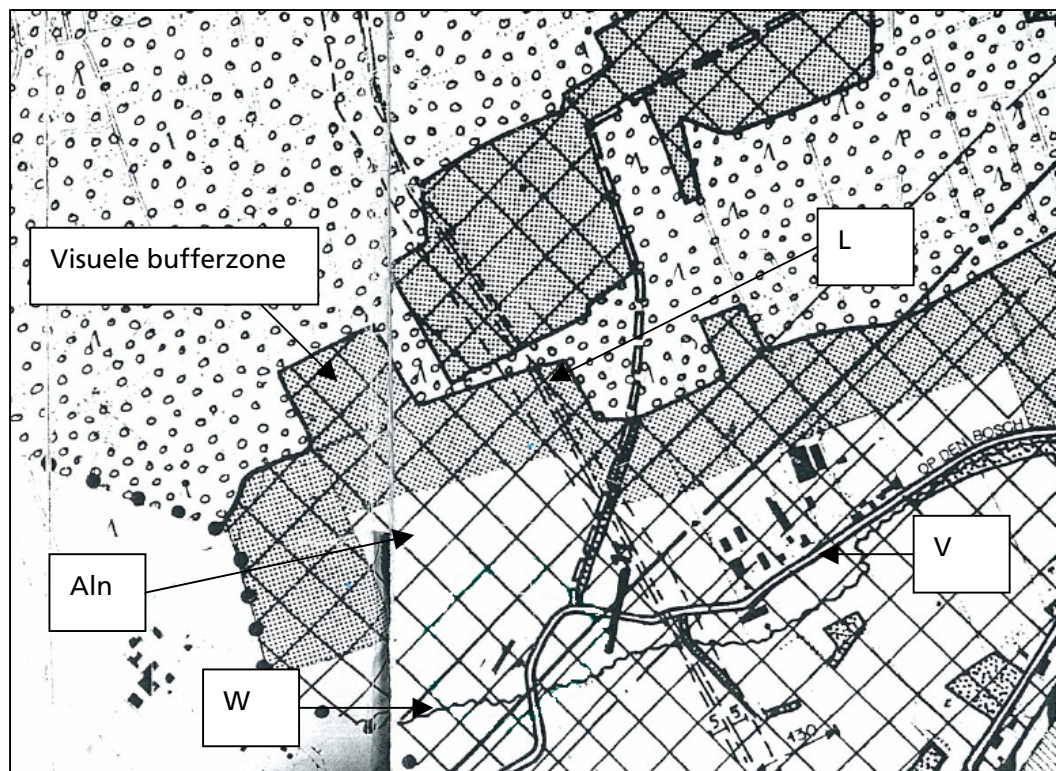
Afbeelding 7. Agrarische gronden in plangebied

2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

De locatie van het landgoed is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" welk is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 februari 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 september 1998.

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarden' met een deel de aanduiding 'Visuele bufferzo-

ne', de Boschbeek is bestemd als 'Water' en de wegen zijn bestemd als 'Verkeersdoeleinden'. Door het plangebied ligt tevens een ondergrondse leiding die planologisch beschermd wordt in het bestemmingsplan.



Afbeelding 8. Uitsnede plankaart "Buitengebied 1997"

Agrarisch gebied met landschappelijke en / of natuurlijke waarden (hoofdbestemming)

Deze gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- recreatief medegebruik.

Voor zover de gronden zijn gelegen binnen een gebied dat nader is gedifferentieerd, gelden in het bijzonder de volgende doeleinden:

Visuele bufferzone

Deze gebieden zijn bedoeld als (visuele) bescherming van de gronden met de bestemming 'Natuurgebied' en / of 'Bosgebied'. In deze gebieden is nieuwvestiging niet toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doel-

matig beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie.

Door de bouw cq. aanwezigheid van bedoelde bouwwerken dan wel als gevolg van het te verwachten gebruik mogen de ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden niet onevenredig worden geschaad. De hoogte mag maximaal 2,5 m bedragen en de oppervlakte per voorziening maximaal 10 m².

Verkeersdoeleinden (medebestemming)

De gronden zijn bestemd voor:

- de aanleg en instandhouding van:
 - hoofdverkeerswegen;
 - interregionale wegen;
 - interlokale wegen;
 - lokale verharde wegen;
 - onverharde wegen;
- instandhouding en / of herstel van de cultuurhistorische waarden van de onverharde wegen.

Op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- verhardingen, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'onverharde weg';
- groenvoorzieningen;
- voor de functies benodigde bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen,abri's en telefooncellen, evenwel met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen;
- bermsloten.

Water (medebestemming)

De gronden aangewezen voor 'Water' zijn algemeen mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede voor onderhoud, aanleg en instandhouding van wateren.

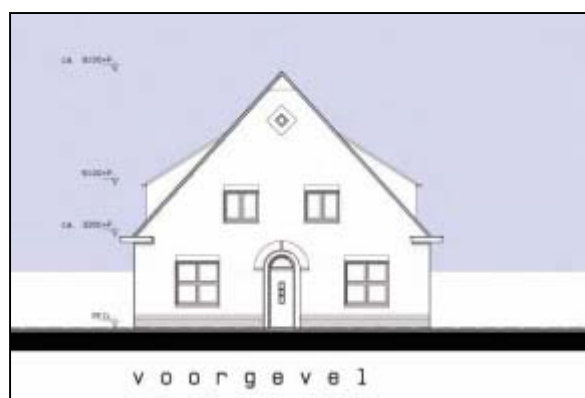
Op de gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken geen gebouw zijnde, die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop, een en ander na verkregen ontheffing van het waterschapsbestuur, door middel van een schriftelijke vergunning.

Leidingen (medebestemming)

De gronden aangewezen voor 'Leidingen' zijn overeenkomstig de aanduidingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen en hoogspanningsleidingen ten behoeve van de energievoorziening alsmede voor het transport van afvalstoffen en daarmee vergelijkbare doeleinden.

Op dan wel in de gronden zijn in verband met de bestemming overeenkomstig de terzake op de plankaart opgenomen aanduiding toegelaten:

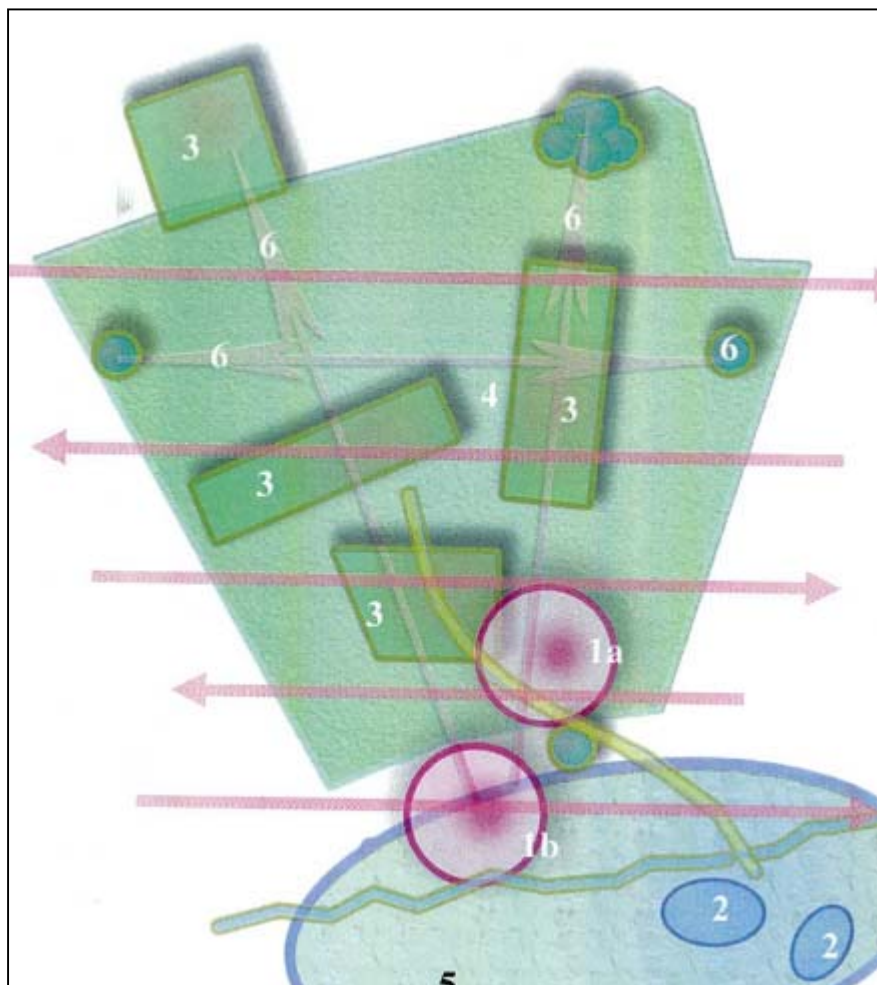
- hoogspanningsleiding;
- straalverbinding;
- hogedrukgastransportleiding;
- rioolwatertransportleiding;
- buisleidingenstrook;
- schakelgebouwtjes;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Afbeelding 9. Voorgevel boerderij De Claoshof

3. PLANBESCHRIJVING

Het huidige agrarische bedrijf De Claoshof en omliggende gronden worden omgevormd tot een landgoed. Dat wil zeggen dat "rode" ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk worden gemaakt indien er voldoende "groene" ontwikkelingen tegenover staan.



