

arvalis



Ontwerp

“Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo”

IMRO.1894.BPL0096-ON01





Ontwerp

“Woningsplitsing Heierhof 25 Baarlo”

IMRO.1894.BPL0096-ON01

Ontwerp

“Woningsplitsing Heierhof 25 Baarlo”

IMRO.1894.BPL0096-ON01



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters	:	J.H.M. Coenen
Correspondentieadres	:	Heierhof 25
Postcode en Woonplaats	:	5991 NJ BAARLO
Telefoon	:	
E-mailadres	:	Han.Coenen@Pentair.com
U bent	:	eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	J.R.A.M. Hoebink
Adres	:	Deputé Petersstraat 27
Postcode en woonplaats	:	5808 BB OIRLO
Telefoon	:	06*51225834
E-mailadres	:	jhoebink@arvalis.nl
Oirlo	:	12 februari 2015

Verbeelding

Regels

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel planherziening	5
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	9
1.5	Leeswijzer	9
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	10
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2	Projectbeschrijving	11
2.3	Locatiebeschrijving	14
3	RUIMTELIJK BELEID.....	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciale omgevingsplan Limburg 2014	16
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening	18
3.2.3	Beleidskader Bodem 2010	18
3.2.4	Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010	19
3.2.5	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie en kwaliteitskader	20
3.3.2	Toetsing aan vigerend bestemmingsplan	22
3.3.3	Landschappelijke inpassing	23
3.3.4	Archeologie beleid gemeente Peel en Maas	23
4	RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN	24
4.1	Milieu	24
4.1.1	Bodem en grondwater	24
4.1.2	Luchtkwaliteit	24
4.1.3	Wet geluidhinder	24
4.1.4	Milieuozonering / Bedrijvigheid	25
4.1.5	Externe veiligheid	26
4.2	Geluid en Trillingen	27

Bestemmingsplan : Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
Peel en Maas : 12 februari 2015

4.3	Waterparagraaf	27
4.4	Cultuurhistorie en Archeologie	27
4.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	31
4.6	Natuurwaarden en landschapswaarden	32
4.6.1	Ecologische Hoofdstructuur	32
4.6.2	Gebiedsbescherming	32
4.6.3	Soortenbescherming	32
4.7	Kabels en leidingen.....	35
4.8	Verkeer en infrastructuur	35
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Verbeelding	36
5.3	Regels.....	36
6	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	37
7	HANDHAVINGSPARAGRAAF.....	38
8	COMMUNICATIEPARAGRAAF	40
8.1	Procedure.....	40
BIJLAGEN		41
1.	Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Peel en Maas	
2.	Cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling	
3.	Kwaliteitsplan	
4.	Advies dorpsbouwmeester	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Initiatiefnemer is deels eigenaar van de planlocatie. Op de locatie zijn verschillende bebouwingen aanwezig (Langgevelboerderij, schuur, open kapschuur en stallen).

Voor de planlocatie is in 1992 een bouwvergunning afgegeven voor het vergroten van de woning Heierhof 27, waarbij het verbouwde gedeelte huisnummer 25 heeft gekregen. Feitelijk gezien wordt de locatie sinds die tijd gebruikt als twee woningen, met alles wat daarbij hoort zoals eigen gemeentelijke aanslag OZB, verschillende kadastrale eigendomsverhoudingen en eigen nutsvoorzieningen.

Formeel juridisch is het echter altijd één woning geweest, wat in 1992 ook niet anders kon vanwege de toen aanwezige geurcontour. Deze geurcontour is inmiddels opgeheven vanwege opkoop en sloop van de aanwezige varkensstallen in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Heierhof/Kuukven.

Er is sinds 1992 sprake van strijdig gebruik in relatie met het bestemmingsplan. Verzocht is aan de gemeente medewerking te verlenen voor het opheffen van deze strijdigheid. Deze strijdigheid kan worden opgelost middels een woningsplitsing. Volgens de structuurvisie buitengebied is woningsplitsing mogelijk mits er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand. Volgens het vigerende bestemmingsplan is het pand niet aangeduid als een cultuurhistorisch waardevol pand.

Door een aanvullend onderzoek door ArcheoPro (bijlage 2) is aangetoond dat het pand een cultuurhistorisch waardevol pand is. Dit is door de dorpsbouwmeester bekrachtigd (bijlage 4). Ter borging van de cultuurhistorische waarde is er tevens een kwaliteitsplan (bijlage 3) opgesteld.

Omdat volgens het vigerende bestemmingsplan een woning is toegestaan dient er een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. Door initiatiefnemer is middels een principeverzoek medewerking verzocht aan de gemeente tot splitsing van de woning Heierhof 25/27 zodat de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan wordt opgelost.

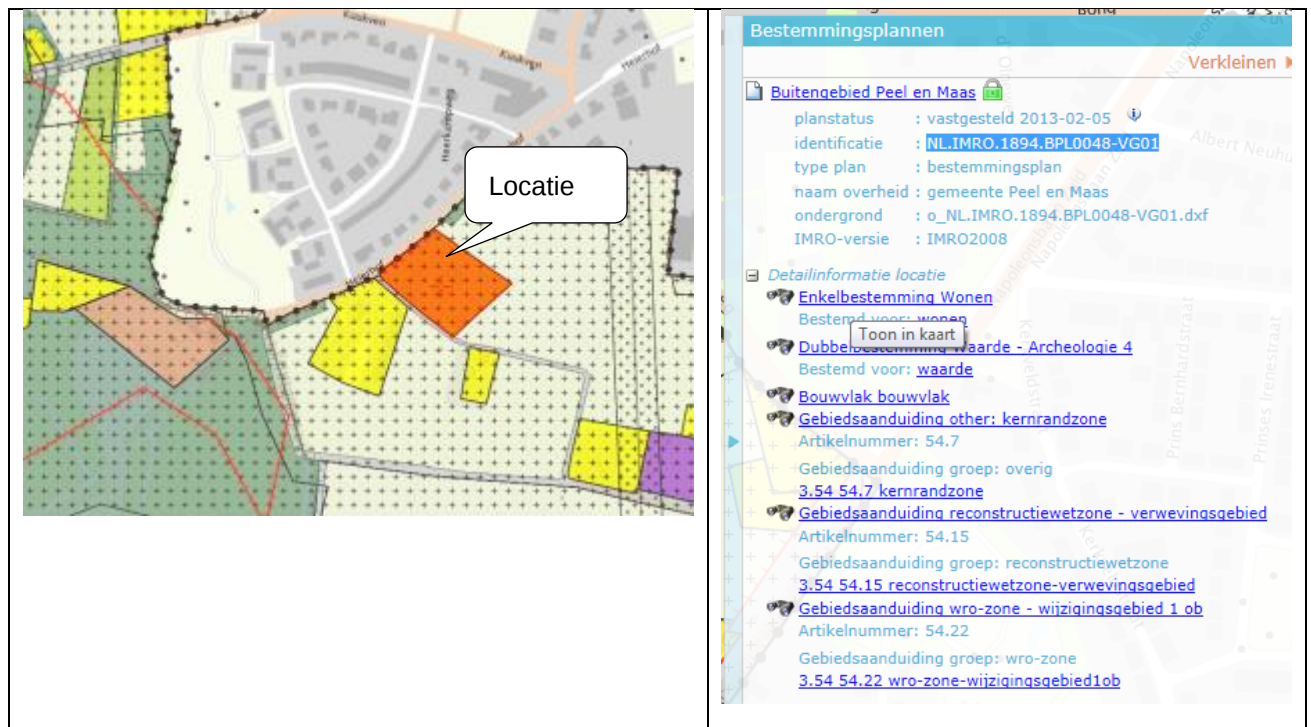
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De planlocatie is gelegen aan Heierhof 25/27 te Baarlo. Het plangebied bestaat uit verschillende kadastrale percelen (9 stuks). Het plangebied valt in het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas. Het grenst aan het bestemmingsplan “Kern Baarlo” (NL.IMRO.1894.BPL0069).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, van de gemeente Peel en Maas (NL.IMRO.1894.BPL0048-VG02) Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d.5 november 2013.

Bestemmingsplan	:	Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
Kenmerk	:	IMRO.1894.BPL0096-ON01
Peel en Maas	:	12 februari 2015



kaart 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

Enkelbestemming;

- a) Wonen (art.27)

Dubbelbestemming;

- a) Archeologie 4 (art.40)

Bestemd voor waarde

- Bouwvlak
- Gebiedsaanduiding
 - Kernrandzone, verwevingsgebied en wijzigingsgebied 1ob.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het toegestaan op het aanwezige bouwvlak "Wonen" maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan.

De dubbelbestemming Archeologie 4 zorgt voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De planlocatie is gelegen in de kernrandzone, verwevingsgebied en wijzigingsgebied 1ob. De consequenties hiervan zijn:

- Kernrandzone:
Ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.
- Verwevingsgebied:
Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.
- Wijzigingsgebied 1ob:
Deze gronden zijn tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

In artikel 27.6.1 van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing. Binnen dit artikel is een aantal voorwaarde opgenomen waaraan moet worden voldaan:

- **woningsplitsing niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';**

Planlocatie is niet gelegen in een van de genoemde gebieden.

- **het pand betreft met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ofwel aangetoond wordt dat het gaat om een pand met cultuurhistorische waarde;**

Initiatiefnemer heeft via het adviesbureau ArcheoPro een cultuurhistorische analyse laten opstellen. Op grond van deze analyse is aangetoond dat het gaat om een pand met cultuurhistorisch waarde (zie bijlage 2).

- **de maatvoering van de woning niet wordt vergroot en daartoe een aanduiding wordt opgenomen;**

De aanwezige bebouwing zal fysiek niet worden aangepast.

- **hoofdgebouwen tot een inhoud van 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 2 woningen en hoofdgebouwen die groter zijn dan 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 3 woningen;**

Het hoofdgebouw zal worden opgesplitst in twee woningen.

- **de inhoud per woning minimaal 350 m³ bedraagt en er twee aparte bouwvlakken worden toegekend;**

De inhoud per woning is meer dan 350 m³. Er is de mogelijkheid om twee aparte bouwvlakken te realiseren.

- **de bouw- en goothoogte bedraagt maximaal de bestaande bouw- en goothoogte;**

De bouw- en goothoogte van de bestaande bebouwing zal niet worden aangepast.

- **de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft;**

Op grond van het opgestelde onderhoudsplan kan worden gesteld dat de bestaande verschijningsvorm niet zal worden aangepast en verankerd is voor de toekomst.

- **de cultuurhistorische waarde van de woning behouden blijft en/of versterkt wordt;**

Op grond van het opgestelde onderhoudsplan kan worden gesteld dat de cultuurhistorische waarde van het object in stand zal worden gehouden en daar waar mogelijk versterkt.

- **ter plaatse van de woningen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met de nadere aanduiding 'karakteristiek' wordt opgenomen;**

In de bij dit plan behorende verbeelding is de dubbelbestemming vastgelegd.

- **indien van toepassing dient overtollige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, behalve wanneer het een monument betreft;**

De aanwezige bijgebouwen worden niet gesloopt omdat deze bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het geheel.

