

Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte woningen Pratwinkel (ong.) te Baarlo”

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte woningen Pratwinkel (ong.) te Baarlo”

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07631
Datum ontwerp:	25 augustus 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Neven (BPD)
Projectteam BRO:	Dhr. N. Paree, MSc, mevr. M. Heffels, MSc & dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte, twee kavels, Pratwinkel, Baarlo
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan Pratwinkel ongenummerd te Baarlo.

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

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	21
5.1 Milieu-aspecten	21
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
5.1.2 Luchtkwaliteit	21
5.1.3 Geluidhinder	23
5.1.4 Milieuzonering	24
5.1.5 Geurhinder	25
5.1.6 Externe veiligheid	25
5.1.7 M.e.r.-beoordeling	27
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.3 Natuur en landschap	30
5.4 Flora en fauna	30
5.5 Leidingen en infrastructuur	32
5.6 Verkeer en parkeren	33
5.7 Waterhuishouding	33
5.8 Duurzaamheid	35
6. JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	37
6.3 Toelichting op de regels	37
6.3.1 Inleidende regels	38
6.3.2 Bestemmingsregels	38

6.3.3 Algemene regels	39
6.3.4 Overgangs- en slotregels	39
7. UITVOERBAARHEID	41
8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	43
8.1 Overleg	43
8.2 Inspreek	43
8.3 Procedure	43
Separate bijlagen	
1. Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, <i>LKM landschaps-beplantingswaterplan in het kader van Ontwikkeling RvR-locaties Pratwinkel-Baarlo</i> , 22 december 2015.	
2. HMB B.V., <i>Verkennd bodemonderzoek Pratwinkel (ong.) Baarlo</i> , kenmerk: 16215301A, 23 maart 2016.	
3. Windmill, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het plan Pratwinkel te Baarlo in de gemeente Peel en Maas</i> , P2016.104.01-01, 5 april 2016.	
4. BRO, <i>Quickscan flora en fauna woningbouw Pratwinkel Baarlo</i> , 211x07631, 21 maart 2016.	
5. Aeres Milieu, <i>Rapport Indicatief infiltratieonderzoek Pratwinkel Baarlo</i> , projectnummer AM16086, 6 april 2016.	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het plangebied is gelegen aan Pratwinkel ongenummerd (naast Soeterbeek 34) te Baarlo. Middels de Ruimte voor Ruimte regeling wordt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid geboden om in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijbedrijven of –takken en sloop van de opstallen woningen te realiseren. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummer 128.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

Het onderhavige plan maakt deel uit van de Ruimte voor Ruimte regeling tweede tranche. Ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in deze tweede tranche is een publiek-private samenwerking opgericht tussen de provincie Limburg en de Rabo Vastgoedgroep: “Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V.”.

Volgens het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. De gemeente Peel en Maas wil echter medewerking verlenen middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden wettelijk geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en deze toelichting.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan Pratwinkel ongenummerd aan de rand van de kern Baarlo, in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik als (agrarisch) grasland.



Braakliggend terrein Pratwinkel ong. (naast Soeterbeek 34) (Bron: Google Streetview)

Ten westen van de op te richten woningen is een opslagbedrijf gelegen. Ten oosten van de op te richten woningen ligt een waterbassin dat is bedoeld voor de bewatering van de planten in de tuinkassen die zijn gelegen aan de noordgrens van het perceel. Aan de zuidkant van het perceel is de Kwistbeek gelegen met aangrenzend de weg Pratwinkel.

De locatie is gelegen in verdicht landschap, in het dal van de Kwistbeek. In deze zone nabij het beekdal zijn vele bedrijven en woningen gelegen en op de hogere delen staan kassen. Verder maakt het plangebied deel uit van de overgangszone naar de bebouwing van de kern Baarlo.



Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.4 en § 3.3).

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de 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.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “Ladder voor duurzame verstedelijking”):

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf twaalf woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk en kan hierdoor niet beschouwd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als onderbouwing kan bijvoorbeeld de uitspraak 201401119/1/R1 van de Raad van State aangedragen worden: “In het plan zijn negen woningen opgenomen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder 1, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.” De Ladder voor duurzame verstedelijking is op voorliggend initiatief dan ook niet van toepassing.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/ wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

