



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan Koesdonkerveldweg 9A
en Koesdonkerveldweg ongenummerd
Baarlo**

projectnaam
**Bestemmingsplan
Koesdonkerveldweg 9A en
Koesdonkerveldweg ongenummerd
Baarlo**

datum
23 november 2023

projectnummer
P05104

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1894.BPL0321-ON01

opdrachtgever
Particulier

Ontwerp
November 2023

Vaststelling
-

BRO
projectleider
HLe, JvT

bron kapt
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

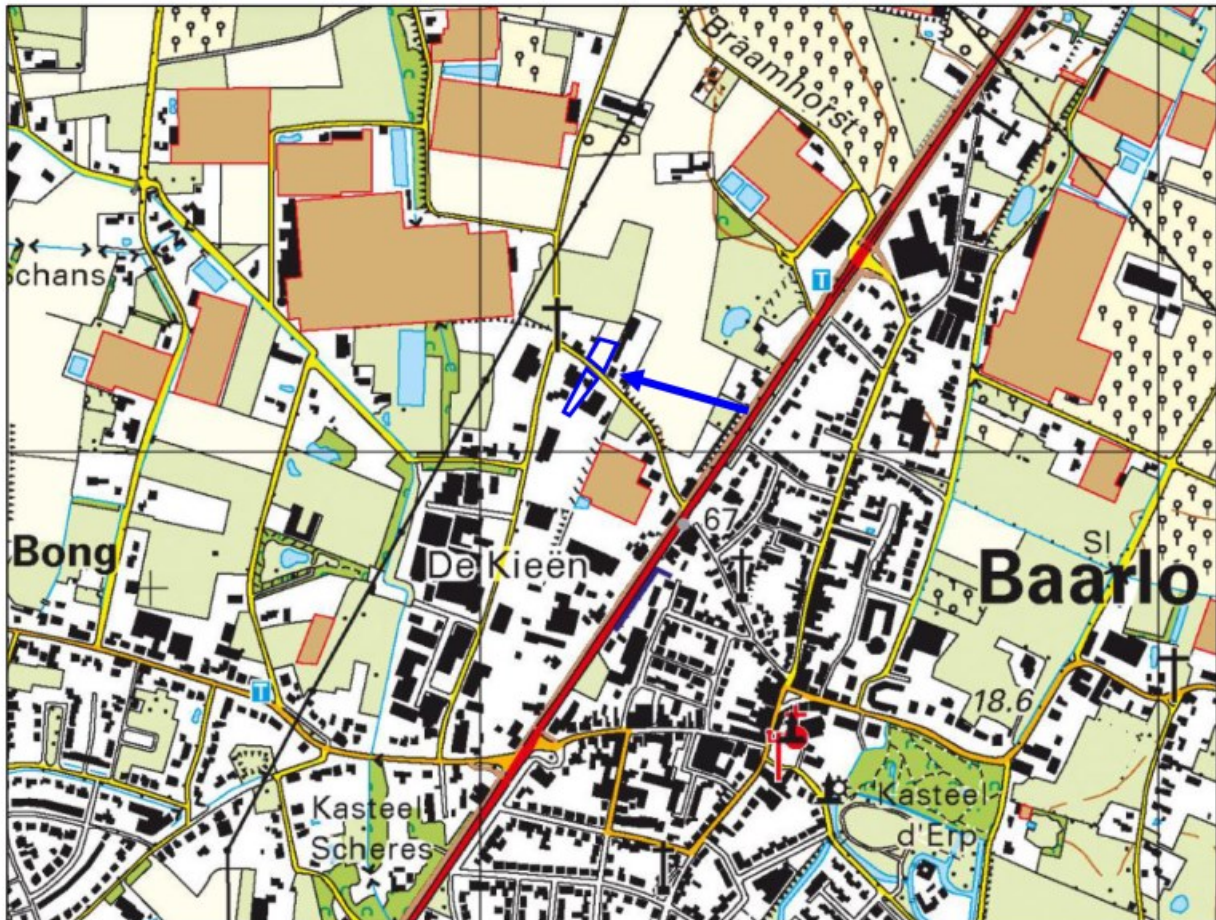
1	INLEIDING	5
2	BESTAANDE SITUATIE	7
3	PLANBESCHRIJVING	10
4	UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	12
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)	18
4.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	23
4.3	Regionaal beleid	25
4.3.1	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	25
4.3.2	Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg	26
4.4	Gemeentelijk beleid	27
4.4.1	Omgevingsvisie Peel en Maas	27
4.4.2	Kaderstelling: thema's ruimte en economie	29
4.4.3	Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen	31
4.4.4	Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas	33
4.4.5	Structuurvisie buitengebied Peel en Maas	35
4.4.6	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	37
4.4.7	Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas	38
4.4.8	Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas	39
5	ONDERZOEK	41
5.1	Milieuaspecten	41
5.1.1	Bodem	41
5.1.2	Milieuzonering	43
5.1.3	Geluid	48
5.1.4	Luchtkwaliteit	48
5.1.5	Geur	50
5.1.6	Externe veiligheid	50
5.1.7	Gewasbeschermingsmiddelen	53
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	54
5.3	Ecologie	55
5.4	Leidingen en infrastructuur	58
5.5	Verkeerskundige aspecten	58
5.6	Duurzaamheid	59
5.7	Waterparagraaf	60
5.8	M.e.r.-beoordeling	61
6	PLANSTUKKEN	62
6.1	Planstukken	62
6.2	Toelichting op de verbeelding	62
6.3	Toelichting op de regels	62

7	UITVOERBAARHEID	65
7.1	Economische uitvoerbaarheid	65
7.2	Overleg	65
7.3	Zienswijzen	65
8	PROCEDURE	66
Separate bijlagen		
	Bijlage 1: Ladder bedrijventerreinen	67
	Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	67
	Bijlage 3: Quicksan bedrijven en milieuzonering	67
	Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai	67
	Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	67
	Bijlage 6: Quicksan Flora en Fauna	67
	Bijlage 7: Stikstofonderzoek	67

1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op:

- de ontwikkeling van een nieuwe vrijstaande woning op het (hobbymatige) agrarische perceel dat is gelegen tussen Koesdonkerveldweg 14 en 18, kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie L, nummer 806 in het buitengebied van de kern Baarlo;
- de sloop van de bestaande woning aan de Koesdonkerveldweg 9A en de herbestemming van de percelen kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummers 753 en 754 als onderdeel van het bedrijventerrein De Kieën.



Figuur 1.1 Topografische kaart met globale ligging plangebied (blauw omlijnd)

De percelen M 753 en 754 zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' zoals dat is vastgesteld op 25 juni 2013 door gemeenteraad van Peel en Maas. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aanwezig.