- **per woning mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn;**

De oppervlakte van de bestaande bijgebouwen is per woning meer dan 60 m². Omdat de bijgebouwen onderdeel zijn van de cultuurhistorische waarde van het object kan de oppervlakte voor de bijgebouwen per woning niet verkleind worden naar 60 m² per woning.

- **geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:**
 - **het woon- en leefklimaat;**
 - **de milieusituatie;**
 - **de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;**
 - **de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing**

Door de juridische splitsing van de woning in twee separate woningen wordt het woon- en leefklimaat en de milieusituatie beïnvloed. Echter er is absoluut geen sprake van onevenredige aantasting hiervan.

Volgens het opgestelde rapport “een cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling” is het totale pand aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol pand. De bijgebouwen ondersteunen juist de cultuurhistorische waarde. Doordat er feitelijk geen veranderingen optreden blijven de bestaande waarden gehandhaafd en middels het kwaliteitsplan voor de toekomst gewaarborgd.

Door de splitsing van de woning ontstaan er geen nadelige effecten voor ontwikkelingsmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van de omringende gronden en gebouwen.

De gewenste splitsing van het bestaande hoofdgebouw in twee woningen is binnen de gestelde wijzigingsoptie niet mogelijk omdat de aanwezige oppervlakte bijgebouwen per woning meer is dan 60 m².

Volgens de opgestelde rapporten vormen de aanwezige bijgebouwen met het hoofdgebouw een samenhangend geheel waardoor juist de cultuurhistorische waarde wordt ondersteund. Het verminderen van het aantal m² bijgebouwen zal afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden en is absoluut af te raden.

Volgens het bestemmingsplan is er geen dubbelbestemming ‘waarde cultuurhistorie’. Initiatiefnemer heeft middels een extern onderzoek aangetoond en dit is bekrachtigd door de bouwmeester op 19 augustus 2013 dat de woning met bijbehorende gebouwen een pand is met cultuurhistorische waarde.

Middels een bestemmingsplan procedure kan de gewenste situatie worden gerealiseerd. Al de overige benoemde voorwaarde in artikel 27.6.1 zijn passend voor het plan.

Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de huidige bestemming het splitsen van een woning in twee woningen niet mogelijk is.

Samenvatting.

Het planvoornemen voldoet niet aan de vrijstelling en/of afwijkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning met toestemming voor de planologische afwijking is noodzakelijk. In de onderhavige situatie is gekozen voor de wijziging van het bestemmingsplan waarin de planologische afwijking mogelijk wordt gemaakt.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan.

In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een goede toelichting dient te voldoen. In het plan dient een verantwoording opgenomen te worden van de in het plan gemaakte keuze van de gewenste bestemming. In het plan moet worden toegelicht hoe er rekening wordt gehouden met de waterhuishouding in het plangebied. Duidelijk moet worden beschreven hoe de verschillende noodzakelijke overleggen gereguleerd zijn en op welke manier burgers en maatschappelijke organisaties betrokken kunnen zijn bij planologische afwijking.

Uiteraard moet er inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. In het plan dient toegelicht te worden hoe er rekening wordt gehouden met de diverse aspecten van het plangebied zoals, archeologie, milieu, veiligheid, kwaliteitsverbetering van de omgeving end.

Naast deze toelichting bevat het bestemmingsplan een verbeelding alsmede planregels.

De planvoorschriften die van toepassing worden verklaard op het plangebied, vormen een geheel met deze toelichting en de verbeelding.

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige partiële bestemmingsplan conform art. 3.1 Wro, voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Inleiding, hoofdstuk 1
- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid van Rijks-, Provinciaal- en Gemeentelijk beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, water paragraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- wijze van bestemmen, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handhavingsparagraaf, hoofdstuk 0;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 0

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

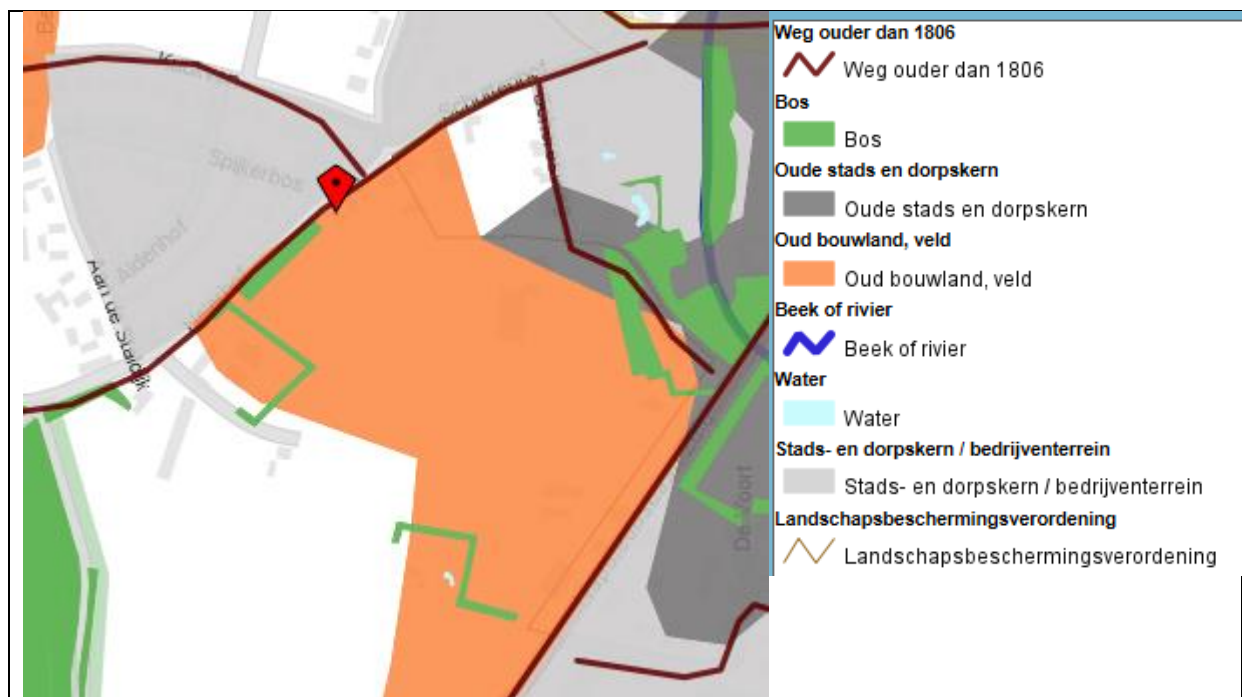
De planlocatie ligt tegen de contouren aan van de woonkern Baarlo. Rond de kernen zijn voornamelijk oude verdichte bouwlanden gelegen. De planlocatie valt binnen deze gebiedstypologie.

De gronden in de oude verdichte bouwlanden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Een deel van deze oorspronkelijke bouwlanden ligt dus ook onder de uitleggebieden van deze kernen.

De oude bouwlanden werden bemest door middel van het potstalsysteem. De boeren bemestten de grond jaarlijks met plaggen die verrijkt waren met dierlijke mest uit de potstal. Daardoor kwamen de gronden in de loop der eeuwen nog hoger te liggen. Er ontstonden zo bolle akkers. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opplagging. Hierdoor is op de zandgrond een dikke eerdlaag ontstaan.

In deze van oudsher bewoonde en vroeg ontgonnen delen van de gemeenten Helden, Maasbree, Meijel en Kessel zijn nu de enkeerdgronden te vinden. De gronden waren oorspronkelijk in gemeenschappelijk gebruik, waardoor de eenheden groter en meer open waren. Om de landbouwgronden kwam de bebouwing, waardoor een waardevol gebiedstype ontstond, met een min of meer verdichte rand en een bol open gebied in het midden. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld. Functioneel worden de gebieden vooral gebruikt voor akker- en tuinbouw.



kaart 2, Kaartuitsnede landschapskaderkaart 2

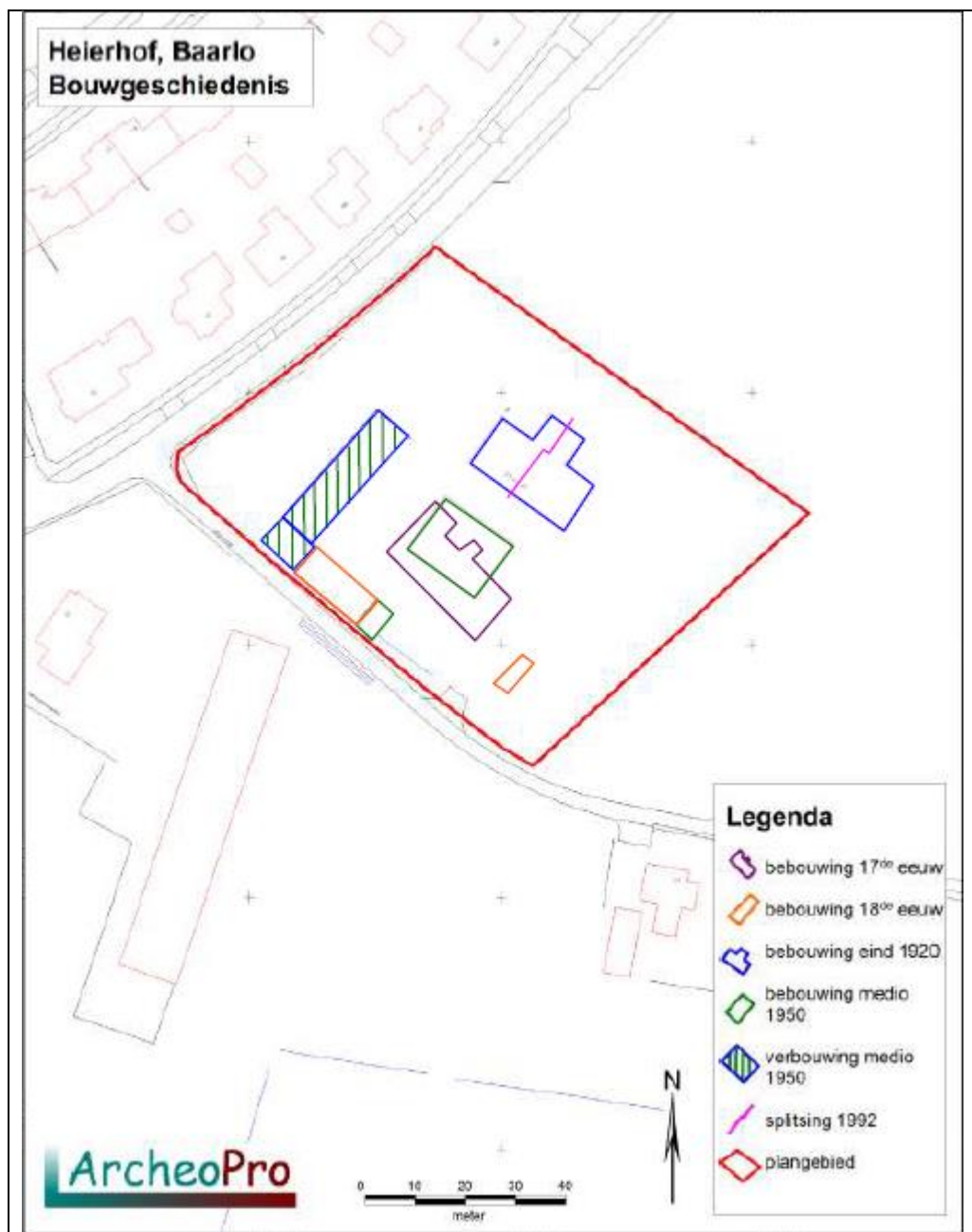
2.2 Projectbeschrijving

Op het plangebied is sinds 1661 bebouwing aanwezig. Op verschillende kaarten uit het verleden is deze bebouwing zichtbaar. Bij de oorspronkelijke boerderij uit 1661, hallehuis, zijn in de loop van de tijd een aantal bijgebouwen gerealiseerd. Tot 1926 is er weinig veranderd in het plan gebied. In 1926 is ten noorden van de bestaande boerderij een nieuwe langgevelboerderij gebouwd.