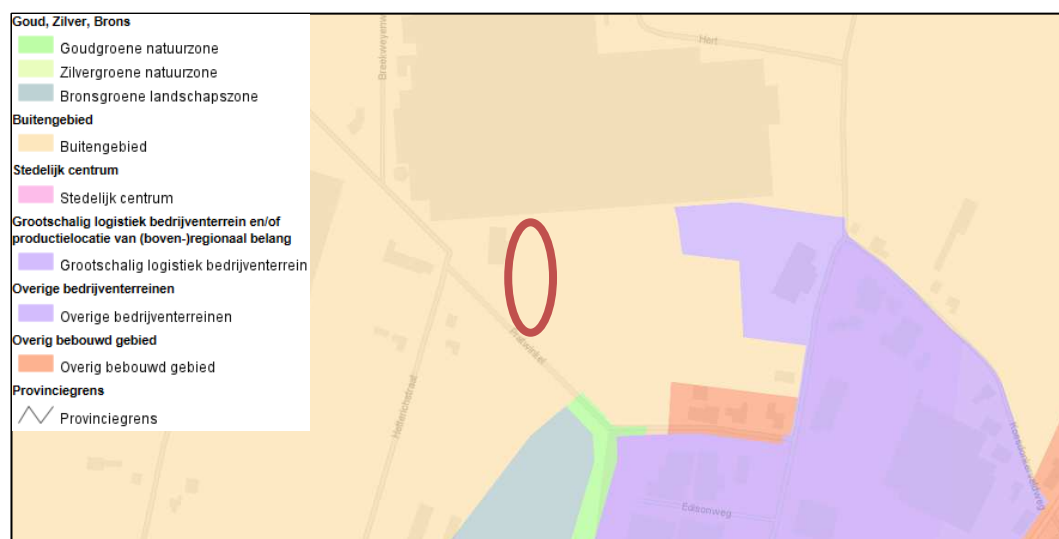
Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone “Buitengebied”. Daarnaast ligt het betreffende perceel in het beekdal van de Kwistbeek en in een ontwikkelingsgebied voor de glastuinbouw. Het plangebied ligt in de overgangszone van deze gebieden. Omdat het beekdal voorkomt dat de glastuinbouw verder kan ontwikkelen binnen het plangebied en omdat de glastuinbouw de openheid van het beekdal reeds heeft aangetast, wordt niet verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor de waarden in het beekdal of de ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw.



Uitsnede POL2014-kaart Zonering Limburg

De gewenste locatie voor de geplande bouw van de woningen ligt op een grondwaterlichaam. Aangezien het plan niet voorziet in grondwateronttrekkingen, zal het grondwaterlichaam niet worden aangetast.

Over Ruimte voor Ruimte woningen (in het buitengebied) worden in het POL2014 geen beleidslijnen aangegeven. Wel wordt opgemerkt dat de in 2011 gemaakte afspraken tussen de provincie, de gemeenten in Noord- en Midden-Limburg en Ruimte voor Ruimte BV door het POL niet worden gewijzigd. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk op basis van afspraken die voor het inwerkingtreden van het POL2014 reeds zijn gemaakt en op basis daarvan niet in strijd zijn met het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 is tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het plangebied is niet gelegen binnen een boringsvrije zone of binnen enig ander milieubeschermingsgebied volgens de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening komt ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aan bod (artikel 2.2.2). De provincie Limburg stelt dat in een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet worden gehouden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook moeten bij een stedelijke ontwikkeling de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, geldt zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.1 dat het onderhavige bouwplan voor twee woningen op grond van jurisprudentie niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De Ruimte voor Ruimte regeling is gebaseerd op het principe dat nieuwbouw van woningen in ruil voor sloop van stallen is toegestaan. Hergebruik van leegstaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is dan ook niet aan de orde.

Afweging

Zoals aangetoond past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciaal beleid. Het plangebied is niet gelegen binnen gebieden die extra aandacht vereisen tijdens de realisatie van de woningen.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;

3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen naar aanleiding van de vraag naar dergelijke specifieke woningen. Volgens de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). De betrokken gemeenten voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). In de regionale visie wordt niet specifiek ingegaan op Ruimte voor Ruimte woningen. Wel wordt benoemd dat Ruimte voor Ruimte-projecten geen uitzonderingspositie vormen en net als alle andere projecten worden meegenomen in het afwegingskader.

Afweging

De realisatie van de twee Ruimte voor Ruimte woningen sluit aan op de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Er wordt onder meer invulling gegeven aan een specifieke behoefte. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie + 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie + 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven, heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de elf dorpen.

In het rapport wordt aangegeven dat de gemeente Peel en Maas nog ca. 150 woningen dient te realiseren in het kader van Ruimte voor Ruimte. De regio ziet de nog uitstaande opgave als een ambitie voor de komende jaren die marktafhankelijk wordt opgepakt. Is er geen markt, dan blijven de plannen rusten, is er markt dan wordt er uitgegeven.

De realisatie van deze Ruimte voor Ruimte woningen past in het beleid van de gemeente Peel en Maas om Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren.

Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de “Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen” vastgesteld. De structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van de regio “Klaverdje 4”.

Baarlo is een van de kleinere leefdorpen van de gemeente Peel en Maas dat functioneert als boodschappencentrum met een compleet dagelijks aanbod. De winkels en dienstverlening, in combinatie met de horeca, moeten zich in principe in het dorpscentrum bevinden. Baarlo is het dorp dat de Maas verbindt met het boslandschap van de zandgronden. Gemeente Peel en Maas wil deze overgangen herkenbaar maken door landschapsherstel rond de beken, zichtlijnen bij de kastelen en het aanzetten van bomenlanen. De gemeente hecht veel waarde aan de beekzones in de kern Baarlo. Deze moeten zo worden vormgegeven en ingericht dat ze kunnen fungeren als natuurlijke dragers van de kern.