Het perceel L 806 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', zoals dat is vastgesteld op 24 december 2014 door de gemeenteraad van Peel en Maas. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze gronden is eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepas-

sing. Daarnaast vigeren de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob' over het plangebied. De beoogde ontwikkeling is niet direct mogelijk.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2 BESTAANDE SITUATIE

De beoogde ontwikkeling van de nieuwe vrijstaande woning tussen de woningen Koesdonkerveldweg 14 en 18 vindt plaats op een onbebouwd perceel in het buitengebied ten noorden van de kern Baarlo, in de gemeente Peel en Maas. De herbestemming van de bestaande woning Koesdonkerveldweg 9A tot bedrijventerrein vindt plaats ten noorden van de kern Baarlo, op en nabij het bedrijventerrein De Kieën. De planlocatie is gelegen aan de Koesdonkerveldweg van de kern Baarlo en betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie M, nummers 753 en 754 en sectie L, nummer 806. Het plangebied wordt door de Koesdonkerveldweg doorkruist.



Figuur 2.1 Luchtfoto planvoornemen (bestaande woning rood gearceerd, locatie voor beoogde woning blauw gearceerd)

De luchtfoto geeft een beeld van het bestaande gebruik in het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is het bedrijventerrein 'De Kieën' gelegen en ten noorden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. Ten oosten en westen van de beoogde woning zijn tevens woningen gelegen. Ook is er een agrarisch niet-grondgebonden bedrijf naast de beoogde woning gelegen, zijnde een papegaaienkwekerij.

Vigerend bestemmingsplan

De percelen M 753 en 754 zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' zoals dat is vastgesteld op 25 juni 2013 door gemeenteraad van Peel en Maas. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Bedrijventerreinen' zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aanwezig.

Het perceel L 806 is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', zoals dat is vastgesteld op 24 december 2014 door de gemeenteraad van Peel en Maas. Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze gronden is eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Daarnaast vigeren de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob' over het plangebied. Onderstaand figuur betreft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen.

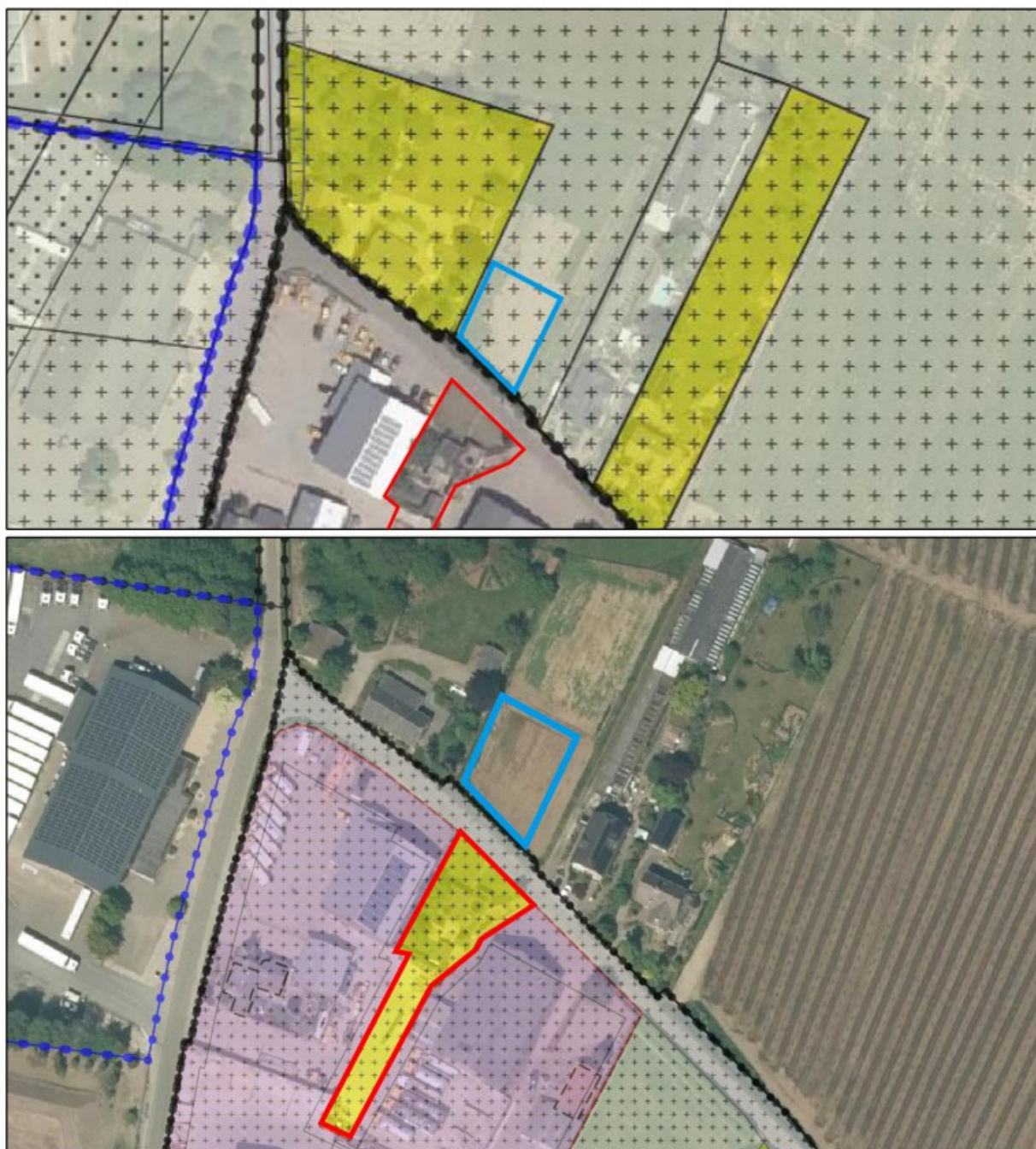
Bestemmingsplan 'Bestemmingsplan bedrijventerreinen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden (rood omlijnd) zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt een beroep of bedrijf aan huis. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen toegestaan, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van deze gronden is het niet toegestaan om bedrijfsactiviteiten uit te voeren met uitzondering van de beroepen en bedrijven aan huis die zijn opgenomen in bijlage 3 van de planregels.