Muur ornament met daarin het bouwjaar van de langgevelboerderij

De oude boerderij bleef in gebruik. In 1944 is de oude boerderij door oorlogsgeweld afgebrand. Na de oorlog zijn de resten van de boerderij afgebroken waarbij de fundering niet is verwijderd. De bouwmaterialen die vrij kwamen door de sloop zijn gebruikt in de verschillende bijgebouwen. In 1952/1953 is centraal in het plangebied, op de plek van de oude boerderij een nieuwe schuur gerealiseerd. In 1992 is de langgevelboerderij kadastraal gesplitst op basis van een gemeentelijke bouwvergunning. Het stalgedeelte is verbouwd tot woning. In kaart 3 is een overzicht opgenomen van de verschillende bebouwing in de tijd.



kaart 3, Bouwgeschiedenis van het complex



kaart 4, Luchtfoto huidige situatie)



In kaart 5 is een overzichtsfoto opgenomen waarop is aangegeven op welke manier de langgevelboerderij en de bij behorende gebouwen worden gesplitst.

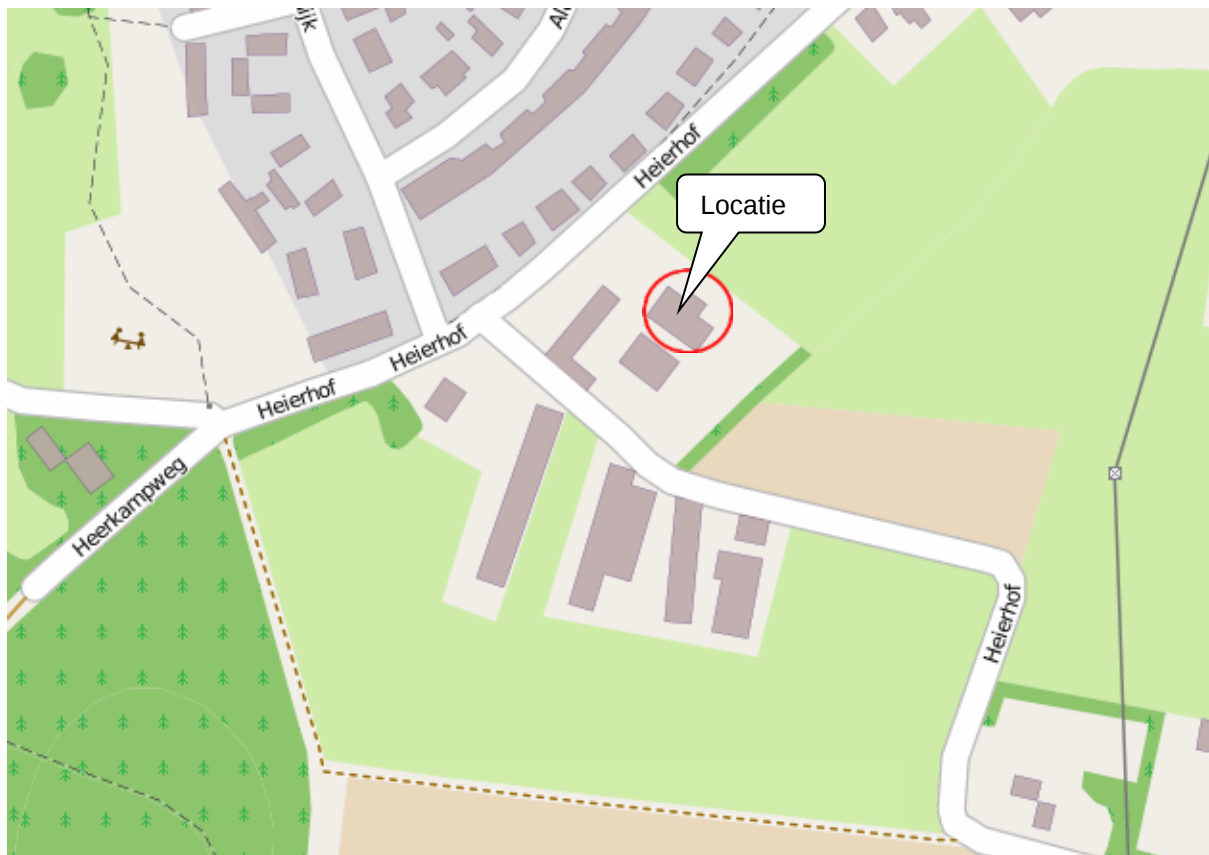
Bestemmingsplan : Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
 Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
 Peel en Maas : 12 februari 2015



kaart 5, gewenste toekomstige situatie

2.3 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, tegen de kern van Baarlo aan. De locatie ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw 1 of 2. De planlocatie is opgenomen in de kernrandzone zoals deze is vastgelegd conform het vigerende bestemmingsplan.



kaart 6, Topografische kaart

In het plangebied zelf zijn momenteel verschillende bebouwingen aanwezig. De Langgevelboerderij, schuur, openkapschuur en stallen.

Het aanwezige groen heeft de functie de bebouwing in te passen in het landschap en er voor te zorgen dat bewoners privacy hebben op de locatie. In het onderhoudsplan (bijlage 1) is een aanpassing van het groen rondom de bebouwing opgenomen.

De planlocatie wordt momenteel ontsloten via Heierhof die via de Bong uitkomt op de Napoleonsbaan Zuid (N273).

Aan de noordwestkant van het plangebied is de woonwijk Heierhof/Kuukven gelegen. De enkelbestemming van de percelen aan de noordkant en de noordoostkant is agrarisch met een dubbelbestemming archeologie 4. De percelen aan de zuidkant van het plangebied zijn deels bestemd voor wonen en wonen-plattelandswoning. De rest van de percelen heeft een enkelbestemming agrarisch met een dubbelbestemming archeologie 4. Het totale gebied is gelegen in de kernrandzone en verwevingsgebied.

Bestemmingsplan : Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
Peel en Maas : 12 februari 2015

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

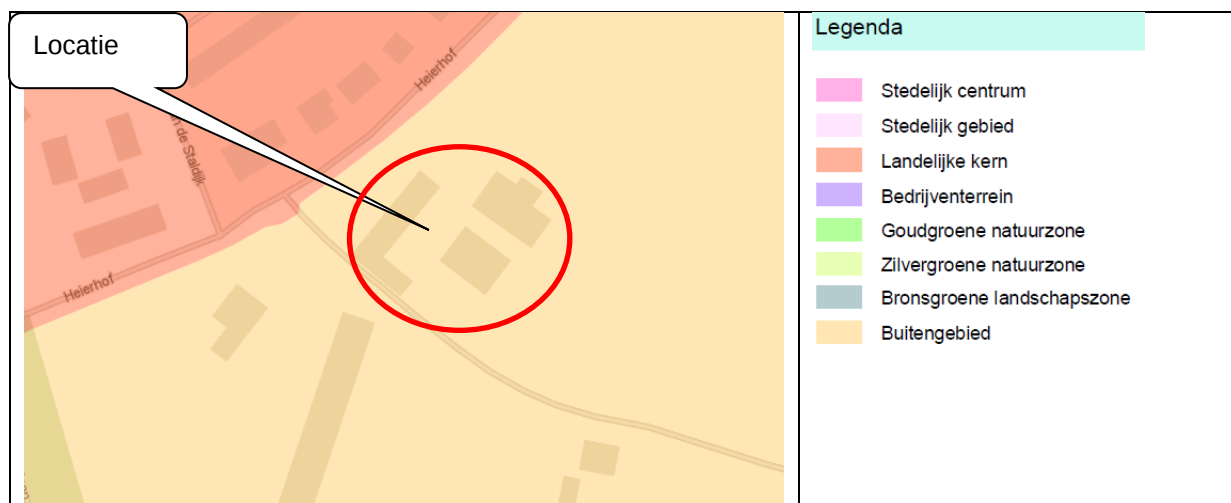
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2015 is het POL 2014 door Provinciale staten vastgesteld. De publicatie hiervan heeft nog niet plaatsgevonden.

Volgens het ontwerp POL 2014 is de locatie gelegen in het "buitengebied". Het buitengebied zijn alle andere gronden in het landelijk gebied vaak met een agrarisch karakter. Tevens is de locatie gelegen tegen een landelijke kern.

Er zijn geen belemmeringen vanuit het POL 2014 te verwachten voor de geplande ontwikkeling op de locatie.



kaart 7, uitsnede provinciaal omgevingsplan Limburg 2014.

3.2.1.1 Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteit verbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM). Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. De gemeente legt het beleid vast in een

gemeentelijke structuurvisie. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De gemeente Peel en Maas heeft dit beleid verder uitgewerkt in het structuurplan en structuurvisie.

De gemeente Peel en Maas heeft het kwaliteitsmenu van de provincie Limburg verder uitgewerkt in eigen gemeentelijk beleid, zie paragraaf 3.3.3. en paragraaf voor de toetsing 4.5.

3.2.1.2 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking
- Het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden
- Herstel van de natte natuur
- Het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur
- Schoon water
- Het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment
- Een 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.