Uitsnede structuurvisiekaart Baarlo (gemeente Peel en Maas)

Baarlo is aangemerkt als leefdorp, zodat hier bovenop de eigen behoefte, ook een kleine hoeveelheid extra woningen gebouwd mag worden voor de eventueel extra aanwas binnen de gemeente. Er is ruimte voor kleinschalige woningbouwprojecten.

Het kleinschalige project, de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Pratwinkel te Baarlo, zorgt voor een aansluiting van de bebouwing aan de Pratwinkel en Soeterbeek op de kern Baarlo. Daarnaast versterkt de landschappelijke inpassing, die wordt uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de woningen, de beleving van de naastgelegen beek. De ontwikkelingen aan de Pratwinkel te Baarlo passen dan ook binnen de beleidsuitgangspunten die genoemd zijn in de "Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen". Er volgt immers landschappelijke verbetering en versterking van en rondom de beek en ruimtelijk wordt aansluiting gezocht binnen het bestaande bebouwingslint.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie IV en Glastuinbouw;
- Streefqualiteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

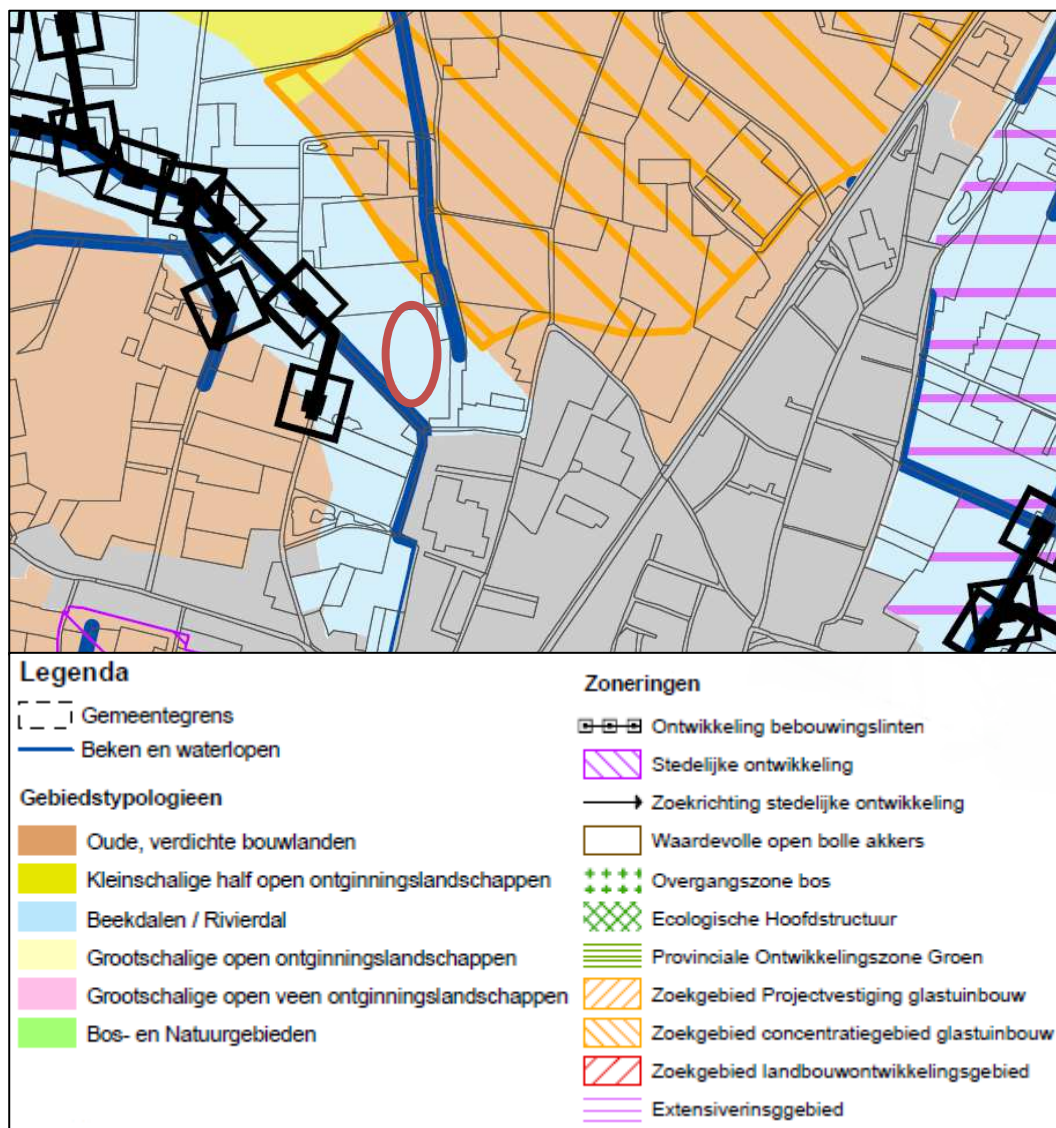
Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

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

Op de kaart van het structuurplan "Buitengebied Peel en Maas" is het plangebied gelegen in een beekdal.