De ontwikkeling om de woning op het perceel M 753 om te zetten in bedrijventerrein is strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Het strijdig gebruik wordt tegengegaan door de woonbestemming om te zetten naar een enkelbestemming Bedrijventerrein. Het perceel M 754 is reeds in gebruik als bedrijfsperceel.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden (blauw omlijnd) zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse van bestemming 'Agrarisch' mag niet worden gebouwd. Zodoende is het niet toegestaan om ter plaatse van deze bestemming een nieuwe woning te bouwen en te bewonen. Met dit bestemmingsplan wordt dit mogelijk gemaakt.



Figuur 2.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen met plangebied in het rode en blauwe kader

3 PLANBESCHRIJVING

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

De ontwikkeling

Binnen het plangebied is de ontwikkeling van één vrijstaande woning met mantelzorgvoorziening voorzien. De mantelzorg zal worden verleend aan een familielid met gezondheidsproblemen. De beoogde woning met mantelzorgvoorziening zal worden gebouwd op het perceel tussen de woningen aan de Koesdonkerveldweg 14 en 18. Met de bouw van de nieuwe woning met mantelzorgvoorziening is het huidige pand op aan de Koesdonkerveldweg 9A adres niet meer benodigd en zal het worden gesloopt. De vrijgekomen gronden zullen worden herbestemd ten behoeve van het aangrenzende bedrijventerrein.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

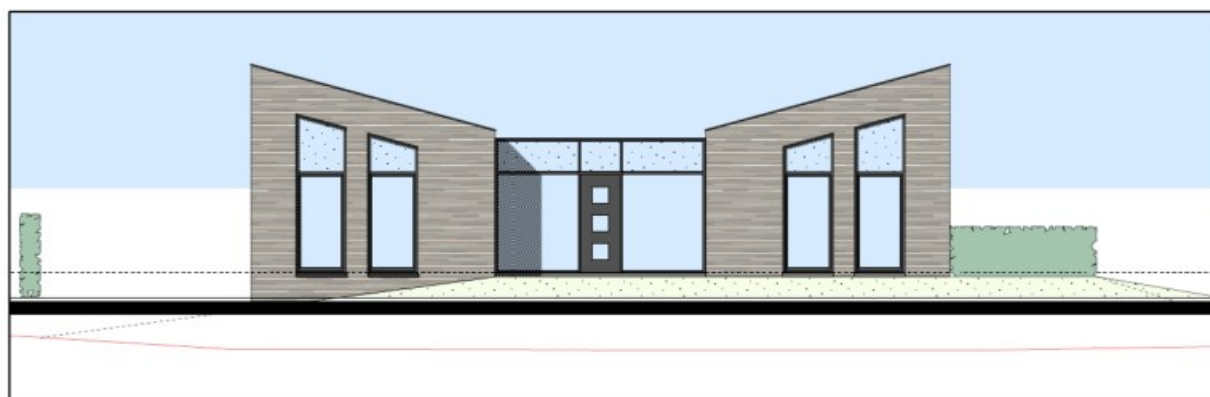
In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie gelegen is binnen een kernrandzone, past de nieuw te bouwen woning functioneel in de omgeving.

De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen een woonbestemming van maximaal 700 m² en heeft een oppervlakte van circa 277 m². De inhoud van de gehele woning (hoofdgebouw met bijgebouwen) bedraagt in totaal circa 900 m³. De woning wordt evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen gerealiseerd. Vanwege de schuine voorgevelrooilijn wordt de woning hiermee niet evenwijdig aan de voorgevelrooilijn gerealiseerd. De voorgevelrooilijn ligt op ruime afstand van de weg, versprongen ten opzichte van de naastgelegen woningen. Dit geeft een ruimtelijk effect dat passend is in het buitengebied. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt circa 5 meter. Het platte gedeelte van de bijgebouwen heeft een bouwhoogte van 3,2 meter. In de navolgende figuur is het vooraanzicht van de beoogde woning weergegeven.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte en op (middel)lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.



Figuur 3.1 Situatieschets planvoornemen



Figuur 3.2 Vooraanzicht beoogde woning

4 UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit komt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat deze geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van een vrijstaande woning en de sloop van een vrijstaande woning. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op de nieuwe bestemming Wonen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

De planologisch toe te voegen percelen met bestemming Bedrijventerrein hebben een omvang van 1.068 m². Planologische toevoegingen van bedrijventerreinen met een omvang van (minimaal) ca. 500 m² zijn ladderplichtig. Een ladderonderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit deze korte analyse in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er behoefte is aan het ontwikkelen van bedrijventerrein aan de Koesdonkerveldweg 9a te Baarlo. De beoogde ontwikkeling draagt bij in het voorzien van voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de gemeente Peel en Maas en leidt niet tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimten in de gemeente:

- Het is een zeer kleinschalige ontwikkeling. Het verzorgingsgebied beperkt zich daarmee tot de gemeente Peel en Maas.
- De gemeente Peel en Maas maakt deel uit van de regio Noord-Limburg. Een regio met een van de hoogste opnames van bedrijfsruimte in Nederland. Daarbij moet worden aangetekend dat dit veelal grootschalige logistiek betreft.
- In de gemeente zelf bedraagt de langjarige historische uitgifte 2,7 tot 3,0 ha per jaar. De vraag tot en met 2030 komt daarmee op 17,6 tot 24 ha.
- Het harde planaanbod bedraagt 14 ha netto. Daarvan is 3,6 ha daadwerkelijk direct uitgeefbaar. 11,6 ha betreft grote kavels voor de logistiek. Dit aanbod past niet op het beoogd, kleinschalige initiatief.
- In de gemeente Peel en Maas is daarmee een tekort aan bedrijfskavels van 3,6 tot 10 ha netto.
- De leegstand van bedrijfspanden is zeer beperkt. Per september 2023 worden 15 bedrijfspanden aangeboden, met een totale oppervlakte van 11.940 m². In het kleinschalige segment tot 500 m² bvo zijn maar 7 panden beschikbaar.
- Beschikbare panden worden snel door de markt opgenomen. Van structurele leegstand is dus nauwelijks sprake.
- De leegstand, zoals aangegeven in de leegstandsmonitor van het CBS laat eveneens een leegstandspercentage onder frictieleegstand zien.
- De ontwikkeling geeft ook een kwalitatieve impuls aan het bedrijventerrein. Woningen op bedrijventerreinen kunnen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmeren. Door de woonfunctie op te heffen en te vervangen door de bedrijfsfunctie verbetert het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en naderhand zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, 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 en de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 4.2.3.