Afbeelding 10. Schematische weergave nieuwe invulling plangebied

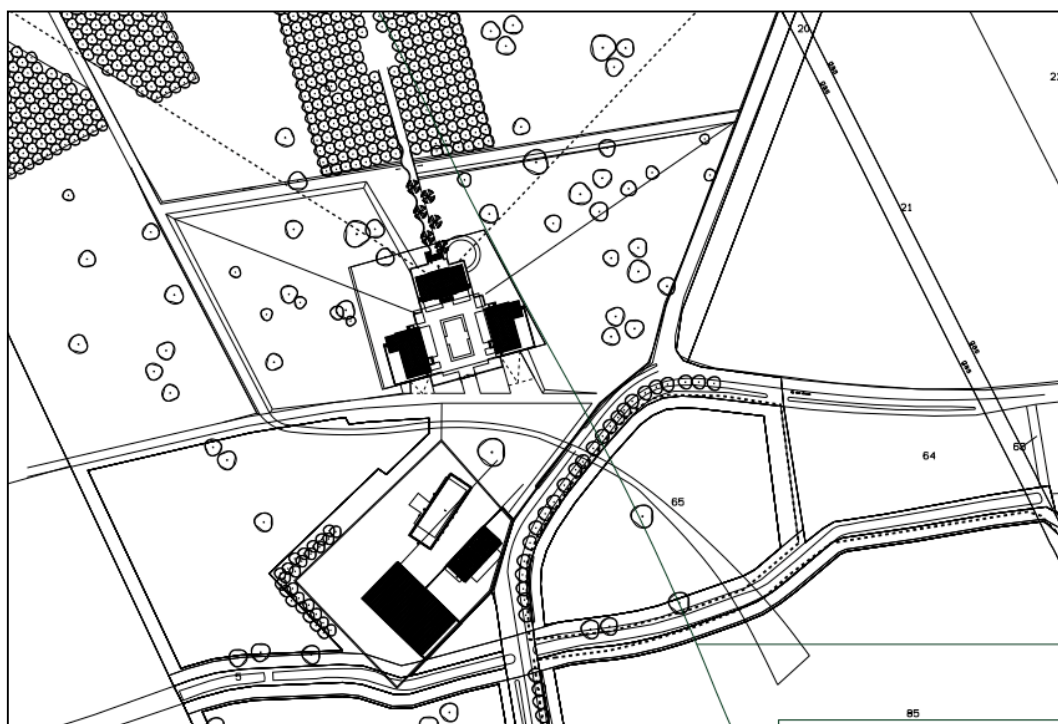
3.1 Rode ontwikkelingen

Ingebed in het nieuwe landschap wordt de bestaande bebouwing aangepast. Er ontstaan twee woningen door splitsing van de bestaande woning en de in de schuur komen twee vakantiewoningen. De bestaande schuur blijft als bijgebouw gehand-

haafd. Vanuit hieruit wordt het landgoed onderhouden, zodoende dat er grote machines etc. gestald worden. Op afbeelding 10 is deze ontwikkeling weergegeven onder nummer 1b.

Ten noorden van het bestaande bebouwingscomplex worden een drietal landhuizen gerealiseerd. Deze landhuizen hebben elk een oppervlakte van circa 200 m². Per landhuis wordt de mogelijkheid geboden voor 85 m² aan bijgebouwen. Op afbeelding 10 is deze ontwikkeling weergegeven onder nummer 1a. Ten westen van landhuizen wordt een grote klassieke tuin aangelegd.

Tussen de twee bebouwingseenheden ligt een centraal plein, waar al de bebouwing op gericht is. Vanuit het centrale plein lopen twee assen richting het noorden en noordwesten. De twee hoofdassen zijn bepalend voor de opbouw en structuur van het gehele landgoed. De nieuwe groene elementen zijn rondom de hoofdassen ontworpen.



Afbeelding 11. Situatie gebouwen

In het 'groene' gebied worden nog twee kleinschalige rode elementen aangebracht, te weten een theehuisje en een prieel. Het theehuisje is voorzien in de noordelijke punt van het plangebied en wordt geheel omzoomd door bos. Het prieel behoort bij het middelste nieuwe woonhuis en ligt hier recht achter. Net zoals het theehuisje wordt het prieel geheel omzoomd door opgaande bomen.

3.2 Groene ontwikkelingen

Het landgoed is grofweg gezien te verdelen in twee delen. De grens van deze deelgebieden loopt oost-westgericht tussen de twee bebouwingseenheden door. Ten zuiden van deze denkbeeldige lijn ligt de bestaande bebouwing, de weg Op den Bosch en de Boschbeek. Uit geomorfologisch oogpunt ligt dit gebied in een lager gelegen gedeelte, het Maasdal. Lager gelegen gebieden zijn altijd natter dan hoger gelegen gebieden en lenen zich dus uitstekend voor de ontwikkeling van natte graslanden. De ontwikkeling van natuurlijke natte graslanden in combinatie met een natuurlijke ontwikkeling van de Boschbeek (meandering, flauwe oevers) en de aanleg van (historische) poelen betekent een enorme natuurwinst voor de omgeving. Op afbeelding 10 heeft deze landschapontwikkeling de nummers 2 (de poelen) en 5 (natuurlijke natte graslanden). Dit gebied krijgt een open karakter met heren der verspreid opgaand groen.

Het hoger gelegen noordelijk deel van het plangebied wordt ingericht met natuurlijke droge graslanden. Daartussen worden vlakken met bomen beplant, zodat het gebied een kleinschalig karakter krijgt. Het meest noordelijke punt van het plangebied is aan drie zijden omzoomd door de Kesselse Bergen. Deze punt wordt tot bos omgevormd zodat het perfect aansluit bij het bestaande bosgebied.



Afbeelding 12. Impressie nieuwe bebouwingseenheid

Het landgoed wordt doorsneden door twee kaarsrechte hoofdassen. Met daartussen verschillende wandelpaden. Op verscheidene plekken in het plangebied worden

uitzichtpunten gerealiseerd. Het landgoed wordt opengesteld voor bezoek van publiek.

3.3 Ruimtelijke effecten

De rode ontwikkelingen staan in evenwicht met de groene ontwikkelingen. Doordat de rode ontwikkelingen geclusterd bij elkaar plaatsvinden, in een landschap dat reeds wordt gekenmerkt door verspreid liggende bebouwing. Zoals de bebouwing in de omgeving wordt door de nieuwe bebouwing aan de weg gerealiseerd. Met de realisatie van de nieuwe bebouwing wordt veel groen aangelegd en krijgt het gehele plangebied een natuurlijke en parkachtig karakter. Door de omvang van het nieuwe groen is de grootte van de landhuizen ter plaatse toegestaan.

De functiewijziging van de bestaande bebouwing vindt binnen de bestaande bouwmassa plaats, waardoor het initiatief niet op stedenbouwkundige of landschappelijke bezwaren stuit.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. Ook het regionaal beleid wordt behandeld, in de vorm van de regionale woonvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het structuurplan van het buitengebied van de gemeente.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn 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.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

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. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Op grond van 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 Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een vijftal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand 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.
- *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.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *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.
- *Aanpassing toeristisch-recreatieve voorzieningen in het landschap:* scheppen van voldoende ruimte om de veranderende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in de samenleving te faciliteren, door rekening te houden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en uitbreiding van bestaande voorzieningen.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De bebouwde ontwikkelingen vinden plaats in en rondom de huidige bebouwing. Er is echter geen sprake van een bebouwingscluster of -lint. Echter wordt door de realisatie van de grote hoeveelheid groen en landschap een kwaliteitsimpuls gegeven aan het buitengebied. Door deze mate van kwaliteitsverbetering is de ontwikkeling van de gebouwen toegestaan, doordat de gebouwen de gelden opbrengen om de groene component te financieren.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij dit bestemmingsplan, nader uitgewerkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 5.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, door de te nemen maatregelen, geen belemmeringen zijn en de rijksbelangen in dit kader niet geschaad worden.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Uit hoofdstuk 5.4 blijkt dat de landschappelijke kwaliteit door de realisatie van het landgoed niet wordt

geschaad, enkel versterkt. Er wordt immers zeer veel groen en landschap aangelegd in relatie tot de rode ontwikkeling.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het landgoed in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Nota Ruimte en Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. 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, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover 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 Wro. De laatste actualisatie van het POL2006 heeft in 2011 plaatsgevonden.