Water en ruimtelijke ordening

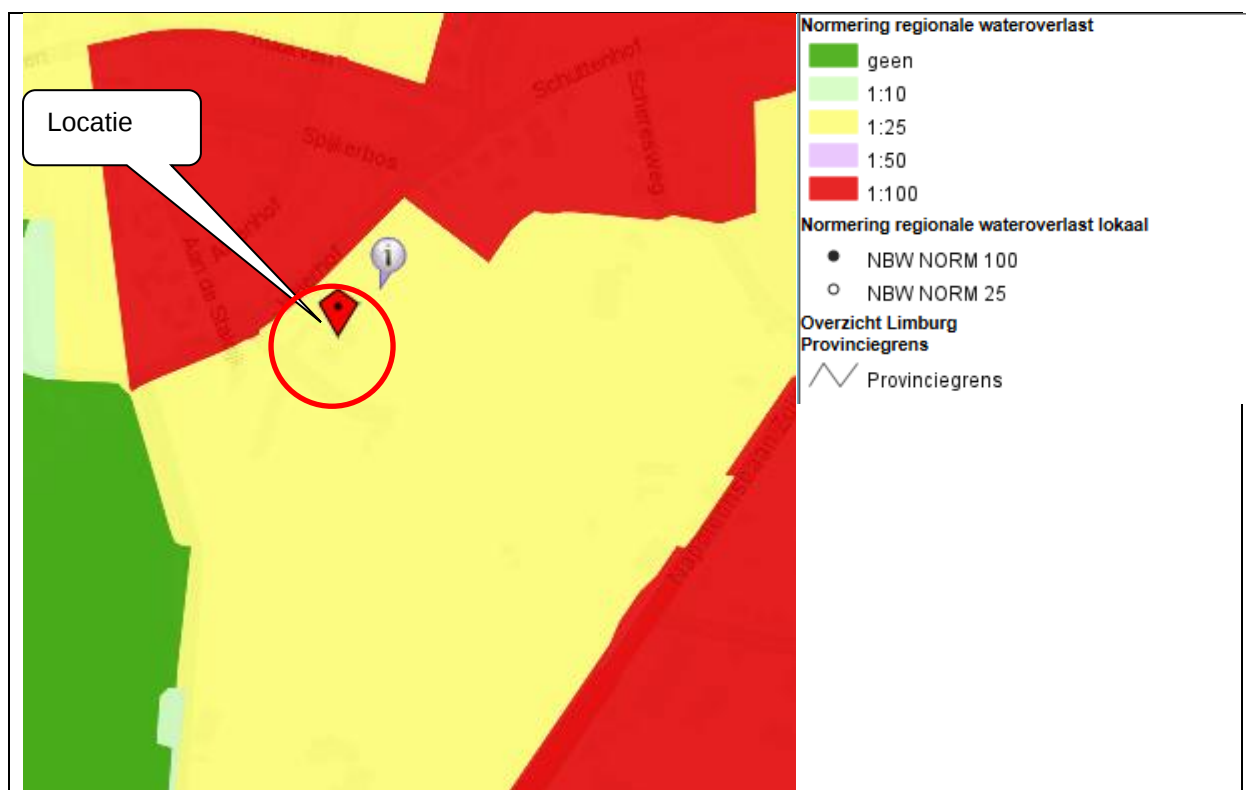
Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de ecologische en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

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

Een verder toetsing aan het provinciaal waterplan heeft niet plaats gevonden omdat er feitelijk geen verandering zal optreden op de planlocatie. Volgens het onderhoudsplan is initiatiefnemer voornemens om het hemelwater van de goten van de openkapschuur te gaan lozen op de bestaande wateropvang.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening Limburg is echter meer dan een samenvoeging van eerdere verordeningen. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.



kaart 8, uitsnede provinciaal omgevingsplan met aandachtsgebieden.

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van belang voor de gevraagde ontwikkeling;

- Normering regionale wateroverlast

Gezien de situatie op het plangebied en de directe omgeving zijn er geen knelpunten i.v.m. een mogelijk overlast veroorzaakt door water. De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van overlast door water in het plangebied.

3.2.3 Beleidskader Bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben GS het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, en vervangt het Beleidskader bodem 2005.

3.2.4 Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010

Op 31 augustus 2010 hebben GS het Limburgs bevelsbeleid Wbb 2010 vastgesteld. Dit bevelsbeleid heeft betrekking op het inzetten van onderzoeks- en saneringsbevelen, het bevel tot het treffen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen (bevel TBM) en het bevel tot het nemen van beheersmaatregelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een bevel jegens de veroorzaker, de eigenaar, de erfpachter of de zakelijk of persoonlijk gerechtigde die het terrein bedrijfsmatig gebruikt of heeft gebruikt (hierna: gebruiker) en drie bijzondere categorieën: grondwaterverontreiniging op niet-bronpercelen, bewoners en erfgenamen. Het bevelsbeleid is afgestemd met de notitie 'Beleidsregel kostenverhaal, artikel 75 Wbb april 2007' van VROM.

3.2.5 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermde dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingpatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge

verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, dan wel een hoge archeologische verwachting).

Zie paragraaf 3.3.4 voor het gemeentelijke archeologie beleid en paragraaf 4.4 voor de toetsing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie en kwaliteitskader

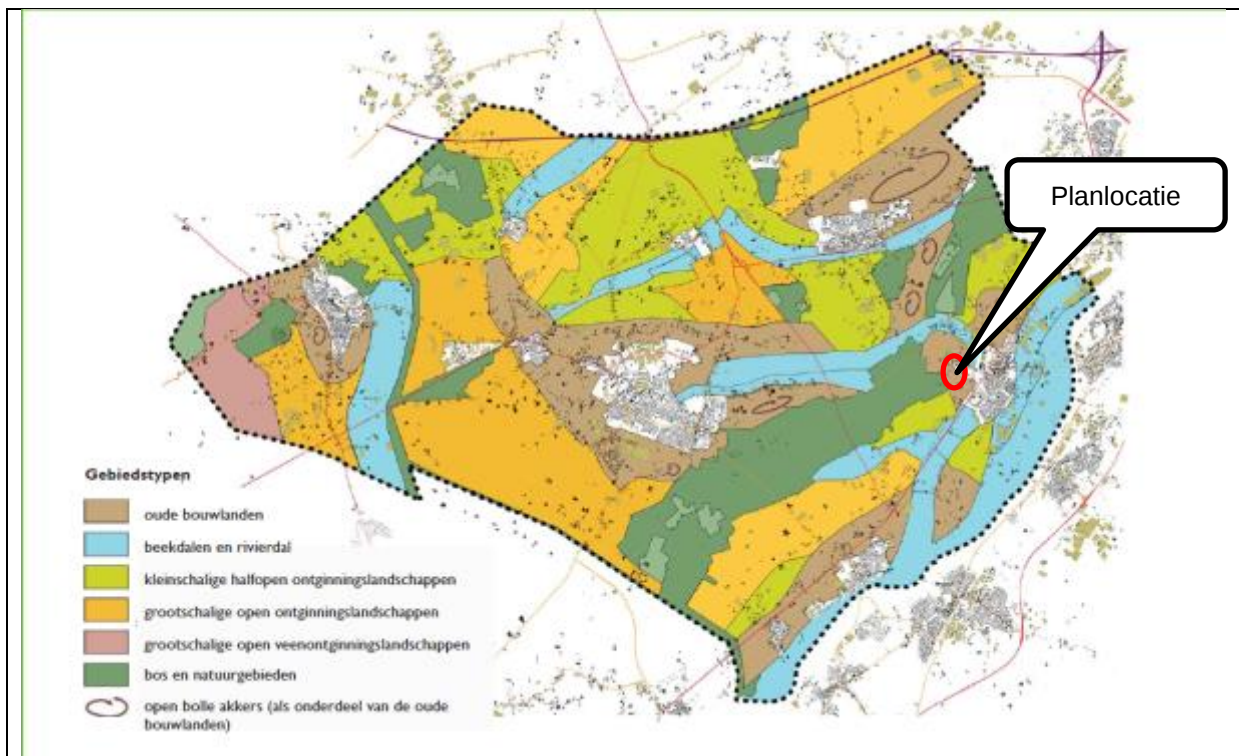
Op 20 december 2011 is de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. Hierin wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het 'bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas' samengebracht. De structuurvisie bestaat uit meerdere onderdelen. De 'Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw', vastgesteld 21 december 2011 als onderdeel van Structuurvisie Buitengebied, en het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

In de structuurvisie is aangegeven dat er in voormalige boerderijen de mogelijkheid kan zijn om deze te splitsen in meerdere woningen waardoor waardevolle panden in het buitengebied behouden kunnen blijven.

Op grond van het provinciale beleid is woningsplitsing mogelijk mits dit gebeurt binnen de bestaande bebouwing. Woningsplitsing wordt uitsluitend toegestaan in monumenten en panden met cultuurhistorische waarde die zodanig zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Indien het pand niet als monument of waardevol cultuurhistorisch pand is opgenomen in het bestemmingsplan dan moet worden aangetoond dat het pand cultuurhistorisch waardevol is.

Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas

In juni 2011 is, in opdracht van de gemeente Peel en Maas, het Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas opgesteld. Dit kwaliteitskader geeft invulling aan het ontwikkelingsgerichte beleid dat gebaseerd is op het structuurplan buitengebied, vastgesteld 17 december 2008.



kaart 9, uitsnede gebiedstype Peel en Maas, uit Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

De planlocatie is gelegen in het gebiedstype oude bouwland. Hierover wordt in het Kwaliteitskader buitengebied onder andere het volgende geschreven:

Oude bouwlanden

De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen dorpen en ligt oude lintbebouwing. Binnen de bouwlanden is er een verschil te maken tussen de oude bolle essen en de overige bouwlanden die voor een deel intensief zijn bebouwd. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies.

Onder ontwikkelingen gedifferentieerd naar gebieden staat onder oude bouwlanden:

In de buurt van dorpen is er veel bebouwing, behalve op de open bolle akkers. Dit is een gebied met een grote mate van functiemenging waar echte schaalvergroting niet wenselijk is. Economisch is het vaak ook onmogelijk omdat het als zo versteend is met erg verspreide eigendommen. Op kleine schaal kan er nog enige verdichting plaatsvinden.

Cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling onderhavig pand:

Het onderhavige pand is in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen als een monument of waardevol cultuurhistorisch pand. Door ArcheoPro (bijlage 2) is onderzocht of het pand een cultuurhistorisch waardevol pand is.

De conclusie van het onderzoek is dat het onderzochte complex perfect past in het beeld van kleinschalige pre-industriële agrarische bedrijfsvoering binnen de gebieden oude akkercomplex van Baarlo op de grens van het dekzandgebied en het Maasterrassengebied. De meeste waarden liggen dan ook in de ruimtelijke structuur van het complex. De verschillende complexonderdelen zijn door de tijd heen gesloopt, herbouwd of verbouwd, maar blijven binnen de cultuurhistorische kaders. De boerderij heeft daarnaast nog een aantal bijzondere stijlkenmerken: de gemetselde fries, de kroonlijst en het hooiluik/raam. Deze verwijzen naar een duidelijke tijdsgeschiedenis en typeren het gebouw.