Hoofdopgaven

In de POVI Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De POVI Limburg bestaat uit twee delen;

- een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI Limburg houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI Limburg is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Bedrijventerreinen

Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen; ruim 800 ha (11%) is nog beschikbaar. Op de reeds uitgegeven oppervlakte (6.500 ha) zijn ruim 11.000 bedrijfsvestigingen met bijna 220.000 werkzame personen actief. Uitgaand van de situatie op 31 december 2019 en het meerjarig gemiddelde uitgiftepatroon is de huidige voorraad toereikend voor zo'n zeven en tien jaar. Afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen zich echter knelpunten voordoen in soort en kwaliteit van terrein dat nodig is. Vanuit financieel en economisch oogpunt kan het aantrekkelijk zijn om nieuwe gronden te ontwikkelen. Vanuit het oogpunt van circulariteit van bestaande bedrijfsgebouwen en optimaal ruimtegebruik is dat niet altijd de beste keuze. Multifunctioneel ruimtegebruik en herstructurering bieden hier kansen.

De kwaliteit van Limburgse bedrijventerreinen is niet overal aan de maat. Het gevolg is dat verouderde bedrijventerreinen leegstaande plekken en panden bevatten. In sommige gevallen leidt dit tot verloeding en criminele activiteiten. Daarnaast beschikken gemeenten vaak niet over de financiële middelen of spankracht om in samenwerking met de vele eigenaren bestaande bedrijventerreinen op te knappen en structureel te onderhouden. Tegelijkertijd dringen bedrijven aan op de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Gemeenten kunnen zo in een dilemma terechtkomen.

Limburgse principes

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen er alsnog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt er gekozen voor maatwerk en wordt er rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen worden gemaakt, wordt dat gedaan op basis van onderstaande Limburgse principes.

Meer stad, meer land

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. Limburg wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Het landelijk gebied wordt juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.

We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Er wordt gegaan voor een sociaaleconomische ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat vraagstukken worden afgewenteld. Het afwentelen van vraagstukken naar toekomstige generaties, andere regio's binnen of buiten Limburg en naar specifieke groepen in de samenleving, wordt zoveel mogelijk voorkomen. De grondhouding is: benut kansen en los de problemen van vandaag hier en nu op. Voorkom dat ingrepen resulteren in schade of verontreiniging op een later moment en voorkom dat baten en lasten onevenredig worden verdeeld.

Hierbij gaat het ook om een evenwichtige ontwikkeling van mens (people), omgeving (planet) en welvaart (prosperity). In de afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken. Dit houdt in dat zorgvuldig wordt omgaan met de fysieke ruimte en milieuruimte, boven- en ondergronds, dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar mogelijkheden voor functiecombinaties (meervoudig ruimtegebruik zowel kwalitatief en kwantitatief, ook in de tijd) en dat bestaande functies zoals infrastructuur, openbaar vervoer, voorzieningen of gebouwen optimaal worden benut.

Afweging

Het initiatief voorziet in het realiseren van één woning met een mantelzorgvoorziening. Het toevoegen van de woning zorgt voor het langer zelfstandig kunnen wonen waardoor er minder snel een beroep op de zorg zal worden gedaan. Er wordt een kwalitatief goede woning toegevoegd aan de woningvoorraad in een kernrandzone van het landelijk gebied en er wordt een kwalitatief minder geschikte woning gesloopt binnen het stedelijk gebied.

Daarnaast wordt de huidige woning gelegen aan de Koesdonkerveldweg 9A en de bijbehorende gronden herbestemd naar een bedrijfsbestemming waarbij de huidige bebouwing zal worden gesloopt. Uitgaande van de Limburgse principes waarbij zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast, wordt een momenteel ongunstige woonbestemming teruggegeven aan het omringend bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt daardoor ook minder beperkt in hun bedrijfsvoering. De functiewijziging is hiermee passend binnen de POVI Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, is een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht:

1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, nauwkeurende effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastgesteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

- Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

- De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Afweging

Uit paragraaf 4.1.2 volgt dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet Ladderplichtig is. Pas bij ontwikkelingen met meer dan 11 woningen is een Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd. Er zijn op dit onderdeel dan ook geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

Voor de herbestemming van de woonkavel naar een bedrijfsbestemming is wel een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Dit is nader beschreven in paragraaf 4.1.2.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg en binnen deze regio is de 'Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. *rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;*

- b. *sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek (zie paragraaf 4.3.1);*
- c. *over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;*
- d. *het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;*
- e. *realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

Afweging

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

- a. Er is rekening gehouden met de Limburgse principes, algemene zonering en de uitgangspunten met betrekking tot wonen en leefomgeving (zie ook paragraaf 4.2.1).
- b. De woningbouwontwikkeling is dermate klein dat er geen laddertoets noodzakelijk is. De herbestemming van de kavel met een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming is wel Ladderplichtig. Een nadere toelichting is opgenomen in paragraaf 4.1.2. In paragraaf 4.4.3 is gekeken naar de behoefte in de gemeente Peel en Maas. Hieruit is gebleken dat de beoogde ontwikkeling invulling geeft aan enkele behoeftes binnen de gemeente.
- c. De ontwikkeling past binnen de kaders van het regionaal beleid. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 4.3.
- d. Het ruimtelijk plan is niet opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring. De ontwikkeling betreft namelijk de verplaatsing van een woning (realisatie en sloop van een woning).
- e. Het voornemen bestaat om direct na vaststelling van het bestemmingsplan te beginnen met de realisatie van de woning. Nadat de woning gelegen tussen de Koesdonkerveldweg 14 en 18 is gerealiseerd, zal de bestaande woning aan de Koesdonkerveldweg 9A worden gesloopt. Dit zal worden opgenomen als een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de woning in de regels van het bestemmingsplan.

In artikel 2.4.5 is een instructieregel opgenomen voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven.

Hierin is het volgende opgenomen:

- *Een ruimtelijk plan voor een gebied voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 5.2 van het POL2014, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg, zoals verwoord in de bij behorende bijlage.*
- *Een ruimtelijk plan:*
 - a. *laat geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare;*

- b. laat niet toe dat bedrijfskavels worden samengevoegd indien hierdoor bedrijfskavels groter dan 5 hectare ontstaan;*
laat niet toe dat gebouwen zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel overschrijden.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording van de wijze waarop hier invulling is gegeven. De toelichting bij een ruimtelijk plan bevat een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Afweging

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van een woonbestemming naar een bedrijfsbestemming op een locatie waarbij de herbestemming zal leiden tot een betere ruimtelijke ordening. Het perceel met een woonbestemming bevindt zich namelijk ingesloten op een bedrijventerrein tussen verschillende bedrijven. Een andere functie toekennen aan de percelen dan de bestemming Bedrijventerrein is derhalve niet aannemelijk. De omringende bedrijven krijgen de mogelijkheid om het perceel (nummer 753) te kopen. Daarnaast wordt een van de kadastrale percelen met een woonbestemming (nummer 754) reeds gebruikt door het naastliggende bedrijf. Daarmee zou er geen sprake zijn van vestiging van nieuwe bedrijven. Tevens is het perceel (753) van geringe omvang (circa 600 m²) waarbij de toevoeging van bedrijfsoppervlak ook zeer gering is. In paragraaf 4.3.2 zal worden getoetst aan de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg waarmee wordt voldaan aan de Omgevingsverordening.