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.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveau's. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskennmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen in de beleidsregio Maasvallei-West.

De Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.

Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kampontginningen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsweg. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleine kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler. Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Een goede inbedding van de dorpskernen in het landschap staat voorop.

Perspectieven

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden negen perspectieven onderscheiden. Binnen het POL2006 zijn de gronden van de landgoedlocatie aangewezen als “Perspectief 3 (P3): Ruimte voor veerkrachtige watersystemen” en “Perspectief 4 (P4): vitaal landelijk gebied”.



Afbeelding 14. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

In deze perspectieven is ruimte voor verbreding van de plattelandseconomie. Met name worden genoemd de mogelijkheden voor toeristische ontwikkelingen. Mogelijkheden bestaan zolang rekening wordt gehouden met de specifieke kwaliteiten

van het gebied. Enerzijds betekent dit dat de cultuurhistorische waarden van het gebied niet mogen worden aangetast en waar mogelijk moeten worden versterkt. Anderzijds moet bij ontwikkelingen aansluiting gezocht worden op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem.

Woonbeleid

Voor wat betreft het wonen wil de provincie investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk op het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen.

Het beleid op het gebied van bouwen en wonen is neergelegd in de Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld door GS op 10 mei 2005). De concrete uitwerking van het beleid voor bouwen en wonen op regionaal niveau is nader uitgewerkt in de regionale woonvisie.

Voor wat betreft het kwantitatieve beleid valt onderhavig initiatief niet binnen de kaders van de Provinciale en regionale woonvisies. Het landgoed valt namelijk binnen de provinciale 'Rood voor Groen' regeling. Onderstaand wordt deze regeling nader uiteengezet.

Rood voor Groen (POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg)

In de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg is het zogenaamde Rood-voor-Groen beleid opgenomen. Rood voor Groen is de officiële benaming van wat wel wordt genoemd 'de nieuwe landgoederen'. Dit beleid biedt de mogelijkheden om buiten de contouren en de kernen nieuwe rode functies te creëren in combinatie met voldoende groen, waarbij moet worden gedacht aan een verhouding van 1 gebouw tegen 10 hectare nieuw groen, of in geval van een bestaand gebouw aan 5 hectare nieuw groen. Uitgangspunt van dit beleid is dat het de groenstructuur rondom de steden dan wel de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen versterkt en dat er goede verhouding bestaat tussen 'Rood' en 'Groen' en een versterking van de natuur- en landschapskwaliteit. Het landgoed dient voor 90% opengesteld te zijn voor het publiek.

Het provinciaal bestuur heeft in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg de mogelijkheid gecreëerd om via een experimententraject de ontwikkeling van deze Rood voor Groen projecten mogelijk te maken. Gedeputeerde Staten van Limburg heeft in 2002 tien experimenten voor de aanleg van nieuwe landgoederen aangewezen, ter verdere uitwerking. "Landgoed de Cavalerie" maakt hiervan deel uit.

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

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 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 buiten de contour van Baarlo gelegen. In dat geval is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

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 vroegere provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Tevens is het contourenbeleid vervallen, met uitzondering van de atlas met werkcontouren.

Een belangrijke verandering is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

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.

Zoals aangegeven is op onderhavige ontwikkeling het kwaliteitsmenu van toepassing. De module uit het kwaliteitsmenu van toepassing is, is de module 'nieuwe landgoederen'.

Het nieuwe landgoed is mede tot stand gekomen met medewerking van de provincie in het kader van de oude regeling "Rood voor groen". Ook in de nieuwe regeling van het LKM zijn nieuwe landgoederen toegestaan. De voorwaarden zijn op hoofdlijnen hetzelfde als in de oude regeling. Vanuit het provinciaal beleid kan de ontwikkeling van het landgoed daarom nog steeds onder dezelfde voorwaarden plaatsvinden.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is op 5 maart 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het doel van het Reconstructieplan is te voldoen aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De belangrijkste doelen van deze wet zijn:

- De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
- De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
- De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid.

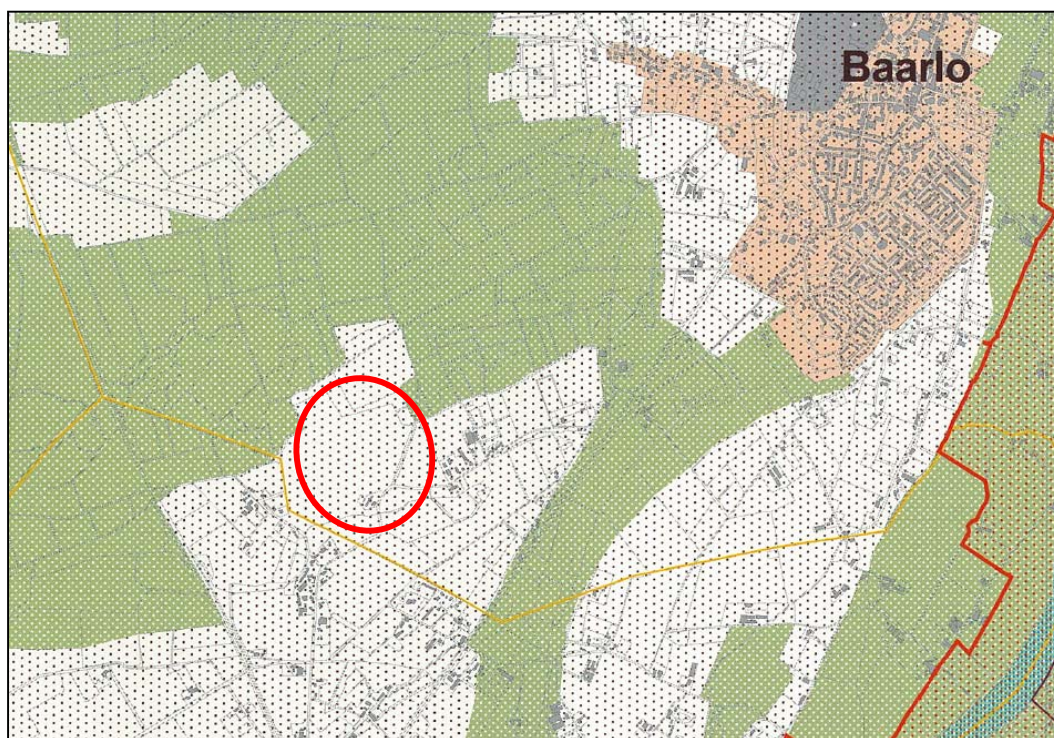
De Reconstructiewet is enkel van toepassing op de (intensieve) veehouderij, niet op overige agrarische activiteiten. Wel is opgenomen dat nieuwe landgoederen niet zijn toegestaan in landbouwontwikkelingsgebieden.

Deze wettelijk verplichte zonering op basis van de Reconstructiewet is opgebouwd uit:

- Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied;
- Verwevingsgebied;
- Extensiveringsgebied;

Het plangebied is gelegen binnen een verwevingsgebied, met bovengrens bouwka-
vel. Deze gebieden kennen een sterke vermenging van functies (onder andere land-
bouw, toerisme en recreatie). Doel van deze gebieden is dat deze functies en waar-
den zich naast elkaar kunnen ontwikkelen en elkaar onderling versterken.

Aangrenzend bosgebied is betiteld als extensiveringsgebied. In deze gebieden wordt
gestimuleerd om de intensieve veehouderij op termijn af te bouwen.



Afbeelding 15. Uitsnede kaart Reconstructieplan

Afweging provinciaal beleid

De ontwikkeling van het landgoed is ter plaatse mogelijk omdat gebruik wordt ge-
maakt van de Rood voor Groen en LKM regeling, waarbij de mogelijkheid wordt
gecreëerd om rode functies buiten de contouren te realiseren in combinatie met
voldoende groen.

4.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo e.o. 2006-2009

Het toetsingskader voor woningbouwontwikkelingen wordt gevormd in de regio
Venlo (gemeenten Arcen en Velden, Beesel, Helden, Kessel, Maasbree, Meijel en
Venlo) door de 'Woonvisie regio Venlo 2006-2009'. Uit deze Woonvisie blijkt dat de

gestelde woningbouwaantallen voor de periode 2002-2005 niet gehaald zijn. Hieraan liggen een aantal verschillende oorzaken ten grondslag.