Het opsplitsen van de nieuwe boerderij en het daarmee omzetten van de stal/opslagfunctie naar een woonfunctie leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het complex maar

Bestemmingsplan : Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
Peel en Maas : 12 februari 2015

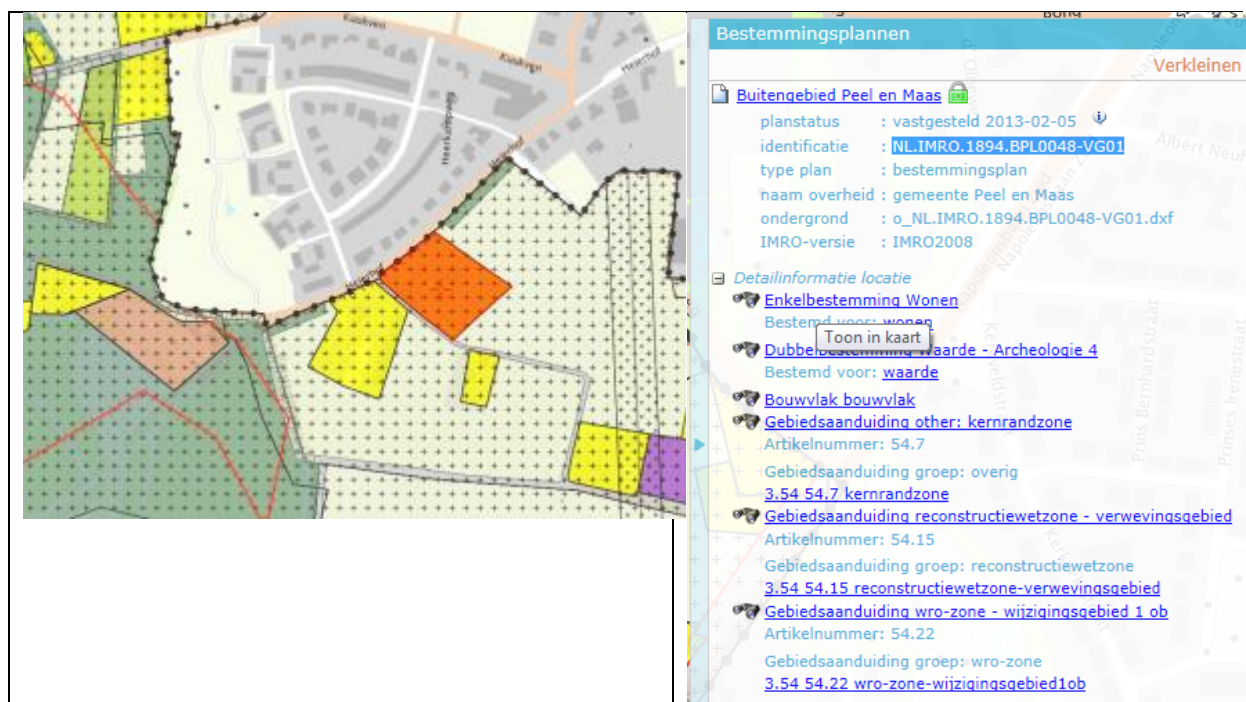
draagt gezien de grootte van het complex bij aan het behoudt ervan. Voorwaarde hierbij is wel dat de bijgebouwen en de centrale schuur in hun huidige vorm en functie alsmede de bijzondere stijkenmerken van de langgevelboerderij behouden blijven.

In de vergadering van 20 januari 2014 heeft de bouwmeester instemming verleend van uit het oogpunt van welstand, aan de cultuurhistorische onderbouwning.

Conclusie:

Doordat de bouwmeester instemming heeft verleend aan de cultuurhistorische onderbouwning kan worden gesteld dat het onderhavige pand een cultuurhistorisch waardevol pand is. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde zoals gesteld in de structuurvisie. Door deze instemming is het mogelijk de langgevelboerderij te splitsen in twee woningen.

3.3.2 Toetsing aan vigerend bestemmingsplan



kaart 10, uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas (2013)

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarde tot splitsing van een woning in het buitengebied opgenomen. Aan al de gestelde voorwaarde kan worden voldaan behoudens dat er per woning 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.

Doordat de bestaande bijgebouwen meer is dan 60 m² kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in art. 27.6.1.

Middels een partiële bestemmingsplan procedure kan de gewenste situatie worden gerealiseerd.

Doordat de bijgebouwen, volgens het onderzoek van Agro Pro "een cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling" (bijlage 2), een wezenlijk onderdeel uitmaken van het object waardoor er juist sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand is het verminderen van de oppervlakte aan bijgebouwen tegenstrijdig.

Het behoud van cultuurhistorische waardevolle panden in het buitengebied is volgens de structuurvisie belangrijk. Het splitsen van het pand kan bijdragen aan het behoud van het pand en daarmee invulling geven aan de doelstelling van de gemeente. Het verminderen van de bijgebouwen binnen het plangebied doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het pand en daarmee van de doelstelling van de gemeente om cultuurhistorische panden zoveel mogelijk te behouden.

3.3.3 Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen dient op een ruimtelijke en landschappelijke kwalitatieve wijze te worden ingepast in de omgeving. Daarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die aan een degelijke bedrijfsontwikkeling worden gesteld conform Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is namelijk vertaald in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas, zie paragraaf 3.3.1.

Kort samengevat worden onder voorwaarden (agrarische/bedrijfs) ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij tegelijkertijd als tegenprestatie de omgevingskwaliteit wordt verbeterd.

In de tabel 'ontwikkelingsmogelijkheden per functie', behorende bij het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas is niets opgenomen over het splitsen van een bestaande solitaire woning in het buitengebied.

Middels het opgestelde kwaliteitsplan (bijlage 3) wordt de gewenste ontwikkeling van extra kwaliteitsimpulsen voorzien.

Voor het kwaliteitsplan zie paragraaf 4.7.

3.3.4 Archeologie beleid gemeente Peel en Maas

Door de gemeente Peel en Maas is het beleidsplan Archeologie opgesteld. In dit plan is het beleid vastgelegd betreffende archeologie. Dit beleid is voortgekomen uit de wettelijke taak die de gemeente heeft gekregen om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed.

De Gemeente heeft gekozen voor een pragmatisch en maatschappelijk verantwoord archeologiebeleid waarbij aandacht is voor zowel het economische belang als het cultuurhistorische belang.

In het beleidsplan is vastgelegd dat er sprake is van 7 verschillende archeologische (verwachtings)waarden waarbij per verwachtingswaarde er een ondergrens is vastgesteld voor een onderzoek plicht.

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 28 juni 2011 de archeologische verwachtings- en beleidskaart, met bijbehorende ondergrenzen als basis voor het gemeentelijke archeologische beleid, voor de gemeente vastgesteld.

In de bijbehorende tabel bij het archeologisch beleid is op basis van het archeologisch gebied, de verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte bepalend of er wel of geen onderzoek plicht aanwezig is bij bestemmingsplan ontwikkelingen.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het beleid voor planlocatie.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

De primaire functie van het plangebied is wonen. Onder normale omstandigheden zijn er geen bedreigingen voor de bodem of het grondwater. Een verdere uitwerking van dit punt is door de bestemde hoofdfunctie "wonen" niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Het planvoornemen is het vastleggen van de feitelijke situatie. Op de locatie vinden geen fysieke veranderingen plaats die aanleiding zouden kunnen geven voor het laten onderzoeken van de bodem. Een bodemkundig onderzoek is om bovenliggende redenen niet uitgevoerd.

4.1.2 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt.

De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling aan mensen plaatsvindt. Een plaats met significante blootstelling kan bijvoorbeeld een woning, school of sportterrein zijn.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-grens	3%-grens
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij dit initiatief wordt planologisch gezien een extra woning gerealiseerd. Als gevolg van de legalisering wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

4.1.3 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) dateert van 16 februari 1979. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer.

De normstelling op woningen is geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetten richten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

De woning is niet gelegen in de geluidscontouren van een gezonde industrieterrein op grond van de Wgh.

De woning is gelegen aan het onverharde gedeelte van Heierhof. 30 kilometer zones zijn uitgesloten ten aanzien van wegverkeerslawaa. Heierhof is hier gedeeltelijk van uitgesloten.

De verkeersintensiteit zal zeer laag zijn, dusdanige dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel niet zal worden overschreden.

Het goede woon- en leefklimaat kan op grond van de huidige situatie worden vastgesteld, en vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.1.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheid 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden gevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast gebruikt voor:

- locatiekeuze studies voor bedrijven, bedrijventerreinen en woningen nabij bedrijven
- de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven en bedrijventerreinen
- de toetsing van concrete (bedrijfs)activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

In de handreiking zijn al deze toepassingen in concrete praktijkgerichte stappenplannen uitgewerkt.

In een straal van 250 meter rond de planlocatie zijn verschillende ondernemingen, instellingen gevestigd. Het gaat om de ondernemingen aan de Napoleonsbaan-Zuid 22 (autosloperij) en Scheresweg 5 (Dakbedekkersbedrijf). Aan de Koeberg 1 is een maatschappelijke instelling gevestigd. De Blokhut "de Koeberg"

De beoogde activiteiten zijn in de handreiking vermeld onder respectievelijk de codes 451, 41 en 553 (sbi code 2008). Hierbij worden richtafstanden aangegeven van;

In meters	Napoleonsbaan zuid	Scheresweg	Koeberg
Geur	10	0	30
Stof	0	10	0
Geluid	30	30	50C
Gevaar	10	10	30
Grootste afstand	30	30	50

Tabel 1 uit VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering

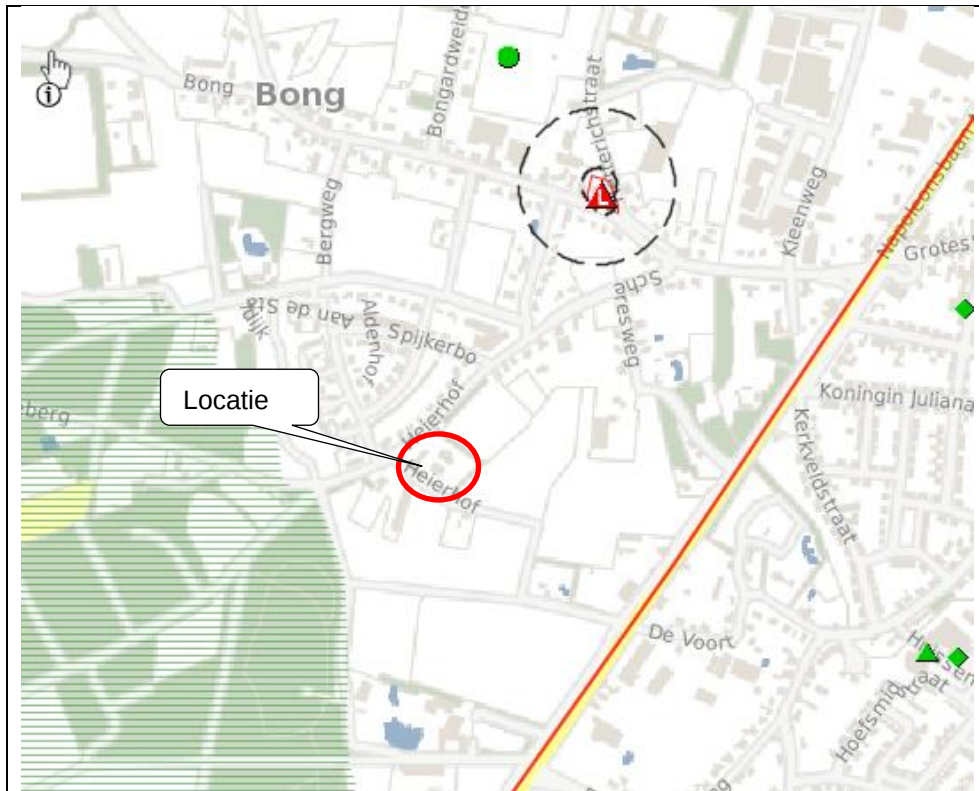
In meters	Napoleonsbaan zuid	Scheresweg	Koeberg
Geur	244	193	228

Tabel: afstanden plangebied omliggende bedrijven

De planlocatie is niet gelegen binnen een van de bij de bedrijven behorende grootste afstand.

In de onderhavige situatie betekent dit dat de planlocatie niet is gelegen in een van de risicozone's van de benoemde bedrijven. Het goede woon en leefklimaat blijft hierdoor gehandhaafd.

4.1.5 Externe veiligheid



kaart 11, Bron; Risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen.