De herbestemming omvat een oppervlakte van circa 1.050 m² (perceel 753 en 754). Het initiatief laat derhalve geen bedrijfskavel toe met een oppervlakte van meer dan 5 hectare. Geen van de aangrenzende bedrijfspercelen zou met opkoping van de percelen een oppervlakte van 5 hectare overschrijden. Daarnaast zullen gebouwen niet zodanig worden gerealiseerd of met elkaar verbonden dat zij de grens van een bedrijfskavel zullen overschrijden.

Klimaatadaptatie

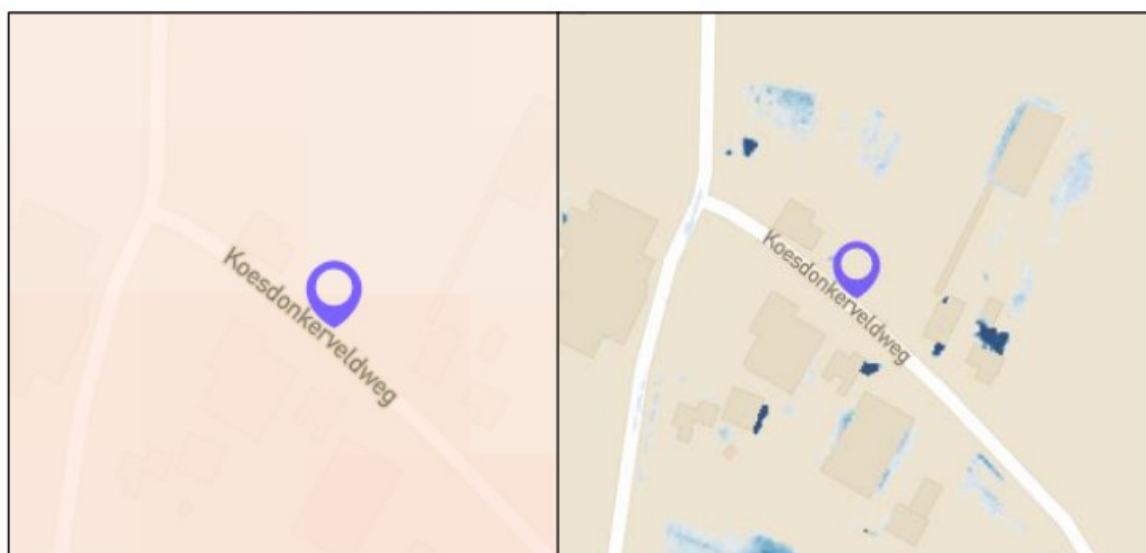
In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

- 1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a. wateroverlast;*
 - b. overstroming;*
 - c. droogte.*

3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Afweging

Het plangebied bevindt zich niet in een droogte gevoelig gebied (zie navolgende afbeelding). De nieuw te realiseren woning en de toekomstige bedrijfsbestemming bevinden zich reeds in een kernrandzone. Ter plaatse van de toekomstige bedrijfsbestemming is het plangebied voor een groot deel al verhard waardoor de ontwikkeling minimaal zal bijdragen aan de droogteproblematiek. Het is nog onbekend wat voor functies zich binnen de toekomstige bedrijfsbestemming zullen vestigen. De opvang van hemelwater zal te zijner tijd nader moeten worden afgestemd en zal moeten voldoen aan de voorschriften van gemeente Peel en Maas. Daarnaast zal het hemelwater van de nieuwe woning worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woning zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Ten slotte is er voldoende afstand (circa 1,8 kilometer) tot de Maas en zijtakken van de Maas (Kwistbeek, circa 800 meter). De overstromingskans binnen het plangebied valt daardoor binnen de overstromingsnorm van het Waterschap en het plan voldoet aan de voorschriften van de geconsolideerde Omgevingsverordening.



Figuur 4.1 Uitsnede stresstesten droogte (links) en wateroverlast (rechts) (besluitgebied aangegeven met paarse cursor)

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of in een beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

In december 2021 heeft de Provincie Limburg de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien wanneer ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied deels binnen het gebied 'Buitengebied', met de thema's werklocaties, recreatie en wonen, en deels binnen het gebied 'Bedrijventerreinen', met het thema 'bedrijven'.



Figuur 4.2 Uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg 2021

Buitengebied, met thema's werklocaties, recreatie en wonen:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de POVI Limburg;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek (zie paragraaf 4.3.1);
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Bedrijventerreinen, met thema bedrijven:

1. Een omgevingsplan laat de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad of planvoorraad bedrijventerreinen alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevings-visie, de regionale visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg.
2. De motivering bij een omgevingsplan bevat:
 - a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
 - b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Afweging

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg (2021) die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is in deze toelichting voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg respectievelijk de Omgevingsverordening Limburg 2014. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast zal in paragraaf 4.3 worden beschreven op welke wijze het plan voldoet aan de regionale visie bedrijventerreinen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg (2021).

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de Regionale woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze Regionale Woonvisie is de opvolger van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg uit 2016.

Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen.
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen.
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot.
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte.
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na.
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.

- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep ge-

ven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbanding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

Afweging

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in de sloop van een verouderde woning aan de Koesdonkerveldweg 9A en in een nieuwe woning op het perceel gelegen tussen Koesdonkerveldweg 14 en 18. Derhalve wordt er geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Het initiatief draagt bij aan de bestaande woonbehoefte binnen de regio. Er is sprake van een mantelzorgvoorziening dat aansluit aan de groeiende zorgvraag en vergrijzing van de samenleving. Daarnaast worden alle primaire functies (slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer) op de begane grond gerealiseerd waardoor de woning levensloopbestendig wordt ingericht. Tevens wordt met dit initiatief een duurzame kwalitatieve woning toegevoegd aan de voorraad. Het onderhavige initiatief past dan ook binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3.2 Visie bedrijventerreinen Noord-Limburg

De regionale Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg bevat de ambities, opgaven en principes die de regiogemeente in Noord-Limburg nastreven met betrekking tot bedrijventerreinen. Daarnaast bevat de visie de regionale werkwijze en spelregels, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraad beheer.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren / van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld alleen echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Afweging

In het kader van dynamisch voorraadbeheer wordt uitgegaan van het behouden en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen behouden. Een woning op een bedrijventerrein kan bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmeren. Door de woonfunctie op te heffen en te vervangen door de bedrijfsfunctie verbetert het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein. Zo ontstaat de mogelijkheid van intensivering voor bestaande bedrijven door hun mogelijkheden te verruimen. De intensivering van het bestaande bedrijventerrein heeft geen gevolgen voor het dynamisch voorraad beheer.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft in juli 2022 haar Omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente legt met deze omgevingsvisie geen nieuwe koers vast. Ze brengt vooral de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samen in één document: de Omgevingsvisie Peel en Maas.