Voor de periode 2006-2009 bestaan er een 7-tal ambities in de regio:

- behoud van leefbaarheid en daartoe benodigde voorzieningen;
- bieden van een kwalitatief verantwoorde differentiatie aan woningen, met voldoende aandacht voor doelgroepen;
- terugdringing van het negatief migratiesaldo, voorzover van toepassing;
- afronding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe plannen om de kwaliteit van de bestaande bebouwde omgeving te behouden en versterken;
- uitvoering en ontwikkeling van plannen aangaande zorggerelateerde woningen;
- uitvoering van plannen in het kader van Ruimte voor Ruimte;
- voortgaande herstructurering.

Ook in de nieuwe Woonvisie ligt de nadruk op het oplossen van problemen binnen de bestaande woningvoorraad en binnen bestaand stedelijk gebied.

Uit de analyse en opgave van de Woonvisie volgen de drie belangrijkste woonthema's voor de komende periode:

1. woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
2. voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
3. wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

Voor wat betreft de aantallen te realiseren woningen zijn in de woonvisie een basisprogramma en een ambitieprogramma opgenomen. Het basisprogramma bevat de minimale gewenste productie voor de gehele regio (3200 woningen). Het ambitieprogramma komt hier bovenop en omvat voornamelijk contingenten voor specifieke projecten en beleidstaken (1400 woningen).

Knelpunt in de regionale woningmarkt is te weinig aanbod grotere woonruimten. Mensen vragen ruimte en kwaliteit en willen ruim(er) wonen, de mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen zijn echter beperkt want het huidige woningaanbod sluit onvoldoende aan op deze vraag.

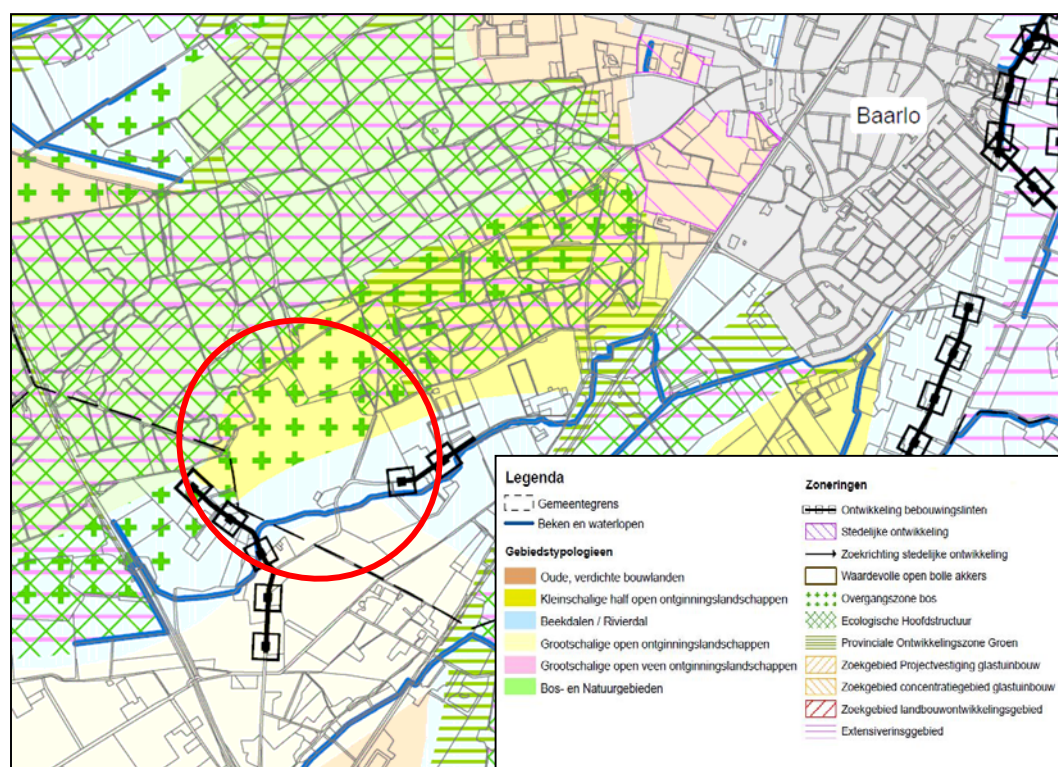
Afweging beleid regionale woonvisie

De realisatie van het landgoed valt buiten de kaders zoals deze zijn weergegeven in de regionale woonvisie, aangezien gebruik wordt gemaakt van de Rood voor Groen regeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Peel & Maas

De voormalige gemeentes Helden, Kessel, Maasbree en Meijel hebben besloten om gezamenlijk voor het gehele buitengebied van de vier gemeentes, één nieuw bestemmingsplan op te stellen; bestemmingsplan Buitengebied Peel & Maas. Vooruitlopend hierop is het structuurplan Peel & Maas opgesteld. De Colleges van Burgemeesters en Wethouders hebben gezamenlijk op 17 december 2008 het structuurplan vastgesteld.



Afbeelding 16. Uitsnede plankaart structuurplan Peel & Maas

Beleidsuitgangspunt nieuwe landgoederen

Blijkens het provinciale beleid dient de ontwikkeling van een nieuw landgoed, zijnde een Rood-voor-Groen-initiatief, een versterking van de natuur- en landschapskwaliteit in te houden. Deze initiatieven versterken bij voorkeur de groenstructuur rondom stedelijk gebied of in de POG. Er dient een goede verhouding tussen 'Rood' en 'Groen' te zijn. Bij functieverandering van een 'maagdelijke' landbouwkavel naar bouwbestemming dient de verhouding tussen bebouwing en groen één op tien te zijn, dus 1 gebouw, passend qua aard en schaal in zijn omgeving, levert 10 ha nieuw te realiseren groen op. Beperkte afwijkingen van deze verhouding is alleen toegestaan als er bijzondere kwaliteiten gerealiseerd worden. Daarnaast dient het betref-

fende gebied voor 90% te worden opengesteld. Nieuwe landgoederen mogen niet worden opgericht binnen de landbouwontwikkelingsgebieden uit het Reconstructieplan.

Afweging gemeentelijk beleid

Vanwege de vele afwegingsfactoren bij het al dan niet toelaten van een landgoed wordt de oprichting van nieuwe landgoederen niet geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". De noodzakelijke afweging kan onvoldoende plaatsvinden door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

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

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor de ontwikkeling van het plan "Landgoed de Cavalerie" is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om villa's te bouwen. De gemeente Peel & Maas is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt met de aanleg van het landgoed mogelijk te maken te verhalen op de initiatiefnemer.

De gemeente Peel & Maas heeft met de initiatiefnemer van het plan een exploitatieovereenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

Tevens is er ten aanzien van de afwenteling van eventuele planschadekosten tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

In het kader van dit bestemmingsplan is voor de onderhavige locatie een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te achterhalen.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypotheses “(grootschalig) onverdachte locatie” voor deellocatie A (ontwikkeling landgoed) en E (her- en verbouw woning en nieuwbouw vakantiehuizen) geen stand houden. Enkele parameters in de grond of het grondwater zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese “onverdacht” locatie” voor deellocatie B (nieuwbouw landhuizen) stand houdt.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese “verdachte locatie” voor deellocatie C (voormalige ondergrondse HBO-tank) stand houdt. In het mengmonster van de ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank is een matig verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese “verdachte locatie” voor deellocatie D (bovengrondse dieseltank en bestrijdingsmiddelenkast) geen stand houdt. Er zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en PCB's aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van deellocatie A, B, D en E vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het landgoed.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van deellocatie C vormt wel een belemmering.

Aangezien het gehalte aan minerale olie ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO-tank de tussenwaarde overschrijdt, is nader bodemonderzoek noodzakelijk naar de aard, mate, omvang en oorzaken van het verhoogde gehalte.

Bijafvoer van grond of verhardingsmiddelen van de locatie kan een aanvullend onderzoek worden verlangd.

¹ HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Op den Bosch 1 Baarlo, 9 juli 2009, kenmerk: 09218201 A

Voor het bepalen van de aard, omvang, mate en oorzaak van de verontreiniging, alsmede het vaststellen van de ernst van de verontreiniging en een urgentie van een eventuele sanering, is een aanvullend onderzoek² uitgevoerd.