Met betrekking tot de nieuwbouw van burgerwoningen is onder ander opgenomen dat nieuwbouw ook mogelijk is in de op de gebiedstypologieënkaart aangegeven zone "ontwikkeling bebouwingslinten" indien dit leidt tot aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit de kaart blijkt dat de zonering "ontwikkeling bebouwingslinten" veelvuldig voorkomt in de gebiedstypologie "beekdalen/rivierdal". Voor deze gebiedstypologie wordt gestreefd naar een versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open beekdalen met beplanting loodrecht op de beek. Er wordt terughoudend omge-

gaan met het toestaan van nieuwbouw van burgerwoningen in linten die gelegen zijn in de gebiedstypologie beekdalen/rivierdal.

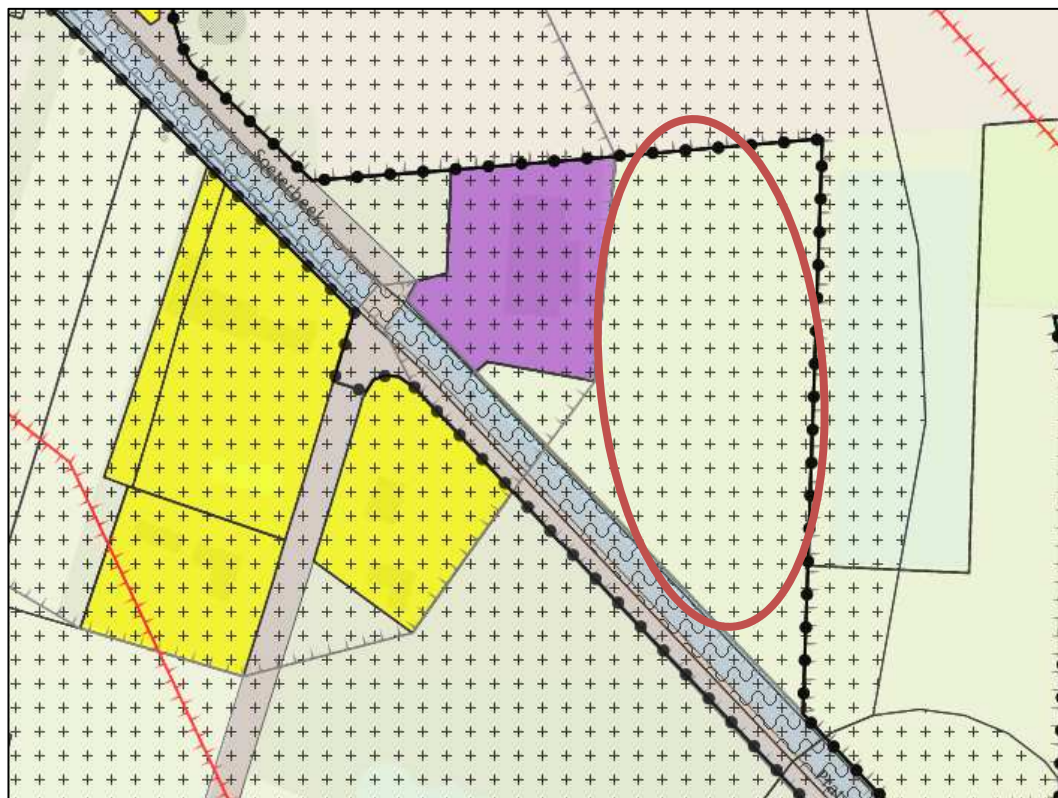


Uitsnede Structuurplankaart Peel en Maas

Zoals reeds besproken in paragraaf 2.2 (provinciaal beleid) is de openheid ter plaatse reeds aangetast door glastuinbouwkassen en andere bebouwing. In dit geval doet het plan dus geen afbreuk aan de ruimtelijke doelen die gesteld zijn voor het beekdal. Omdat het beoogde plangebied is gelegen binnen het bebouwingslint, worden vanuit het gemeentelijk beleid geen problemen verwacht.

Bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, dat op 24 december 2014 door de gemeenteraad van Peel en Maas is vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch”. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik.

Daarnaast liggen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” en verschillende gebiedsaanduidingen over het plangebied:

- overige zone – concentratiegebied glastuinbouw 1;
- overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten;
- reconstructiewetzone – verwevingsgebied;
- wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 bd.

Op de betreffende gronden mogen geen nieuwe burgerwoningen worden gerealiseerd. Voor de bouw van de woningen zijn in het geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor de realisatie van deze woningen dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

Bouwplan

Aan de Pratwinkel, aan de rechterzijde van Soeterbeek 34, aan de rand van de kern Baarlo, worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht op kavels van 750 m². De woningen zullen worden gebouwd met een goothoogte van minimaal 2,5 meter en maximaal 4,5 meter. De inhoud van de woningen inclusief bijgebouwen wordt maximaal 1.200 m³.

Het plangebied bestaat uit braakliggend agrarisch grondgebied met de Kwistbeek aan de zuidgrens. Om de woningen juridisch-planologisch te verantwoorden dient de agrarische bestemming te worden omgezet in een woonbestemming. De punt links van het opslagbedrijf wordt in het plan meegenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en blijft de bestemming "Agrarisch" houden.