Transport gevaarlijke stoffen:

Het plangebied ligt op een afstand van 345 van de Napoleonsbaan, N273. Tussen de weg en het plangebied zijn andere objecten/inrichtingen aanwezig.

Volgens art. 8 van het besluit externe veiligheid transportroutes moet er in de ruimtelijke onderbouwing ingegaan worden op de benoemde onderwerpen van artikel 8 als het plangebied binnen 200 meter is gelegen van een transportroute. Aangezien in onderhavige situatie dit niet het geval is, is een verdere uitwerking niet opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Buisleidingen:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Een verder onderzoek is om die rede niet uitgevoerd.

Gevaarlijke stoffen:

Binnen de inrichting worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen of geproduceerd. De gevraagde ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Groepsrisico:

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

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

4.2 Geluid en Trillingen

De voorgestelde ontwikkeling is het planologisch splitsen van de bestaande langgevelboerderij in twee zelfstandige woningen. Door de splitsing zal de geluidsbelasting praktisch niet toenemen. Omdat in de omgeving geen andere ontwikkelingen plaatsvinden die een invloed kunnen hebben op het geluidsniveau neemt de geluidsbelasting op de langgevelboerderij niet noemenswaardig toe. Het goede woon- en leefklimaat zal door deze ontwikkeling niet noemenswaardig worden beïnvloed.

4.3 Waterparagraaf

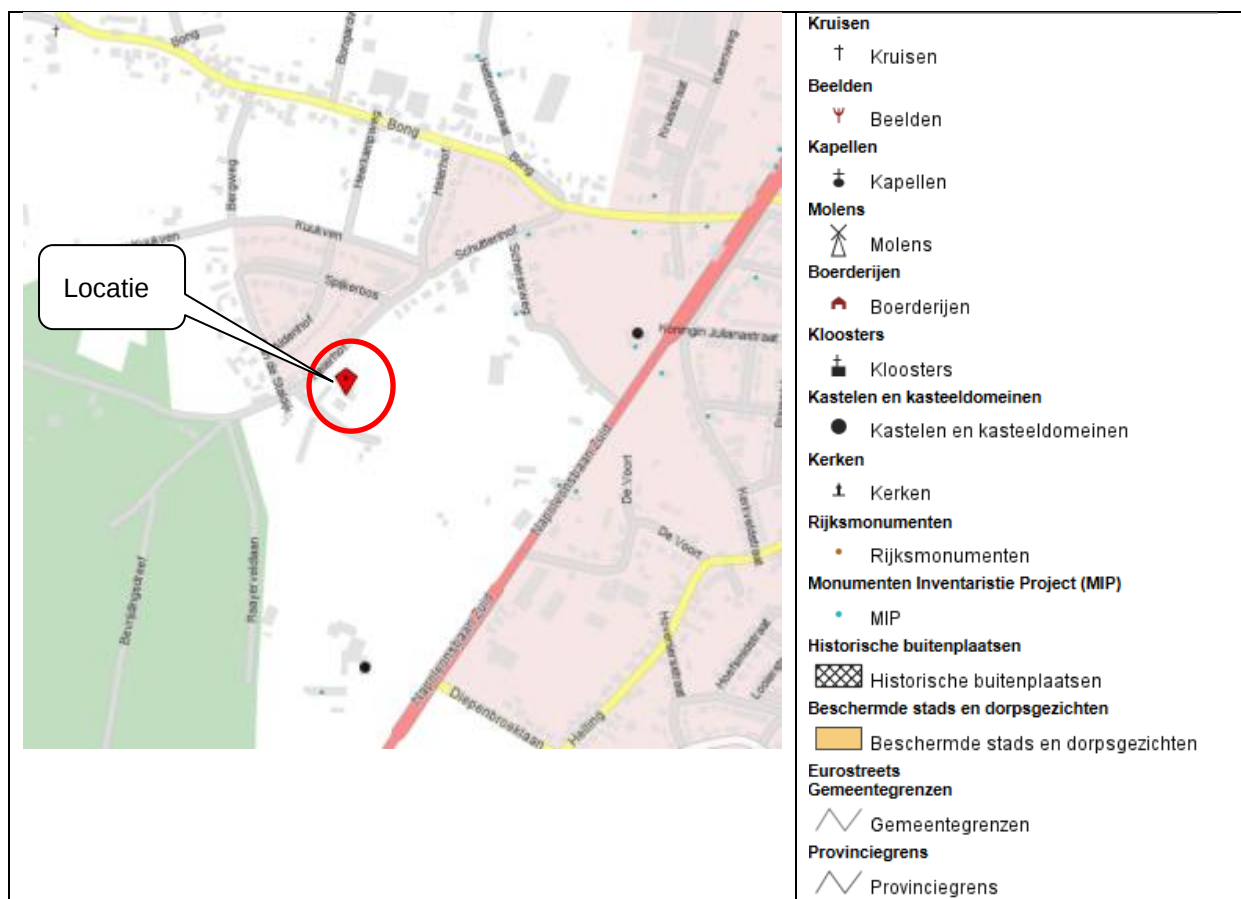
De kern van het onderhavige bestemmingsplan is het splitsen van de bestaande woning in twee woningen. Deze verandering heeft geen gevolgen voor de directe omgeving op het gebied van de waterhuishouding. In het onderhoudsplan (bijlage 3) wordt ingegaan op de aanwezige “beek”. Deze “beek” wordt mede gebruikt als opvang van het hemelwater dat op de verharding valt. Doordat er geen verandering optreedt in de fysieke situatie van de verharding in het plangebied is een verdere uitwerking van de waterparagraaf niet opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Cultuurhistorie en Archeologie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

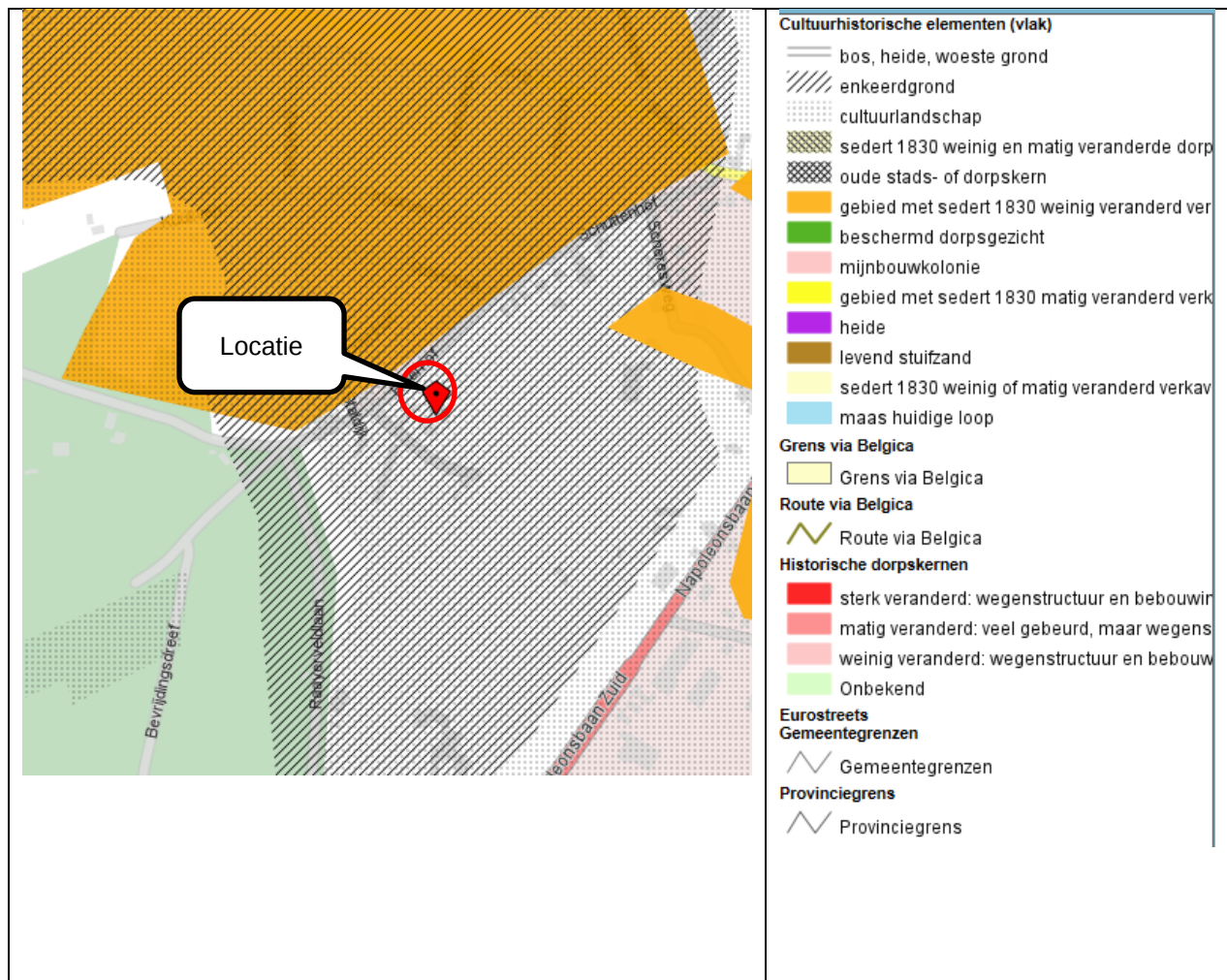
De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

Cultuurhistorische waarden



kaart 12, Cultuurhistorische waardekaart provincie Limburg, aandachtspunt Bouwkunde

Zoals hij de voorgaande kaart blijkt, zijn er in of nabij het plangebied geen bouwkundige waarden die mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden door de ontwikkelingen in het plangebied.



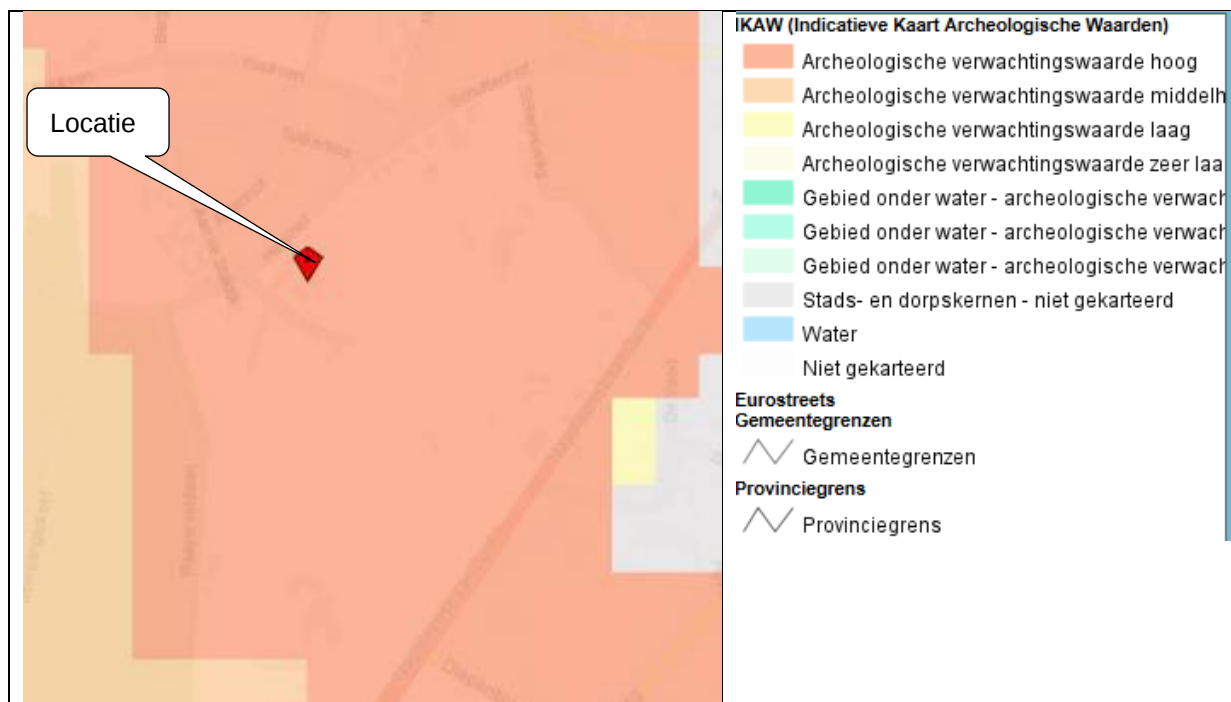
kaart 13, Cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg, aandachtspunt Historische geografie.