Voor de uitvoering van het nader onderzoek is uitgegaan van een continu geval van bodemverontreiniging met minerale olie in de grond waarvan de omvang vermoedelijk kleinschalig is.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese wordt verworpen. In het kader van het nader bodemonderzoek zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Ook bij de boringen welke verricht zijn ter plaatse van cq. de directe omgeving van de boringen 40 en 60 van het voorgaande verkennend bodemonderzoek zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Het in het kader van het verkennend bodemonderzoek aangetoonde matig verhoogd gehalte aan minerale olie wordt door de resultaten van het nader bodemonderzoek niet bevestigd.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit in het kader van het verkennend bodemonderzoek in combinatie met het nader bodemonderzoek vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Verder (aanvullend) nader onderzoek wordt niet zinvol geacht.

Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van het verkennend en het nader bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder (Wgh³) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

In dat kader is enkel het wegvak Donk relevant, de overige wegen als de N273 en de N277 liggen op een afstand van meer dan 400 m, zodat deze wegen akoestisch niet relevant zijn.

Uit een verkennend akoestisch onderzoek⁴ zijn de contouren van 48 dB (voorkeursgrenswaarde) en 53 dB (maximale ontheffingswaarde) van de Donk bepaald. Hieruit

² HMB Groep, Nader bodemonderzoek Op den Bosch 1 Baarlo, 24 december 2009, kenmerk: 09218202B

³ Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

⁴ K+, Verkennend onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan Cavalerie te Baarlo, 12 januari 2010, projectnummer: M9 485

blijkt dat als de nieuwe woningen zodanig worden gepositioneerd dat de afstand tussen de woningen en de as van de weg tenminste 25,3 m de optredende gevelbelasting minder bedraagt dan 48 dB.

De maximale grenswaarde contour van 53 dB ligt op een afstand van 11,1 m. Op grond van het stedenbouwkundig ontwerp kan worden gesteld dat de woningen buiten deze geluidcontour liggen.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 1% of 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg		minimaal 2 ontsluitingswegen	
	1%-norm	3%-norm	1%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	500	1500	1000	3000

In het onderhavige plan wordt de ontwikkeling van 3 landhuizen, 2 vakantiewoningen en een woningsplitsing geregeld. Dit aantal valt ruim onder de 1% en 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. Het bouwplan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De, in totaliteit, 7 woningen zorgen dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.2.4 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 stoffen⁵ 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

(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.

⁵ 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

De (recreatie-)woningen die met dit bestemmingsplan geregeld worden betreffen derhalve kwetsbare objecten en moeten derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Limburg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen.

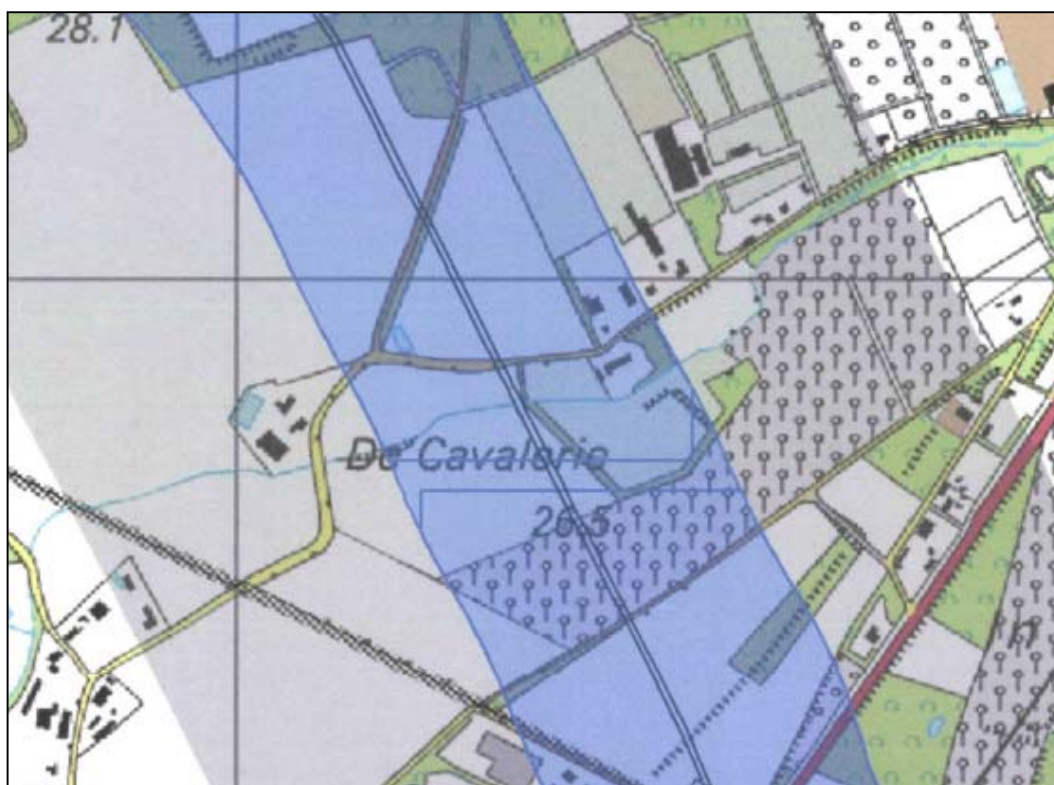
(Ondergrondse) leidingen

Ten oosten van de te ontwikkelen locatie, liggen, gedeeltelijk in het plangebied, twee ondergrondse gasleidingen (tracé Odiliapeel-Schinnen): A-520-KR-091/092 (diameter 24 inch) en A-578-KR-091/092 (diameter 42 inch). Momenteel is de Gasunie tevens bezig een nieuwe gasleiding evenwijdig aan de bestaande leidingen te realiseren.

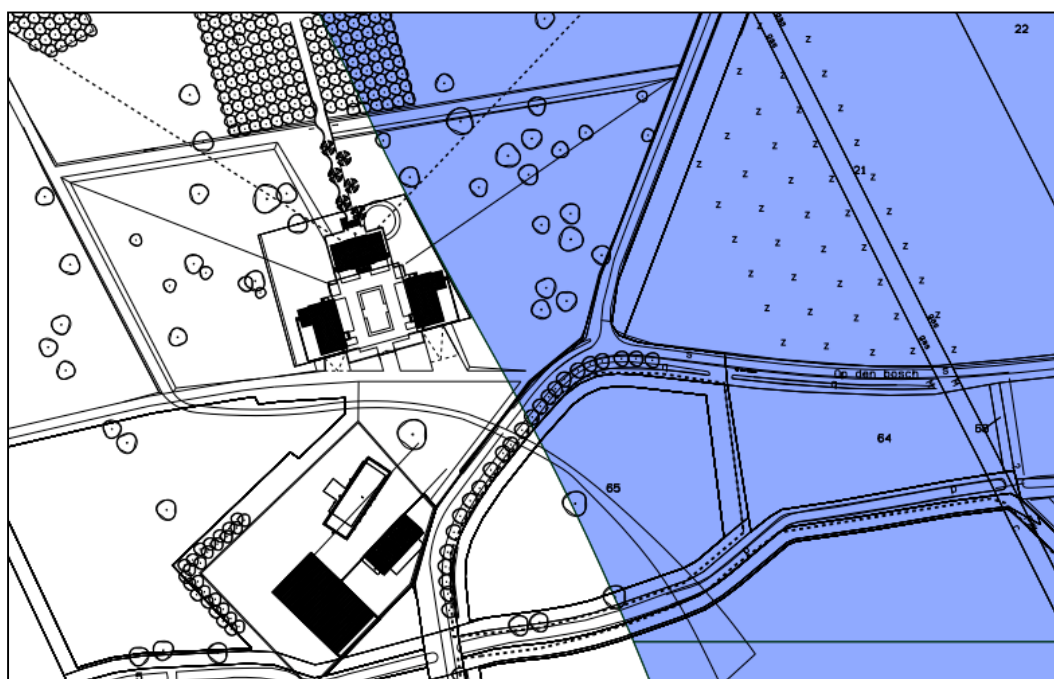
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere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

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt een genuanceerder beleid. Zoals blijkt uit afbeelding 17, reikt de plaatsgebonden risicocontour tot aan de locatie waar de nieuwe woningen voorzien zijn, betreffende kwetsbare objecten. Het bouwvlak van de nieuwe woningen is echter zo vormgegeven dat het precies buiten de 10^{-6} -contour ligt. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

Door Gasunie is een kwantitatieve risicotoetsing voor het tracé Odiliapeel-Schinnen uitgevoerd. De risicostudie is conform de in opdracht van de Nederlandse overheid opgestelde richtlijnen voor kwantitatieve risicoanalyses uitgevoerd met PIPESAFE. Dit is een door de Nederlandse overheid goedgekeurd softwarepakket voor risicoberekeningen aan hogedruk aardgastransportleidingen. In de berekeningen is gebruik gemaakt van de bevolkingsdatabase van RIVM en de berekeningen zijn uitgevoerd conform de met RIVM overeengekomen en door VROM geaccepteerde rekenmethodologie. Tevens is rekening gehouden met de thans voorziene ruimtelijke ontwikkelingen langs het tracé. Op basis van de circulaire wordt gekeken naar de bebouwings- en toetsingsafstand.