Dit is samengebracht tot zes beleidsopgaven, waarvan de eerste drie overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
4. Goed wonen voor iedereen.
5. Toekomstgericht ondernemen.
6. Balans in het buitengebied.

Onderhavig initiatief bestaat uit twee ontwikkelingen. Voor de woningbouwontwikkeling is met name het vierde punt van toepassing. Voor het herbestemmen van de gronden naar een bedrijfsbestemming is met name punt vijf van toepassing.

Goed wonen voor iedereen

De gemeente brengt vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit. Dat betekent dat:

- samen met de samenleving gewerkt wordt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is;
- de gemeente de beweging van het zorgen voor elkaar stimuleert;
- met behoud van het goede dat de gemeente heeft ruimte wordt geboden voor het betere met het oog op de toekomst;
- met verduurzamen van woningen en de woonomgeving er een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving wordt gezorgd.

Richtinggevende uitspraken:

- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte, waarbij de kwaliteit leidend is.
- Er wordt gekozen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen.

- De gemeente wil bouwen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendigheid van woningen.
- Er dient een leefomgeving worden gecreëerd die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
- Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig/anderszins toekomstbestendig.
- In principe worden woningen toegevoegd in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties.
- De gemeente faciliteert de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleert het zorgen voor elkaar.

Afweging

Met de woningbouwontwikkeling wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd met mantelzorgvoorziening. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om zorg voor elkaar te stimuleren. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte naar levensloopbestendige woningen en wordt er een kwalitatief goede woning gerealiseerd. Deze woning zal gasloos worden geleverd en zal het hemelwater op eigen perceel verwerken. Hierdoor draagt het initiatief ook bij aan de verduurzamingsdoelen van de gemeente. De woning wordt niet in het dorp gerealiseerd maar wel aangrenzend aan het stedelijk gebied in de kernrandzone, daarbij een gat opvullend tussen een aantal bestaande woningen. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de ruimtelijke structuur, aangezien er een woonbestemming wordt geschrapt op het bedrijventerrein. Dit wordt gezien als een wenselijke ontwikkeling. De woningbouwontwikkeling voldoet derhalve aan de Omgevingsvisie Peel en Maas.

Toekomstgericht ondernemen

De gemeente ondersteunt de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie waarin kenniscirculatie uitgangspunt is. Een toekomst bestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij aan het goede leven in Peel en Maas. Een toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur, met verschillende economische dragers, zoals agrofood, maakindustrie, logistiek, vrijetijdseconomie en detailhandel.

Peel en Maas staat niet op zichzelf en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een regionale economie. Door aan te sluiten bij de kracht van de regio wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van, en innovatie in, de lokale en regionale economie. Dit helpt ons om een krachtige gemeente en regio te zijn.

Richtinggevende uitspraken:

- De gemeente Peel en Maas faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme. Samen met ondernemers wordt er gewerkt aan de kwaliteit van de werklocaties.
- De gemeente Peel en Maas zet in op herstructurering boven uitbreiding. Als herstructurering onvoldoende mogelijkheden biedt, is uitbreiding van bestaande bedrijfsterreinen mogelijk.

- De gemeente Peel en Maas ondersteunt de bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme onder andere via promotie en basisvoorzieningen zoals een goed wandel- en fietsnetwerk. Waar nodig wordt ruimte geboden aan passende uitbreidingen.
- Er worden mogelijkheden geboden aan hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid (zie leegstaand agrarisch vastgoed).
- De gemeente Peel en Maas zet zich in de regio in voor een uitnodigende en bindende strategie voor arbeidsmigranten.

Afweging

In paragraaf 4.1.2 wordt de behoefte aan de uitbreiding nader beschreven. Met onderhavig initiatief is slechts sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De twee percelen worden omsloten door bedrijfsbestemmingen. Een herstructurering waarbij andere functies mogelijk worden gemaakt op de percelen zou een eventuele belemmering kunnen betekenen voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Onderhavig initiatief zorgt door de herbestemming voor een betere ruimtelijke ordening in het gebied en voldoet derhalve aan de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.4.2 Kaderstelling: thema's ruimte en economie

Naast het thema wonen zijn ook vanuit de thema's ruimte en economie de uitgangspunten 'wonen duurzaam in balans', 'zorgen voor elkaar' en 'vitale werklocaties' beschreven:

1. Wonen duurzaam in balans

Samen met de samenleving wordt gewerkt aan een woningbestand dat duurzaam in balans is. In dat kader zijn een drietal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- **De juiste woning: vraag en aanbod worden kwalitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden wordt een duurzaam woningbestand gecreëerd. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad en beperkt bij nieuwbouw. Initiatieven die gericht zijn op herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden gefaciliteerd.

- **Het juiste aantal woningen: vraag en aanbod worden kwantitatief met elkaar in overeenstemming gebracht.**

Peel en Maas heeft zich gecommitteerd aan de opgave om de kwantitatieve woningvoorraad in 2030 in balans te brengen. Er wordt gebouwd voor de vraag van vandaag en voorgesorteerd op de demografische transitie. Daarin geldt dat iedere kern mag bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. Hiervoor wordt het regionale afwegingskader gebruikt, welke lokaal nog verder wordt ingevuld. Belangrijk is verder dat er genoeg ruimte is om in te spelen op de goede vraag van morgen en dat goede initiatieven mogelijk blijven.

- **Bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties**

Er wordt gebouwd op locaties die de identiteit van de dorpen behouden en versterken. Die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

2. *Zorgen voor elkaar*

De gemeente faciliteert de beweging om te zorgen voor elkaar. Dit doet ze onder andere door middel van de onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **Voldoende diversiteit aan voorzieningen passend bij de beweging in de kernen.**

Voldoende diversiteit aan voorzieningen draagt bij aan de instandhouding van vitale gemeenschappen. De gemeente draagt daarin bij aan het samen leven in de kernen door sociale verbanden in fysieke leefomgeving te bevorderen evenals het bouwen van de eigen leefomgeving. Collectief gebruik van voorzieningen in de woonomgeving worden gestimuleerd.