Het gebied zelf is aangewezen enkeerdgrond en cultuurlandschap, met specifieke aanduiding bouwland.

Archeologische waarden

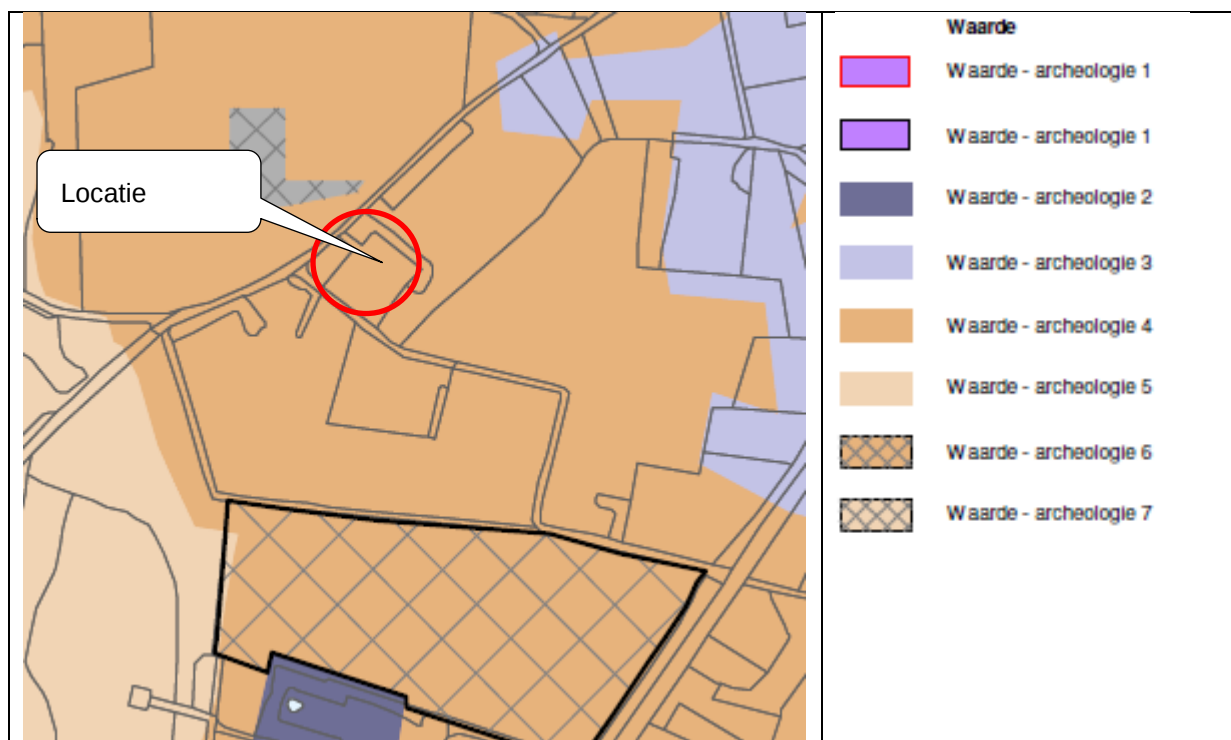
Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

De navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Provincie Limburg. De locatie is gelegen binnen een gebied met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde.



kaart 14, Indicatieve archeologische waarden, Provincie Limburg

Gemeente Peel en Maas heeft naast de IKAW eveneens een eigen archeologische advieskaart. Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor archeologie.



kaart 15, Archeologische beleidskaart gemeente Peel en Maas

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas valt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (Waarde 4). Voor plannen die binnen deze waarde vallen geldt er een onderzoek verplichting bij een verstoringsooppervlakte > 250 m² en een

verstoringsdiepte > 40 cm –mv (zie paragraaf 3.3.4). Omdat er binnen het plangebied geen verstoring zal plaats vinden is een verkennend booronderzoek niet uitgevoerd.

4.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Gemeente Peel en Maas hebben in het Kwaliteitskader de kern zaken van het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen. Door het vaststellen van het kwaliteitsmenu, onderdeel van de structuurvisie, is dit menu maatgevend.

In het opgestelde kwaliteitsplan (bijlage 3) is tevens opgenomen het inpassingsplan. Het plan bestaat uit twee hoofdonderdelen:

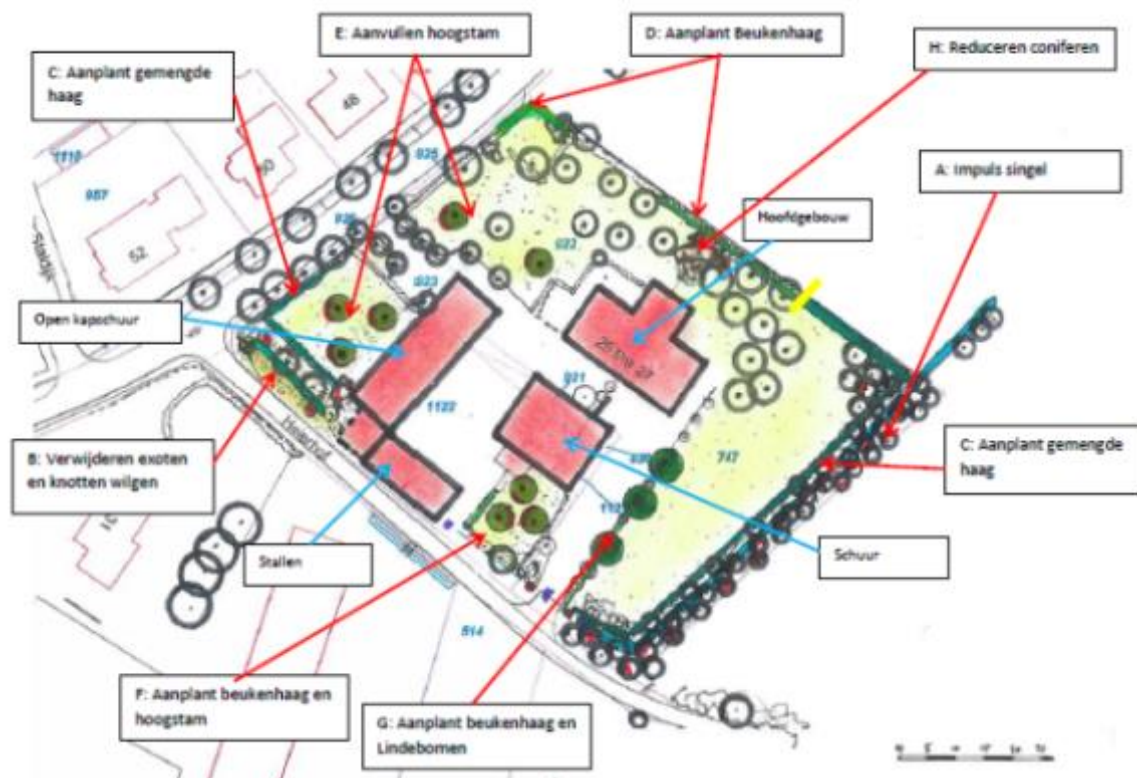
- Onderhoudsplan
- Landschappelijke kwaliteitsimpuls

Onderhoudsplan:

In het kwaliteitsplan is per gebouw aangegeven wat voor soort onderhoud er gewenst is en wat extra aandachtspunten zijn. Kern van het onderhoud is dat zoveel mogelijk de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Het onderhoud is opgesplitst in regulier onderhoud (schilderwerk) en extra aandachtspunten om tot verbetering te komen van de gebouwen (vervangen van zink, vervangen van houtwerk, aanleggen van goten bij de open kapschuur, voegwerk bij de zuidelijke stallen en goten aanleggen).

Landschappelijke kwaliteitsimpuls

Volgens dit plan worden de volgende zaken uitgevoerd om het totaal op een correcte wijze in te passen in de omgeving en hierdoor te zorgen voor een kwaliteitsverbetering en te zorgen voor een versterking van de cultuurhistorische waarde.



kaart 16, Landschapsinpassingsplan uit het kwaliteitsplan

Bestemmingsplan : Woningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
 Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
 Peel en Maas : 12 februari 2015

Het plan is gebaseerd op de bestaande situatie. Om dit te verbeteren worden een aantal ingrepen doorgevoerd:

- doortrekken van de aanwezige beukenhagen;
- verminderen aantal coniferen;
- uitdunnen bestaande singels;
- aanplanten van hoogstamfruit;
- verwijderen van exoten;
- knotten van de aanwezige wilgen;
- aanplanten van gemengde hagen;
- accentueren van de oprit.

Het landschapsplan met beplantingsplan en beheerbeschrijving geeft weer wat aangeplant zal worden, wat omgevormd wordt en wat gerooid dient te worden om er een mooi authentiek geheel van te maken.

Dit is op maat van het boeren erf en het landschap en passend bij de sfeer op deze locatie en de wens van de initiatiefnemer. Zo ontstaat er een project wat door aanplant, juist beheer rond bebouwing een mooi groen plaatje vormt en een voorbeeld is van een cultuurhistorische parel in de gemeente Peel en Maas.

4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden

De natuurwaarde zijn beoordeeld op basis van de provinciale uitgangspunten. Hiervoor is gebruik gemaakt van de bestaande gegevens betreffende de flora en fauna.

4.6.1 Ecologische Hoofdstructuur.

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, zie paragraaf 3.2.1

Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. van 185 m (zuidoosten) van een EHS gebied, zie paragraaf 3.2.1. Omdat de huidige en toekomstige bestemming wonen is zal er geen negatieve invloed zijn vanuit deze locatie naar het EHS gebied. Het feit dat de planlocatie relatief dicht is gelegen bij een EHS gebied heeft dit, gezien de bestemming, geen negatieve gevolgen voor de gevraagde ontwikkeling.