Afbeelding 17. Risicocontour van 10^{-6} ondergrondse gasleidingen (in donkerblauw)



Afbeelding 18. Situering gebouwen ten opzichte van 10^{-6} -contour (in blauw)

De leidingen zijn tevens getoetst aan het vigerende veiligheidsbeleid dat is vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (Ministerie van VROM). De veiligheidsafstanden die relevant zijn voor de voorgenomen activiteit, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

	Minimum bebouwingsafstand 1 & 2 ⁶ (m)	Minimum bebouwingsafstand 3 & 4 ⁷ (m)	Toetsingsafstand
48 inch leiding met een operationele druk van 80 bar	5	50	150

Binnen de toetsingsafstand moet gekeken worden naar de omgeving ter vaststelling van de gebiedsklasse. Daarbinnen gelden normen ten aanzien van de afstand tot de bebouwing⁸. In relatief dunbevolkte gebieden (categorie 1 & 2) moet een afstand tot bebouwing van minimaal 5 m van de gasleiding worden aangehouden. In meer (dicht)bevolkte gebieden (categorie 3 & 4) geldt (in eerste instantie) een bebouwingsafstand van minimaal 50 m. Binnen 50 m van het gasleidingstracé komen echter geen dicht bevolkte gebieden voor. Daarom is alleen onderzocht of er incidentele bebouwing binnen 5 m van het leidingtracé voorkomt (zie achtergrondrapport Kwantitatieve Risicotoetsing tracé Odiliapeel - Schinnen).

In totaal zijn er binnen de toetsingsafstand van het gehele tracé van Odiliapeel naar Schinnen 310 woningen en bedrijven aanwezig. Deze bevinden zich allemaal op meer dan 5 meter van de gasleidingen. Bij nader onderzoek bleek dat in alle gevallen sprake is van gebiedsklasse 1 of 2, waardoor geen sprake is van knelpunten langs deze leiding. Daarmee voldoet de gasleiding qua veiligheidsnormering aan de normen uit de Circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen.

De Circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen (Ministerie van VROM, 1984) wordt herzien, waardoor in de toekomst andere normen ten aanzien van plaatsgebonden- en groepsrisico⁹ zullen gelden. Hierbij vindt tevens een toetsing plaats aan deze risico's.

⁶ De minimum bebouwingsafstand refereert naar een afstand tot aan het hart van de leiding en definieert zodoende een strook rond de leiding waarbinnen gebouwen niet zijn toegestaan.

⁷ De minimum bebouwingsafstand voor gebiedsklasse 1&2 heeft betrekking op verspreide woonbebouwing met een dichtheid van minder dan 2 huizen per hectare of een leiding loodrecht op lintbebouwing.

⁸ Circulaire van VROM (1984): De minimum bebouwingsafstand voor categorie 3&4 heeft betrekking op naast elkaar staande woningen die een onderlinge afstand van 10 m of minder hebben.

⁹ De definities zijn ontleend aan de concept circulaire van VROM d.d. 3 oktober 2007. *Plaatsgebonden risico*: de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof. De norm is dat de kans hierop kleiner is dan één miljoenste per jaar ($<10^{-6}$ jaar⁻¹). *Groepsrisico*: de kans per jaar en per km transportleiding dat een groep van 10, 100 of 1000 personen in de omgeving van een hogedrukaard-

De genoemde risico's zijn met het daarvoor door de overheid goedgekeurde programma PIPESAFE berekend. In navolgende tabel zijn de kwalitatieve effectscores van de voorgenomen activiteit ten opzichte van de referentiesituatie weergegeven. De effectscores worden na de tabel toegelicht. Bij het bepalen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn de toekomstige ontwikkelingen meegenomen (zie het door BRO opgestelde achtergrondrapport ten behoeve de kwantitatieve risicoanalyse voor het leidingtracé Sint Anthonis - Schinnen¹⁰).

Naam	Referentiesituatie	Voorgenomen activiteit
Plaatsgebonden risico	0	0
Groepsrisico	0	-
Totaalscore	0	0

Voor het groepsrisico (bestaande bebouwing inclusief nieuwbouwplannen) is een screening uitgevoerd. Indien deze screening een waarde boven de 1 geeft, kan de oriëntatiewaarde van het groepsrisico overschreden worden. Op basis van de screening is er geen deel van het traject in de gemeente Peel & Maas waarbij de screening boven de 1 komt. Het groepsrisico blijft dan ook onder de oriëntatiewaarde.

Transport gevaarlijke stoffen

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de betreffende locatie zijn zowel de N273, als de N277 gelegen. Deze wegen zijn echter gelegen op meer dan 200 meter van de planlocatie (circa 700 m).

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. Omliggende wegen (N273 en N277) nabij het plangebied worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Conclusie

De woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de bouw van de landhuizen en de woningsplitsing en oprichting van de vakantiewoningen.

gasleiding in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met die leiding. Voor het groepsrisico bij aardgastransportleidingen geldt een oriënterende waarde van 10^{-2} per km per jaar

¹⁰ BRO, Achtergrondrapport ten behoeve de kwantitatieve risicoanalyse voor het leidingtracé Sint Anthonis - Schinnen, rapportnummer 211x02470, 19 december 2008.

5.2.5 Milieu

De beoogde planontwikkeling (woningbouw) vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2007, een milieuzone heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Derhalve dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Uit een gebiedsinventarisatie blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen zijn

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het landgoed. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst. Tevens levert de bouw van de woningen geen belemmeringen op voor bedrijvigheid, omdat de aanwezigheid hiervan ontbreekt.

5.3 Archeologie

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

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingre-

pen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.

- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Peel & Maas te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Dit beleid is momenteel nog niet aanwezig. De provinciale richtlijnen zijn dan richtinggevend.

Volgens de provincie dient geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden wanneer plangebieden kleiner zijn dan 2.500 m², op voorwaarde dat ze niet binnen een straal van 50 m rond een archeologisch terrein of vindplaats liggen. Gezien de grootte van het plangebied dient in onderhavig geval wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Op basis van het bureauonderzoek¹¹ kan aan het plangebied een hoge archeologische verwachting worden toegekend voor de periode van het Laat-Paleolithicum tot en met de Midden-Romeinse Tijd. De verwachting voor de Laat-Romeinse Tijd, de Vroege Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd is laag en voor de Volle en Late Middeleeuwen middelhoog.

Bij het verkennende booronderzoek zijn 19 boringen gedaan. Overal in het plangebied is een 15 tot 40 cm dikke bouwvoor aanwezig die soms geleidelijk en soms scherp overgaat in een al dan niet gevlekte B-horizont of verbruinde C-horizont. De gevlekte bodem kan het gevolg zijn van diepwoelen. In het relatief lage zuidelijke gedeelte van het plangebied zijn beekafzettingen en een begraven A0 en B-horizont op leem aangetroffen, vermoedelijk een pleistocene beekdalbodem of depressie. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Aan het maaiveld zijn twee mogelijke kogelpotscherven uit de Volle Middeleeuwen aan-

¹¹ BAAC, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) plangebied Landgoed op den Bosch, oktober 2008, nummer: V-08.0328

getroffen evenals twee vuurstenen artefacten. Een enkeerdgrond of moerige eerdgrond is niet aangetroffen en geconcludeerd wordt dat de bodem nauwelijks verstoord is en te classificeren is als kant- of akkereerdgrond.

Het rapport besluit met de aanbeveling om in de zones van de te bebouwen gedeelten van het plangebied waarvoor een hoge archeologische verwachting wordt aangegeven een vervolgonderzoek te verrichten in de vorm van een karterend booronderzoek.

Namens het bevoegd gezag, zijnde de gemeente, is het rapport niet goedgekeurd¹². Het advies om in de zones die een hoge verwachting hebben een karterend booronderzoek te verrichten, is niet overgenomen. Gezien de geringe dikte van de bouwvoor wordt verwacht dat eventuele archeologische resten zijn opgeploegd en zouden er in het plangebied, dat al geruime tijd als akkerland in gebruik is, in het verleden meer vondsten zijn gedaan. De combinatie van deze gegevens leidt tot de conclusie dat in het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft te worden gedaan.

5.4 Natuur en landschap

Direct ten noorden van het plangebied ligt het natuur- en bosgebied de Kesselse Bergen.