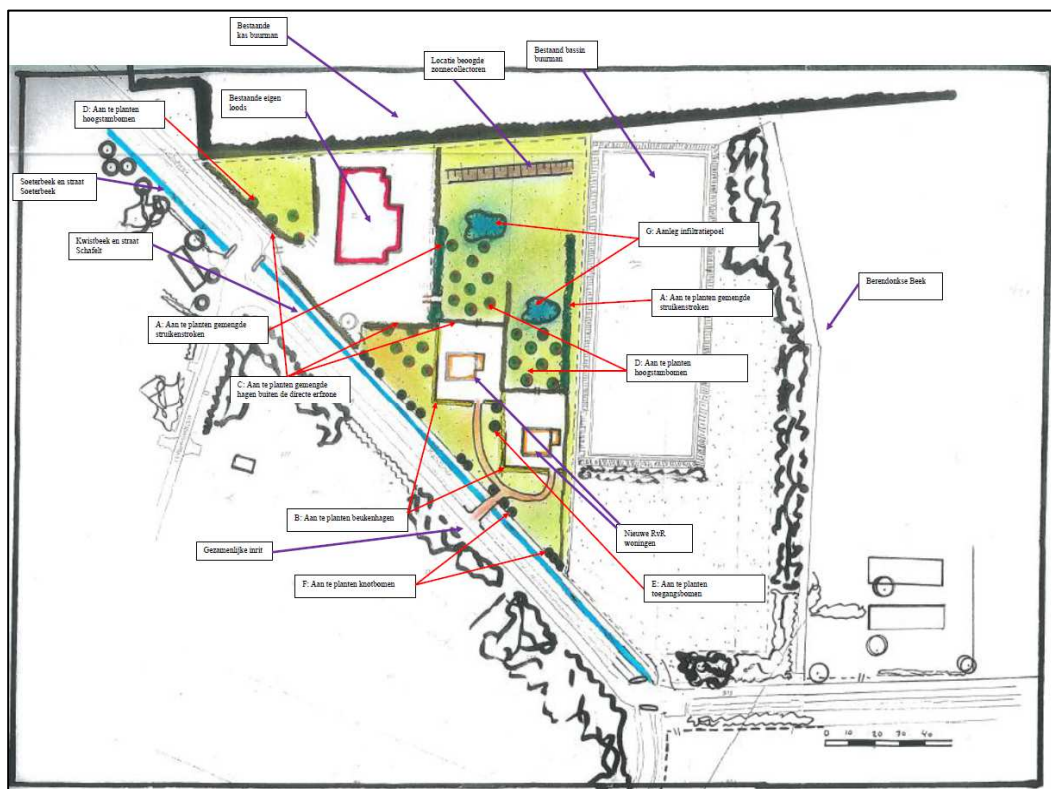
Begrenzing plangebied met toekomstige bestemmingen (A=Agrarisch, W=Wonen).

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in de separate bijlagen¹. De realisatie, het beheer en het onderhoud ervan is verzekerd in de regels van het bestemmingsplan.

Het inpassingsplan laat de volgende landschappelijke aanpassingen zien:

- aan te planten struikensingel als landschapskader, 300 m²;
- aanplant beukenhaag aan de voorzijde van de beide erven, 60 m²;
- aan te planten gemengde hagen buiten erfzone, 350 m²;
- aan te planten hoogstambomen, 27x 2 is 54 m²;
- aan te planten toegangsbomen, 4m²;
- aan te planten knotbomen, 28 m²;
- aanleg van de infiltratiepoel, 2 x 75 =150 m².



Schets landschappelijk inpassingsplan

Het Inpassingsplan geeft een groene impuls aan het gebied met een oppervlakte van ruim 900 m² landschappelijk en functioneel groen, waarmee een totaal plaatje gecreëerd wordt. Dit voldoet goed aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve eisen. Daarnaast zullen op termijn mogelijk nog zonnecollectoren gezet worden, waarmee ook hierdoor

¹ Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio, LKM landschaps-beplantings- waterplan in het kader van Ontwikkeling RvR-locaties Pratwinkel-Baarlo, 22 december 2015

een duurzame impuls aan deze plek wordt gegeven. Al met al is sprake van een plan (na de tussentijdse beoordeling kwaliteitscommissie) op maat vanuit functionaliteit en het beekdallandschap.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De woningen zullen worden opgericht aan de Pratwinkel in Baarlo (nabij Soeterbeek 34). De grond ter plaatse is agrarisch bestemd, maar ligt braak. De twee te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen sluiten aan bij de bestaande dorpsrand en liggen in de rooilijn van de reeds aanwezige bebouwing.

De Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden uitgevoerd in een landschappelijke stijl met maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. De minimum goothoogte wordt 2,5 meter en de maximum goothoogte 4,5 meter. Deze maatvoering sluit aan bij de woningen aan de Soeterbeek en Pratwinkel en bij de plaatselijke gebiedstypologie.

Aangezien er reeds burgerwoningen rond de planlocatie aanwezig zijn, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel eveneens in de omgeving.