- **Extra oog voor doelgroepen met bijzondere aandacht.**

Hiertoe behoren onder andere ouderen en zorgbehoevenden. Er dient voor deze doelgroepen voldoende kwantitatief als kwalitatief woonruimte beschikbaar te zijn. De gemeente richt het beleid zo in dat deze doelgroepen zo lang mogelijk deel blijven van het samenleven in gemeenschappen.

- **Kaderstelling; thema's sociaal domein en vitale gemeenschappen (2017)**

3. In het kader van zorg en ondersteuning heeft de gemeente onder andere 'Vitale gemeenschappen' als doel gesteld. Hierin ondersteunt de gemeente burgers en gemeenschappen die zelf regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Vitale werklocaties

De gemeente voorziet in voldoende, vitale, goed bereikbare en duurzame werklocaties. Dit doet ze onder ander door middel van onderstaande uitvoeringsafspraken:

- **Samen met ondernemers werken aan de kwaliteit van de werklocaties.**

De ondernemers zijn een belangrijke partner in het kader van de kwaliteit van werklocaties. Zij zijn eigenaar gebruiker van het gebied en hechten waarde aan dat de kwaliteit van de werklocatie. Samen met de ondernemers werkt de gemeente aan deze opgave. Hier ligt ook een relatie met het programma beheer fysieke leefomgeving.

- **Inzetten op herstructurering boven uitbreiding.**

(Fysieke) Ruimte om te ondernemen is belangrijk. Voor veel functies bestaat voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. De leegstand neemt toe, wat de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. Dit vraagt om heldere keuzes waarbij kwaliteit leidend is in plaats van kwantiteit. De keuze om in te zetten op herstructurering in plaats van uitbreiding past binnen deze ambitie. De opgave is in regionaal verband opgepakt waarbij ingezet wordt op kwalitatieve versterking in plaats van meer van hetzelfde. In de POL-uitwerkingen voor detailhandel, bedrijven-terreinen, kantoren en vrijetijdseconomie is dit verder uitgewerkt.

- **Faciliteren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie bij bedrijven.**

Peel en Maas heeft de ambitieuze doelstellingen die geformuleerd zijn in het energieakkoord voor duurzame groei overgenomen. Om deze doelstellingen te behalen moeten alle zeilen bijgezet

worden. Dit vraagt een inspanning van alle partijen. Er wordt daarbij uitgegaan van de strategie Trias Energetica om energiebesparende maatregelen te nemen. De energie bestaat uit de volgende drie stappen:

- beperk de energievraag;
- gebruik duurzame energiebronnen;
- gebruik fossiele energiebronnen zo efficiënt mogelijk.

De gemeente faciliteert met name door kennisdeling over de mogelijkheden voor energiebesparing en het opwekken van duurzame energie bij bedrijven.

Afweging

Het onderhavige initiatief voldoet aan de kernwoorden 'dorps', 'levensloopbestendig' en 'duurzaam'. Het initiatief voorziet deels in de herstructurering van het gebied aangezien de oude woning aan de Koesdonkerveldweg 9A zal worden gesloopt en er een kwalitatief goede en duurzame woning voor terug komt op het perceel gelegen tussen de Koesdonkerveldweg 14 en 18. Daarnaast ligt de oude woning op een plek die beter geschikt is voor het bedrijventerrein dan voor wonen en daarmee wordt de woonfunctie naar een relatief betere plek verhuisd. Ten slotte worden door de verplaatsing ook de mogelijkheden van het bedrijventerrein vergroot.

Daarnaast houdt het initiatief rekening met de demografische transitie. De veranderende samenleving vraagt dat anders moet worden nagedacht over hoe maatschappelijke uitdagingen worden aangepakt. Mensen worden steeds ouder en blijven langer thuis wonen. Tevens is er sprake van een snel groeiend tekort aan zorgpersoneel. Het initiatief maakt het mogelijk om zo lang als mogelijk in het eigen dorp te kunnen blijven wonen en onderdeel uit blijven maken van de eigen leefomgeving. Met het ingediende plan laten de initiatiefnemers zien dat ze anticiperen op deze situatie en zelf de regie pakken op het zorgen voor en omzien naar elkaar. Dit initiatief is het voorbeeld van regie voeren op het zorgen voor elkaar.

Binnen het thema vitale werklocaties is het uitgangspunt inzetten op herstructurering boven uitbreiding het meest van toepassing op het onderdeel van het initiatief waarbij de gronden worden herbestemd naar een bedrijfsbestemming. In voorgaande paragrafen is reeds beschreven dat het toevoegen van de bedrijfsbestemming op de planlocatie ruimtelijk gezien de meest wenselijke situatie is. Hiermee voldoet onderhavig initiatief aan de Kaderstelling: thema's ruimte en economie.

4.4.3 Vitaal wonen, uitwerking kaderstelling thema wonen

Gemeente Peel en Maas wil graag de juiste woning op de juiste plek realiseren. Om dat te kunnen realiseren zijn een aantal uitgangspunten vastgelegd. Deze zijn onderverdeeld in onder andere de volgende thema's:

1. *Wonen duurzaam in balans*

Het huidige woningbestand komt kwalitatief niet voldoende overeen met de behoefte van morgen. Dit heeft zowel gevolgen voor (de woningen in) bestaande woonwijken als voor nieuwbouw van woningen. Om het woningbestand toekomstbestendig te maken wordt in het bijzonder ingezet op de huisvesting van ouderen en het transformeren van de bestaande voorraad, zowel in het kader van de duurzaamheid als om langer te kunnen blijven wonen in de eigen woonomgeving. Dat betekent:

- Bestaande woonwijken moeten transformeren naar woningen geschikt voor ouderen, voor kleine huishoudens.
- Nieuw te bouwen woningen moeten geschikt zijn voor de behoefte van morgen: woningen voor ouderen en voor kleine huishoudens.
- Met flexibele/tijdelijke woningen wordt ingespeeld op de vraag van vandaag: woningen voor jongeren en andere urgente doelgroepen.
- De planvoorraad wordt afgestemd op de behoefte, met een ambitie om instromers aan ons te binden.

2. Zorgen voor elkaar

Dit betreft enerzijds de ondersteuning van groepen die niet in staat zijn zelf in hun huisvesting te voorzien. Anderzijds het aanpassen van woningen en woonomgeving om prettig te wonen met elkaar. Onderdeel daarvan is het zo lang mogelijk in eigen omgeving blijven wonen. Om dit mogelijk te maken faciliteert de gemeente inwoners om hun wooncarrière in hun eigen dorp of wijk te laten doorlopen.