Dit natuur- en bosgebied is in het POL2006 aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De gebiedsbescherming van de EHS is van levensbelang voor de uitwisseling van dier- en plantsoorten tussen verschillende bos- en natuurgebieden. Plaatselijk is verwerving en beheer door natuurorganisaties aan de orde.

Het plangebied ligt buiten dit EHS-gebied, tevens vinden de rode ontwikkelingen plaats op een dermate grote afstand dat deze geen nadelige effecten teweeg brengen op dit gebied. De groene ontwikkelingen hebben louter positieve effecten op de instandhouding van het EHS-gebied.

5.5 Flora & fauna

Ter beoordeling of er in het plangebied plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en Faunawet een beschermde status hebben, is

¹² SRE, beoordeling van een archeologisch rapport, 1 december 2008

een quickscan flora & fauna¹³ uitgevoerd. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen landgoedontwikkeling invloed kan hebben op een beschermd gebied volgens de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen (POG).

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in de EHS of POG, het afwegingskader uit de Nota Ruimte is niet van toepassing;

Soortbescherming

Van de aanwezige gebouwen is de langgevelboerderij in principe geschikt voor vleermuizen zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Vanaf de buitenzijde zijn verschillende spleten, kieren en openingen aanwezig die voor vleermuizen toegang bieden naar nauwe, donkere ruimten in de bebouwing. Daarom is het plangebied tijdens een nachtelijke inventarisatie onderzocht op het voorkomen van vleermuizen. Na het intreden van de schemering werden geen vleermuizen in het onderzoeksgebied waargenomen. Pas rond een uur of 23.00 vloog er een gewone dwergvleermuis kortstondig door het plangebied. Gedurende de nacht werd er niet in het plangebied gejaagd, maar tegen de ochtend vlogen 2 gewone dwergvleermuizen via het plangebied in zuidelijke richting.

Uit het veldonderzoek blijkt dat het plangebied van marginale waarde is voor vleermuizen. Op basis van expert judgement is beoordeeld dat het plangebied geen functie heeft als vaste vliegroute of kolonieverblijf voor vleermuizen. Effecten op deze soortgroep zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Om verstoring van vogels te voorkomen is het aan te bevelen dat de sloopwerkzaamheden in de periode september-maart plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels op het terrein broeden, is het noodzakelijk het terrein vóór de ingreep te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels in de bebouwing nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Het plan als geheel zal overigens een positief effect hebben op broedvogels van kleinschalig agrarisch gebied. Dit zijn bij uitstek vogels die landelijk gezien onder druk staan door schaalvergroting in de landbouw.

Het plangebied heeft geen nadelige effecten op strenger beschermde reptielen, amfibieën en vissen. De in het plan voorgestelde maatregelen bieden goede kansen om biotopen voor deze soorten te verbeteren.

¹³ BRO, Verkennend flora & faunaonderzoek Landgoed De Cavalerie, 18 juni 2009, projectnummer 211x01647.038282_2

5.6 Verkeerskundige aspecten

De nieuwe landhuizen, vakantiewoningen en bestaande woningen worden indirect gesitueerd aan Op den Bosch. De woningen zijn derhalve gemakkelijk en veilig bereikbaar (net zoals de bestaande boerderij in het plangebied).

Door het stopzetten van de agrarische functie ter plaatse, vervallen de vervoersbewegingen van en naar het agrarisch bedrijf. Het aantal vervoersbewegingen (met name uit de zware categorie) op Op den Bosch zal hierdoor fors afnemen.

Met de realisatie van de woningen komen er maar een beperkt aantal nieuwe verkeersbewegingen bij.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

De bestemmingswijziging zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5.7 Kabels en leidingen

Zowel voor de nieuwe als voor de bestaande gasleidingen geldt een juridisch-planologische beschermingszone van 5 meter.

Binnen deze zone mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitzondering zijn bouwwerken ten behoeve van beheer en onderhoud van de leiding zelf. Deze beschermingszone is in de regels verankerd.

5.8 Duurzaamheid

Bij de realisering van de bebouwing wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en het gebruik van milieuvriendelijke, niet-uitlogende, brandwerende en duurzame (bouw)materialen.

5.9 Waterhuishouding

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

de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2004-2007. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de

integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van het watersysteem, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: geohydrologie, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is het grootste deel van het plangebied gelegen binnen grondwatertrap VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor deze grondwatertrap is meer dan 80 cm beneden het maaiveld gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. De Boschbeek en direct aangrenzende gronden bevatten een andere grondwatertrap; III. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor deze grondwatertrap is minder dan 40 cm beneden het maaiveld gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 80 cm beneden maaiveld.

De bodemdoorlatendheid van het gebied wordt uitgedrukt in een K-waarde. De K-waarde van het plangebied is 0,45 – 1,5 meter per dag. (bron: website www.wpm.nl)

Uit de “Blauwe Waarden”-kaart van het POL2006 blijkt dat het plangebied deels is gelegen in een laagte buiten het Maasdal. Dit betreft de beekzone.

Op de “Kristallen waarden”-kaart worden geen grondwaterbeschermingsgebieden of overige beschermingsgebieden aangegeven die invloed (kunnen) hebben op de ontwikkeling van het plangebied.

Oppervlaktewater

Dwars door het plangebied loopt de Boschbeek. Deze beek wordt in het kader van dit plan heringericht door het toepassen van hermeandering en het natuurlijk inrichten.

Hemel- en afvalwater

Het hemelwater dient te worden afgekoppeld van het afvalwatersysteem. Het water dient conform de huidige beleidsinzichten geïnfiltreerd te worden, danwel dienen de hemel- en afvalwaterstromen gescheiden te worden.

Door het waterschap wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:

- de doorlatendheid van de bodem groter is dan 0,3 m/dag;
- de grondwaterstand dieper is dan 0,8 m minus bodem van het infiltratie-element aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Uit de website van Peel en Maasvallei is gebleken dat de ondergrond in principe geschikt is voor infiltratie van hemelwater (circa 0,45 – 1,5 m/dag). Aan de tweede eis kan worden voldaan door 0,8 m boven de grondwaterstand te blijven met het infiltratie-element. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plaatse van de verharding is meer dan 80 cm beneden het maaiveld gelegen. Ondiepe infiltratie, net onder het maaiveld, verdient de voorkeur. Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone hemelwater te infiltreren en niet-uitlogende bouwmaterialen te gebruiken. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

Gestreefd dient te worden naar een 100% afkoppeling van het hemelwater. De te infiltreren oppervlakten zijn in de navolgende tabel aangegeven.

Verhard oppervlak	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bestaande boerderij (m ²)	297	297
Loods (m ²)	755	755
Schuur (vakantiewoningen)	360	200
Nieuwe woningen	0	855
Totaal	1.412	2.107

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorziening(en) gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De exacte wijze van infiltreren is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De bestaande bouwwerken blijven zoals in de huidige situatie afwateren op het maaiveld. De richtlijnen voor de nieuwe verhardingen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen,

zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

Conclusie

In het plangebied wordt de waterhuishoudkundige situatie in acht genomen. De verwachting is dat er geen knelpunten zullen ontstaan tussen grondgebruik of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

6. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Landgoed “de Cavalerie”” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen heten afwijkingen.

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000).

6.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Afwijken van de bouwregels (indien noodzakelijk)
- 4 Nadere eisen (indien noodzakelijk)
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 7 Omgevingsvergunning (indien noodzakelijk)

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

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

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven dat de betreffende gronden en gebouwen uitsluitend voor het bestemde gebruik gebruikt mogen worden. Op de gebruiksregels kan tevens ontheffing worden verleend voor meer gebruiksmogelijkheden.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 - Agrarisch

Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. De bestemming is gegeven aan het enige deel van het agrarische bedrijf dat in stand blijft; de loods. In deze loods worden ten behoeve van de agrarische functie nog machines en dergelijke opgeslagen, die tegelijkertijd worden gebruikt voor het onderhoud van het landgoed.

De loods, zoals in de huidige situatie aanwezig, kan door de agrarische bestemming blijven bestaan. Doordat het bouwvlak strak rondom de bestaande bebouwing is getrokken kan de loods in de toekomst niet meer uitbreiden. Voor de volledigheid is het gebruik als bedrijfswoning uitgesloten.

Artikel 4 - Agrarisch met waarden

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Het is immers de doelstelling van regeling Rood voor Groen om naast rode ontwikkelingen zo veel mogelijk groene ontwikkelingen mogelijk te maken. Een parkachtig landschap met veel natuurlijke elementen, gesitueerd rondom de rode ontwikkelingen, is het resultaat, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan.

De gronden als zodanig bestemd zullen worden ingericht als kruidenrijk grasland.