Daarnaast zijn elders in de gemeente stallen gesloopt, wat de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse verbetert. Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling 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 ingreep 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 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de voorgenomen functiewijziging zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Omdat door middel van de beoogde ontwikkeling een wijziging plaatsvindt naar een gevoeliger functie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt de conclusie hiervan weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport².

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op een strategie onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters 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. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van een woonfunctie.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogd gebruik ten behoeve van een woonfunctie.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieube-

² HMB B.V., *Verkennd bodemonderzoek Pratwinkel (ong.) Baarlo*, kenmerk: 16215301A, 23 maart 2016

heer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

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

Regeling NIBM

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Gezien de ligging in het buitengebied, op grote afstand van snelwegen en industrie en gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen, zal de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoen aan de hiervoor geldende grenswaarden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid twee nieuwe woningen op te richten. Dit aantal is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Onderhavige realisatie van twee woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geluidhinder

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

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaai en industrielawaaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning. Voor wegverkeerslawaaai is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven. De volledige onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Pratwinkel en de Hetterichstraat. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Ten gevolge van het verkeer over zowel de Pratwinkel als de Hetterichstraat wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) gerespecteerd.

Het aspect geluid vanwege omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Industrielawaaai

Voor een onderbouwing in het kader van industrielawaaai wordt verwezen naar paragraaf 5.1.4.

³ Windmill, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ten behoeve van het plan Pratwinkel te Baarlo in de gemeente Peel en Maas*, P2016.104.01-02, 11 juli 2016.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie en kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

5.1.4 Milieuzonering

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

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

Aan de westzijde van de te realiseren woningbouwkavels is een bedrijfsperceel gelegen waar statische opslag plaatsvindt. Het betreffende bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarbij ‘geluid’ het maatgevende aspect is. Aangezien beargumenteerd kan worden dat sprake is van een gemengd gebied, kan hiervoor op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ een richtafstand worden aangehouden van 10 meter.

In verband met de ligging van de toekomstige woningbouwkavels ten opzichte van de bedrijfskavel, is om de bovengenoemde afstand van 10 meter te waarborgen, aan een deel van het bedrijfsperceel, met een afstand van 10 meter vanaf de erfgrans van de woonkavel, een agrarische bestemming toegekend, overeenkomstig de overige omliggende gronden. Hieruit volgt dat er vanuit de ligging ten opzicht van het naastgelegen bedrijf geen belemmeringen bestaan.

Ten noorden van het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf. Een glastuinbouwbedrijf valt onder milieucategorie 2. Aangezien de woningbouwkavels op meer dan 50 meter van de kassen van het glastuinbouwbedrijf gesitueerd worden, bestaan ervanuit de ligging ten opzichte hiervan geen belemmeringen. Daarnaast ligt aan de oostzijde van het plangebied een waterbassin, behorend tot het glastuinbouwbedrijf aan de noordzijde. Aangezien vanuit een waterbassin geen sprake is van hinder voor omliggende functies, vormt de ligging ten opzichte van het bassin geen belemmering. Tevens zullen de woningen worden gesitueerd op minimaal 10 meter van het bassin, waarmee wordt voldaan aan bovengenoemde richtafstand indien in de toekomst ter plaatse zou worden voorzien in kassen. Daarnaast dient in z’n algemeenheid te worden opgemerkt dat functies uit milieucategorie 1 en 2 (waaronder ook glastuinbouw) over het algemeen als passend worden geacht nabij woonfuncties, zeker in een gemengd gebied, waar in dit geval sprake van is. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn op diverse locaties kassen en waterbassins nabij woningen aanwezig.

Conclusie

Er is voor de te realiseren woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de aard van de omliggende bedrijvigheid en het feit dat aan de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voldaan, worden de belangen van omliggende bedrijven daarnaast niet aangetast. Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.1.5 Geurhinder

In de omgeving zijn geen actieve intensieve veehouderijen gelegen. In de omgeving zijn uitsluitend veehouderijen gelegen waarvoor een vaste afstandscontour geldt. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan. Ter plaatse is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen, worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woningen niet belemmerd.