4.6.2 Gebiedsbescherming

Omdat de huidige bestemming en de toekomstige bestemming geen depositie veroorzaakt die negatief kan zijn voor haar omgeving is een verdere uitwerking van de gebiedsbescherming niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.6.3 Soortenbescherming

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

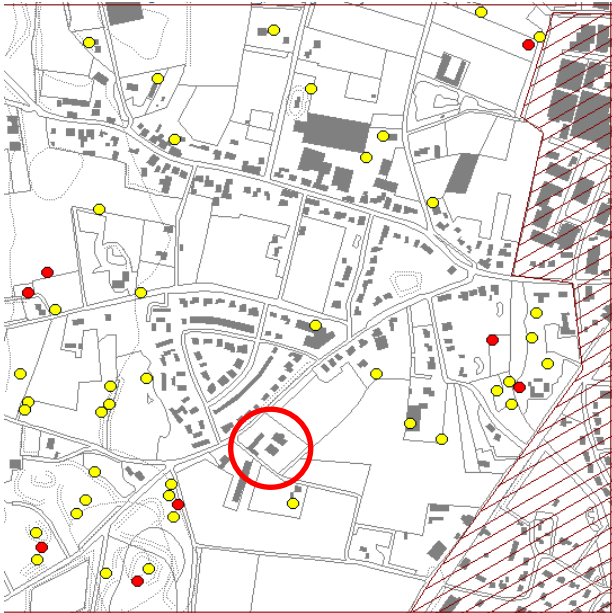
De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas

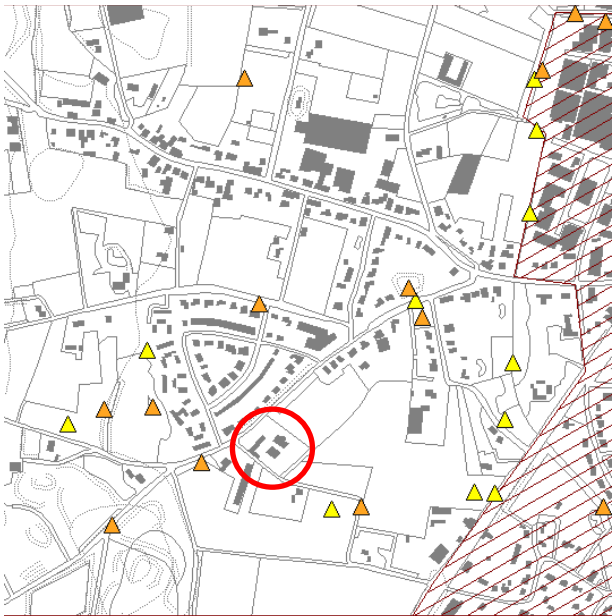
dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Uit een vergelijking van de bij de provincie bekende gegevens en navraag bij het natuurhistorisch genootschap over de daar bekende waarnemingen blijkt dat in de omgeving van het bedrijf de volgende waarnemingen zijn gedaan;



kaart 17, Beschermde broedvogels 2^{de} kartering 1998-2011.

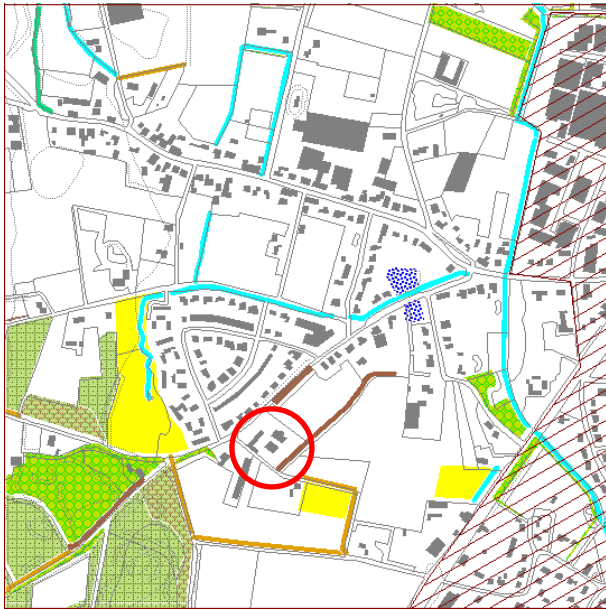
In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde broedvogels.



kaart 18, Beschermde soorten en planten. 3^{de} kartering 2000 – 20...

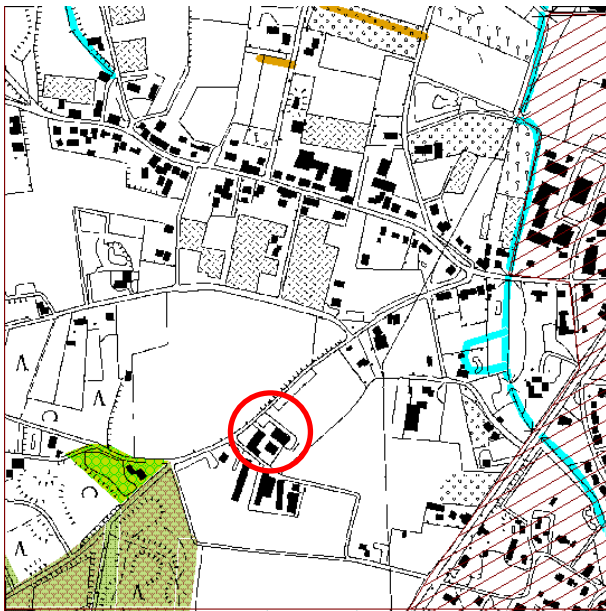
In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten.

Bestemmingsplan : Wooningsplitsing Heierhof 25 27 Baarlo
Kenmerk : IMRO.1894.BPL0096-ON01
Peel en Maas : 12 februari 2015



kaart 19, Vegetatietypen 3^{de} kartering 2000 – 20...

Aan de west/zuid kant van het plangebied is het vegetatietype houtwal gesitueerd



kaart 20, Historische vegetatietype 1^{ste} kartering 1987-1990

Volgens de eerste kartering van de vegetatietype was op de planlocatie geen specifiek vegetatietype vastgelegd.

In het plangebied worden geen fysieke veranderingen aangebracht die een negatief gevolg kunnen hebben op de flora en fauna. Door het uitvoeren van het inpassingsplan verbeterd de omgeving voor broedvogels.

Conclusie.

Uit een onderzoek van de natuurgegevens blijkt dat er op de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. In het onderhoudsplan wordt aangegeven dat de bestaande houtwal in tact zal blijven. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de flora en fauna en de aanwezige omgeving.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Verkeer en infrastructuur

Op het plangebied wordt planologisch een woning toegevoegd. Hierdoor kan het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het aantal extra verkeersbewegingen is zeer beperkt gemiddeld minder dan 4 per dag waardoor er sprake zal zijn van een beperkte invloed op de toename van de verkeersintensiteit in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied biedt voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen parkeren. Gezien de geringe invloed op de verkeersintensiteit is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

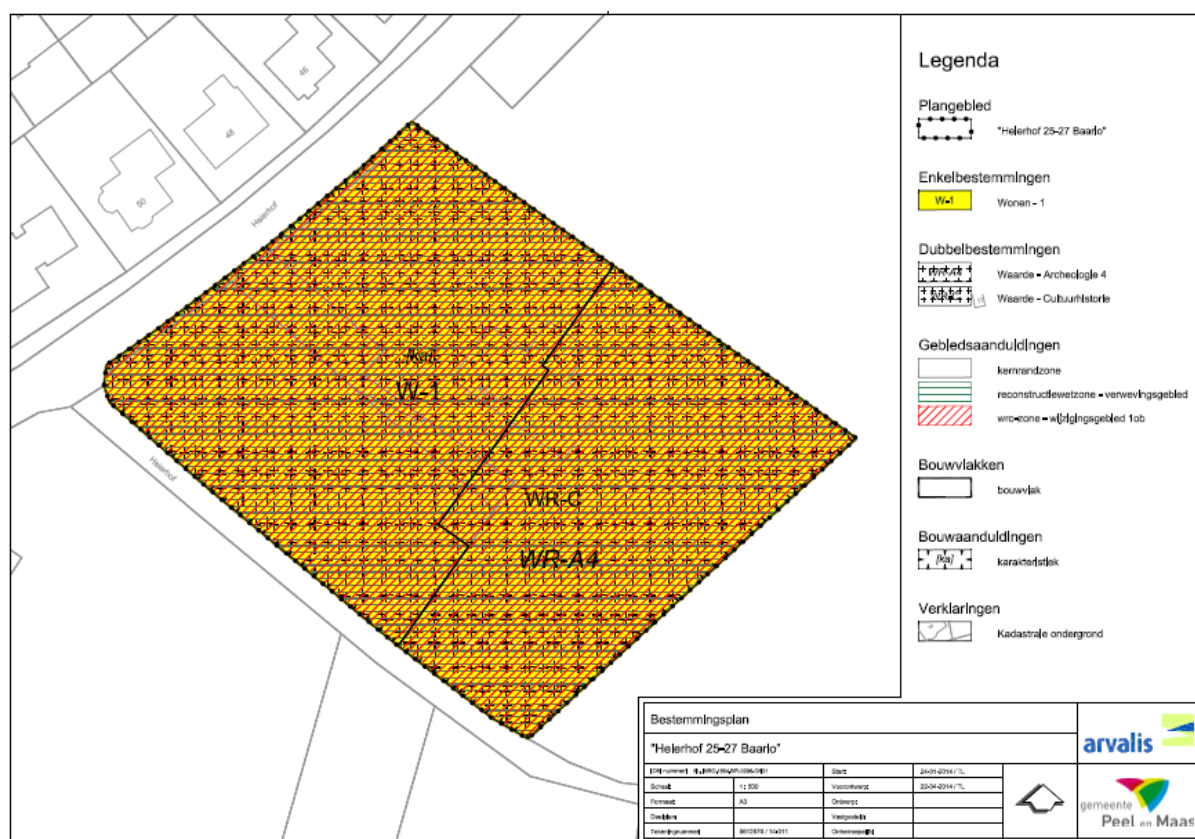
5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 'regels' en 'vrijstellingen' heten 'afwijkingen'.

5.2 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000

Op de verbeelding is het plangebied aangegeven met daarin de enkelbestemmingen wonen-1, de dubbelbestemmingen waarde Archeologie-4 en waarde Cultuurhistorie. De gebiedsaanduidingen zijn weer gegeven (kernrandzone, verwevingsgebied en wijzigingsgebied 1ob). In het plangebied zijn twee bouwvlakken aangegeven en de bouwaanduiding karakteristiek.



5.3 Regels

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het bestemmingsplan "Buitengebied" (NL.IMRO.1894.BPL0048-VG02). In dit bestemmingsplan zijn alleen de regels opgenomen die betrekking hebben op de bestemming in het plangebied.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend de splitsing van de bestaande woning in twee woningen geregeld. Voor het overige worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft in haar schrijven van 3 september 2013 aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan de gevraagde ontwikkeling, zie ook de bijlage 1.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd;
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Peel en Maas. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8 COMMUNICATIEPARAGRAAF

8.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan besluiten tot het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er dan als volgt uit:

- overleg met andere overheidsorganen (o.a. de Provincie);
- vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door college;
- openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- 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 na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- 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 voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Peel en Maas
2. Cultuurhistorische analyse en waardebeoordeling
3. Kwaliteitsplan
4. Advies dorpsbouwmeester