Artikel 5 - Natuur

Het overgrote deel van het plangebied heeft weliswaar de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar aan de randen zijn deze gronden bestemd als 'Natuur'. Op deze manier is gewaarborgd dat de agrarische gronden altijd door natuurlijke zones omzoomd blijven.

De voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en / of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en / of ecologische waarde;
- b. een landgoed;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. agrarisch medegebruik;
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. observatieposten;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut.

De natuurbestemming is voorzien van twee bouwvlakken; voor een theehuis en een prieel. De goothoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

Middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, uitgezonderd onderhoudswerkzaamheden wordt gestreefd naar het instandhouden en / of het regelen van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 6 - Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan het bedrijfsgebouw dat omgebouwd wordt tot vakantiewoningen. Bij de toegestane bouwmaten is aangesloten bij het ontwerp van het landgoed.

Aan de vakantiewoningen (dus op de plek van het huidige agrarische bedrijfsgebouw) is een bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is het niet toegestaan om gebouwen op te richten. Wel mogen er onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht en er gelden specifieke gebruiksregels voor de gronden en bouwwerken.

Artikel 7 - Verkeer

Binnen deze bestemming zijn verkeersvoorzieningen (zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen) toegestaan. Daarnaast zijn ook groen- en infiltratievoorzieningen en water toegestaan binnen deze bestemming. Ten slotte mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, doeleinden van openbaar nut, kunstwerken en bijbehorende voorzieningen worden opgericht.

Artikel 8 - Water

De door het plangebied stromende Boschbeek is bestemd als 'Water'. Hierdoor is een passende bestemming gegeven aan dit waterlichaam. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen toegestaan voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en infiltratievoorzieningen.

Artikel 9 - Wonen

De bestaande woning (welke gesplitst wordt) en de nieuwe villa's worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Er mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd in vrijstaande of twee-aaneengebouwde vorm. Deze typologie wordt op de verbeelding aangegeven middels verschillende bouwaanduidingen. Naast de hoofdgebouwen mogen ook bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming. In een woning is tevens een aan-huis-gebonden beroep toegestaan.

De goothoogte van de woningen mag maximaal 4 of 8,5 meter bedragen, terwijl de nokhoogte maximaal 10 of 12 meter is.

Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de binnen een bouwvlak en de afdekking middels een kap.

Bij de woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Deze mogen een maximale goothoogte van 3,2 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter hebben.

Er mogen ten slotte diverse bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht bij de woningen. In de regels is opgenomen welke bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd, de situering en de maximaal toegestane hoogte.

Binnen deze bestemming zijn diverse afwijkingen en wijzigingen mogelijk, dit binnen de woonbestemming enige vorm van flexibiliteit te hebben. Er moet met betrekking tot de afwijkingen wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden.

Artikel 10 - Leiding - Leidingstrook

Door het plangebied lopen twee ondergrondse gasleidingen. Activiteiten die een belemmering kunnen vormen voor het functioneren van deze leidingen, worden tegengehouden door de leidingbeheerder.

Gebouwen binnen deze dubbelbestemming mogen derhalve alleen worden opgericht na een goedkeuring van Burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de leidingbeheerder een schriftelijke goedkeuring heeft afgegeven.

Artikel 11 - Waterstaat – Waterlopen

Deze dubbelbestemming dient als beschermingszone van de Boschbeek. De instandhouding van de Boschbeek wordt nagestreefd middels een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van werkzaamheden, uitgezonderd onderhoudswerkzaamheden.

Gebouwen binnen deze dubbelbestemming mogen alleen worden opgericht na goedkeuring van Burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de waterbeheerder een schriftelijke goedkeuring heeft afgegeven.

6.2.3 Algemene regels

In artikel 12, de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouw-

plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 13 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen met betrekking tot een aantal aspecten.

De eerste regels die aan de orde komen, betreffen bepalingen met betrekking tot het ondergronds bouwen binnen het plangebied. In beginsel mogen ondergrondse bouwwerken slechts binnen het bouwvlak worden opgericht en mogen zij 3 meter diep onder peil komen te liggen. Er kan worden afgeweken voor ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak en / of tot een maximale diepte van 10 meter.

Bij het berekenen van bebouwingspercentages worden de ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen en ten slotte mogen zij slechts worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

Ten tweede zijn regels opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden.

In artikel 14 zijn de algemene aanduidingsregels opgenomen. Deze zorgen voor flexibiliteit in het bestemmingsplan. Indien onvoorziene wijzigingen aan het bouwplan zich voordoen voor wat betreft aantal woningen en gebruik van gebouwen voor (hobymatige en commerciële) paardenstalling, kan hieraan voldaan worden na een nadere afweging.

Primair wordt er met dit bestemmingsplan een woonbestemming gelegd op de gronden waar de drie landgoedwoningen komen te staan. Daarvan is in deze toelichting beargumenteerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Toch is het wenselijk een alternatief op te nemen indien de drie landgoedwoningen geen aftrek vinden in de markt. Dat is alternatief is het vestigen van een paardenhouderij ter plaatse. In de omgeving bevinden zich meerdere grote paardenhouderijen. Er is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de woonbestemming naar een agrarische bestemmingsplan, enkel voor het vestigen van een paardenhouderij. Een andere vorm van agrarische bedrijvigheid is uitgesloten. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan pas na een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gebruik gemaakt worden om zo de markt ook de kans te geven de landgoedwoningen af te nemen.

Een eventuele toekomstige paardenhouderij zal, gezien de afstand tot de bestaande woning en de recreatiewoningen, omgevingvergunningplichtig zijn. In de vergunning zal rekening moeten worden gehouden met de woning en recreatieobjecten. Het kan zijn dat in de vergunning eisen zullen worden gesteld aan de inrichting. Omdat de grootte van de paardenhouderij en de bijborende bebouwing nog niet bekend is, kan nu nog niet worden bepaald hoe het zit met het woon en leefklimaat van de omgeving, vandaar dat een voorwaarde is opgenomen die ingaat op het woon- en leefklimaat als het ook daadwerkelijk aan de orde is.

Een andere belangrijke voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bouw-massa van de paardenhouderij gelijk moet zijn aan de anders beoogde landgoed-woningen. De sfeer van het gebied zal daarom altijd zo zijn als beoogd. In plaats van drie woningen kan dan één bedrijfswoning en twee stallen gerealiseerd wor-den.

Het college van Burgemeester en wethouders dient de wijziging van de bestemming goed te keuren. Hiervoor dient dan een aparte procedure te worden doorlopen.

In artikel 15 en 16 van de algemene regels zijn algemene afwijkings- en wijzigings-regels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 17 zijn de algemene procedu-reregels aangegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In het Overgangsrecht (artikel 18) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaar-den bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 19) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestem-mingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna ook: Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden.

7.2 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Limburg, Gasunie en Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Limburg
2. Inspectie VROM
3. Gasunie

Op deze reacties wordt hierna ingegaan.

Provincie Limburg

Reactie

De provincie heeft geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt op het bestemmingsplan. Wel heeft de provincie aangegeven dat ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het landgoed een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten dient te worden tussen initiatiefnemer en gemeente om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen.

Standpunt gemeente

De gemeente heeft de reactie voor kennisgeving aangenomen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten om de landschappelijke inpassing te borgen.

Inspectie VROM

Reactie

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Standpunt gemeente

De gemeente heeft de reactie voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie

Reactie

In het plangebied bevinden zich twee gastransportleidingen, te weten:

- A-520-KR-091/092, diameter 24 inch, ontwerpdruk 66,2 bar
 - A-578-KR-091/092, diameter 42 inch, ontwerpdruk 66,2 bar
-
- a. Op de verbeelding van het concept bestemmingsplan zijn de leidingen niet overeenkomstig de daadwerkelijke ligging ingetekend. Verzocht wordt om de verbeelding aan te passen volgens de digitale leidinggegevens, zoals die door de Gasunie zijn verstrekt.
 - b. De plaatsgebonden risicocontour van de gastransportleiding A-520-KR-091/092 ligt niet op leiding. De Gasunie heeft een afbeelding bijgevoegd met daarop de goede plaatsgebonden risicocontour. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden.

Standpunt gemeente

- a. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de reactie. De ligging van de gastransportleidingen is ingetekend conform de aangereikte digitale gegevens. Daarmee is ook de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook' verschoven.
- b. Het bouwvlak is aangepast naar aanleiding van de plaatsgebonden risicocontour. Het bouwvlak bevindt zich nu geheel buiten de plaatsgebonden risicocontour. Binnen deze contour worden daarom geen kwetsbare objecten opgericht, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

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