Conclusie

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

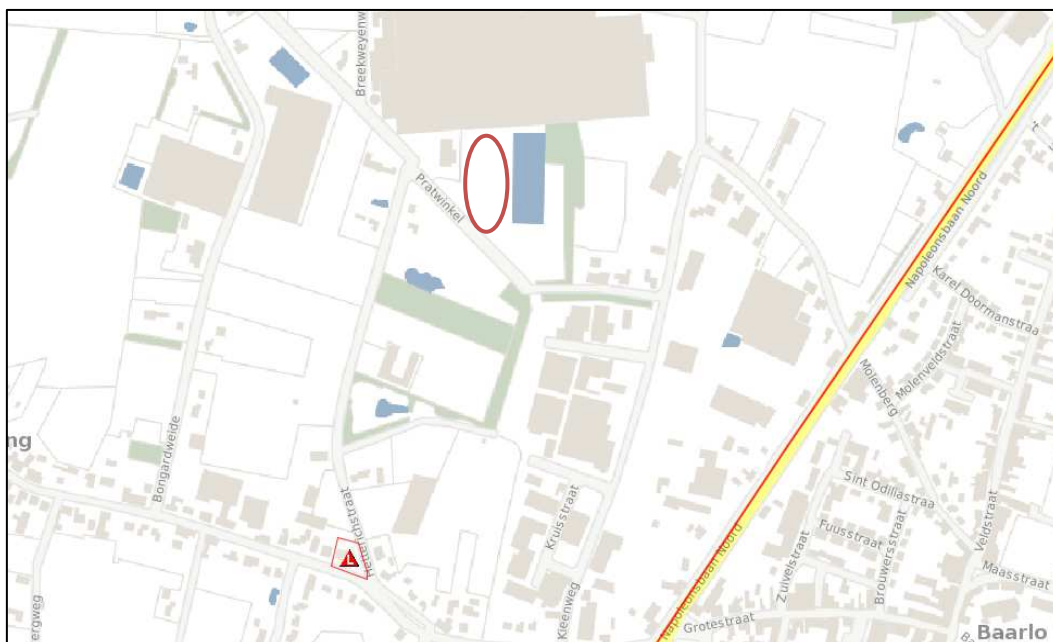
5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van twee woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen beperkt kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Het dichtstbijzijnde risicovolle bedrijf betreft een LPG-tankstation op meer dan 400 meter van het plangebied. De geplande woningen vallen ruim buiten het invloedsgebied van 150 meter voor deze inrichting. Het LPG-tankstation vormt kortom geen belemmering.

Risicovol transport over de weg

Volgens de risicokaart vindt over de N273 risicovol transport plaats. Deze weg ligt op een afstand van circa 445 meter ten zuiden van het plangebied. De N273 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Voor het groepsrisico kan de grootste risicoafstand 10^{-8} worden gehanteerd. Deze bedraagt 111 meter. Het plangebied ligt dus ruim buiten de 10^{-8} risicocontour en daarmee bestaan er vanuit de ligging ten opzichte van de N273 geen belemmeringen.

Risicovol transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovolle buisleidingen

Het plangebied is niet binnen het invloedsgebied van risicovolle buisleidingen gelegen.

Conclusie

Door de ontwikkeling van het plangebied, in casu de toevoeging van twee woningen, zal het aantal personen in het plangebied toenemen met circa zes. Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied ook niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

5.1.7 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.(-beoordeling)

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst C en D

In het plangebied worden twee burgerwoningen gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r.⁵ kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'.

Aangezien in dit geval sprake is van twee woningen en het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009). De omvang van een project mag niet (meer) het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Die beoordeling is vormvrij. Uit deze toelichting blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, danwel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op onge-

⁵ Staatsblad 2011, nr. 102

vallen. Uit deze toelichting blijkt kortom dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

1. De bouw van een of meer woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Ook het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot opslagbedrijf komt hier niet in voor. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit (bouw van woningen) valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kortom, voor de realisatie van woningen bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is dan nodig indien de omvang van de verstoring groter is dan 2.500 m² en daarnaast de diepteverstoring meer dan 40 cm bedraagt, zoals weergegeven in de navolgende beslistabel behorende bij de

archeologische beleidskaart. De omvang van de woningen inclusief bijgebouwen zal in totaal niet meer dan 2.000 m² bedragen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Categorie archeologisch gebied	Verstoringsdiepte	Verstoringsoppervlak	Onderzoeksplicht
Middelhoog	> 40 cm?	> 2.500 m ² ?	
	Nee	-	Geen onderzoeksplicht
	Ja	Nee	Geen onderzoeksplicht
	Ja	Ja	Onderzoeksplicht

De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft wel van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden of objecten gelegen met een hoge cultuurhistorische waarde. Nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie is dan ook niet vereist.

5.3 Natuur en landschap

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden met natuurwaarden of hoge landschapswaarden aanwezig. De openheid van het landschap wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, omdat de woning in het bebouwingslint van de kernrand worden geplaatst en doordat ter plaatse reeds omvangrijke bebouwing in de vorm van een glastuinbouwbedrijf aanwezig is. Gezien de grote afstand tot gebieden met natuur- of landschapswaarden en de inpassing van de woningen in de omgeving middels het inpassingsplan, zal het bouwplan geen afbreuk doen aan de waarden van deze gebieden. De waarden rondom de beek zullen zelfs toenemen omdat middels het plan wordt voorzien in beekherstel. De naastgelegen beek wordt door de landschappelijke inpassing en de overkluizing extra versterkt en de omgeving extra goed onderhouden.

5.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Gezien de aard van de ontwikkeling is door middel van een bureauonderzoek een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

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

Toets Natuurbeschermingswet

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Externe werking op beschermde gebieden is eveneens uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Swalmdal ligt op meer dan tien kilometer afstand, buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie en aanbevelingen

Middels een quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de planologisch beschermde natuurwaarden⁶. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens door middel van een veldonderzoek beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. De conclusies en aanbevelingen die hier uit voort vloeien zijn als volgt:

- Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde vaatplanten aangetroffen. Het plangebied biedt geen geschikte standplaats voor beschermde soorten vaatplanten. Negatieve effecten voor vaatplanten worden op voorhand uitgesloten.
- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, konijn, veldmuis et cetera) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna woningbouw Pratwinkel Baarlo, 211x07631, 21 maart 2016

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige boom of in de grasvegetatie. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de boom kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Met de planontwikkeling gaat mogelijk leefgebied verloren van buizerd, ransuil en enkele overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Dat oppervlak is te verwaarlozen en er blijft in de omgeving voldoende (alternatief) leefgebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

Kortom, vanuit het aspect flora en fauna bestaan er, met in achtneming van de algemene zorgplicht, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

5.6 Verkeer en parkeren

De woningen zullen worden ontsloten langs de voorliggende doorgaande weg Pratwinkel. Gezien het profiel van de weg, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Om de woning te kunnen bereiken wordt een nieuwe overkluizing over de Kwistbeek gerealiseerd (zie schets inpassingsplan van hoofdstuk 4).

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van de woonpercelen kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woning niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

5.7 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 het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (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 drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van de waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei. Daarmee treedt het plan op 22 december 2015 in werking. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Het plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met het Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, 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: grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater en bodemopbouw

Het grondwaterpeil binnen de locatie ligt op ca. 0,8 m-mv. De bodemopbouw binnen de onderzoekslocatie is wisselend. Centraal is een zandige ondergrond waargenomen, terwijl noordelijk in het plangebied leemlagen met een tussenliggend veenpakket is aangetroffen. Het bodemprofiel vertoont in het algemeen een slechte tot matige doorlatendheid.

Infiltratieonderzoek

Ten behoeve van de omgang met het hemelwater is een beperkt infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hieruit kan het volgende geconcludeerd worden:

- de infiltratiesnelheid wordt op langere termijn belemmerd doordat de bodemlaag op ca. 0,8 m-mv. slecht doorlatend is, er plaatselijk leemlagen aanwezig zijn en dat er plaatselijk een veenpakket is waargenomen;
- door de diepte, de lagere ligging en de grootte van de voorgenomen paddenpoel is geen wateroverlast te verwachten bij een bui van T=100;
- als de infiltratie binnen het plangebied in praktijk ontoereikend blijkt, kan (in overleg met het waterschap) een leegloopvoorziening op de Kwistbeek gerealiseerd worden;
- door de aanleg van de poelen, het stedenbouwkundig ontwerp zo in te richten dat hemelwater van de bebouwing wegstroomt (naar de poelen) en het aanhouden van een hoger vloerpeil, is geen (grond)wateroverlast bij de toekomstige woningen en de directe omgeving te verwachten.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁷.

Overleg waterschap

Voor het planvoornemen dient een vergunning aangevraagd te worden, met name voor de aanleg van een brug voor de gezamenlijke inrit. Tevens dient het onderhoudspad vrij toegankelijk te blijven of dient een verzoek tot eenzijdig onderhoud aangevraagd te worden. Om deze redenen in het waterschap Peel en Maasvallei al in een vroeg stadium van de bestemmingsplanprocedure geraadpleegd. Daarnaast zal dit bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg nog worden voorgelegd aan het watertoetsloket van het waterschap.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de infiltratievoorzieningen nader dienen te worden uitgewerkt.

5.8 Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt zoals lood, koper en zink.

⁷ Aeres Milieu, *Rapport Indicatief infiltratieonderzoek Pratwinkel Baarlo*, projectnummer AM16086, 6 april 2016

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan 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 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemmingen “Agrarisch” en “Wonen” zijn weergegeven, alsmede het bouwvlak en gebiedsaanduidingen.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Daarbij is uit gegaan van de afspraken tussen de gemeente Peel en Maas en Ruimte voor Ruimte dat bouwkavels een minimale kavelbreedte van 25 meter hebben. De oppervlakte van de bouwkavels bedraagt maximaal 750 m².

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-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- 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.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

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 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

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

- 1 Bestemmingsomschrijving;
- 2 Bouwregels;
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk);
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk);
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk);
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (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 woningen, 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 welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Agrarisch

De gronden rondom de woonbestemming zijn bestemd voor agrarisch hobbymatig en bedrijfsmatig gebruik.

Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Binnen elk bouwvlak is één woning inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

Dubbelbestemming Waarde archeologie – 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6.3.3 Algemene regels

In de anti-dubbeltelregel 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, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen opgenomen. De algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het concentratiegebied glastuinbouw, de ontwikkelingszone bebouwingslinten en de reconstructiewetzone – verwevingsgebied. In de overige regels is een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de 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 de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van deze woningen zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg. Deel van deze overeenkomst is een planschadeverhaalsovereenkomst.

8. OVERLEG, INSpraak EN PROCEDURE

8.1 Overleg

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

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied is niet opgenomen op de provinciale uitzonderingenlijst. Vooroverleg met de provincie is dan ook noodzakelijk.

Omdat het plangebied is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei en een overkluizing over de Kwistbeek wordt gerealiseerd, is vooroverleg met het Waterschap noodzakelijk.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor de bouw van de woningen geen inspraakprocedure worden doorlopen.

8.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De 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.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen.