Dat betekent:

- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor instromers.
- Er is zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende woonruimte beschikbaar voor zorgbehoevenden/kwetsbare groepen.
- Er wordt bijgedragen aan het betaalbaar en beschikbaar houden van voldoende kwalitatieve woningen voor inwoners die niet zelf in een woning kunnen voorzien.
- Er is oog voor voldoende vrije sector huur voor de middeninkomens.
- Er wordt bijgedragen aan het betaalbaar houden van voldoende woningen voor jongeren.
- De zorg voor woonwagens en/of standplaatsen wordt overgedragen aan de woningcorporaties.
- Wijken worden ingericht op ontmoeten en zorgen voor elkaar.

3. Wonen op de juiste plek

Om de leefbaarheid van de kernen te behouden worden keuzes gemaakt over waar leegstand wel en niet aanvaardbaar is. Herbestemmen met woningen is soms een middel om leegstand op te lossen en verpaupering te voorkomen. Dit is echter niet in alle gevallen wenselijk/mogelijk.

- Wonen vindt in principe plaats in de kernen.
- Er wordt gestuurd op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en er wordt tegelijkertijd zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.

Afweging

De beoogde woning met mantelzorgvoorziening is gelegen in de kernrandzone ten oosten van de dorpskern Baarlo. De kernrandzone dient als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied en omvat zowel woonbestemmingen als agrarische en bedrijfsbestemming. Het toevoegen van een woning is daarom in dit gebied voorstelbaar.

Het initiatief speelt in op de vraag naar woonruimten voor zorgbehoevenden. De beoogde woning bevat namelijk een woonruimte voor mantelzorg. Daarnaast is de woning op lange termijn ook geschikt voor wanneer de huidige mantelzorgers op leeftijd raken en voldoet daardoor aan de toekomstige behoefte. Ten slotte wordt er per saldo geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad wegens de sloop van de woning aan de Koesdonkerveldweg 9A. Hiermee heeft het initiatief geen verstoring effect op de planvoorraad. Er wordt een oudere woning vervangen door een nieuwe, kwalitatief betere woning welke aansluit op de toekomstige woonbehoeften. De levensloopbestendige woning met mantelzorgvoorziening voldoet daarmee aan voornoemde thematische uitgangspunten uit de kaderstelling.

4.4.4 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio:

1. kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. goede bereikbaarheid;
4. innovatie en gebondenheid.

De structuurvisie behandelt verscheidene thema's. Voor de herbestemming van de gronden naar een bedrijfsbestemming is het thema 'Werken' van toepassing. Bij het thema Werken komt de noodzaak van revitalisering en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen aan bod en worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd:

- Bedrijvigheid vindt plaats op de bedrijventerreinen, met uitzondering van categorie 1 en 2 bedrijven aan huis en bestaande bedrijfsvestigingen buiten de bedrijventerreinen.
- De vijf bedrijventerreinen (Maasbree, Kennedylaan Panningen, Baarlo, Meijel en Kessel) zijn lokale bedrijventerreinen en zijn met name gericht op lokale bedrijvigheid. Een exacte definitie van lokale bedrijvigheid is lastig te geven, maar wel is sprake van 1 of meerdere van onderstaande kenmerken:
 - bedrijven die voor een groot deel steunen op lokale werkgelegenheid;
 - bedrijven die van oudsher voorkomen in het dorp en er sterke banden mee hebben;
 - bedrijven die sterk verweven zijn in de lokale bedrijfsnetwerken waarmee het een afhankelijkheidsrelatie heeft (dienstverlenend, toeleverende of afnemende bedrijven);

- lokale gebondenheid kan ook het gevolg zijn van specifieke lokale omstandigheden, bijvoorbeeld omdat met een bestaand bedrijf een duurzaam concept kan worden gerealiseerd (b.v. warmte uitwisseling tussen een bedrijf en een agrarisch bedrijf). Randvoorwaarde voor uitbreiding, verplaatsing of vestiging is dat de bedrijven een maximale bedrijfskavel van 5.000 m² nodig hebben en dat ze mee investeren in de kwaliteit van de omgeving. Het gaat om categorie 1 en 2 bedrijven en in een aantal gevallen om categorie 3 bedrijven, mits specifiek aangeduid in het bestemmingsplan;
- Herstructurering en revitalisering van verouderde bedrijventerreinen gaat voor de uitbreiding ervan. Bedrijventerrein de Kieën staat op de rol voor revitalisering;
- Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is. Hierbij hanteren we de 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014, waarvoor de regels nog nader uitgewerkt worden in een of meerdere regiovisies op het gebied van o.a. detailhandel en werklocaties.
- Er is ruimte voor maatwerk voor bedrijven of netwerken van bedrijven die op het vlak van de vernieuwings thema's en duurzaamheid of door middel van samenwerkingsverbanden nieuwe bedrijvigheid willen realiseren of uitbouwen;
- Op de bedrijventerreinen zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen (Koesdonkerveldweg 9A rood omcirkeld)

Uit de kaart is gebleken dat de bestaande woning aan de Koesdonkerveldweg 9A, zorgt voor een opvallende begrenzing in de zone 'Revitalisering bedrijventerrein'. Het plangebied bevindt zich in de structuurvisie in de 'Dorpskern'. Hierbij wordt er gefocust op woningbouw, het uitbreiden van de centrumfuncties en werkgelegenheid maar sluit niet zozeer aan bij de toekomstige bedrijvigheid die binnen het plangebied wordt beoogd. Vanwege de opvallende begrenzing en de ligging van het plangebied op bedrijventerrein de Kieën lijkt het planvoornemen meer passend binnen de zone 'Revitalisering bedrijventerrein'. Het beoogd planinitiatief voorziet namelijk in een logische toevoeging van nieuw bedrijventerrein. Gemeente Peel en Maas wil uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen faciliteren.

Afweging

De herbestemming en ontwikkeling van de gronden ter plaatse van de Koesdonkerveldweg 9A voorziet in een logische toevoeging van nieuw bedrijventerrein. Revitalisering heeft in het gebied volgens de structuurvisie de voorkeur. Echter zou revitalisering op dit perceel eerder onwenselijk dan wenselijk worden geacht wegens de ligging tussen bedrijven tot een milieucategorie 3 waarbij de richtafstanden volgens de VNG brochure 30 tot 50 meter bedraagt (uitgaande van een gemengd gebied). Hierbij is het niet wenselijk om, conform de huidige woonbestemming, de woning te behouden of een nieuwe woning op het perceel te realiseren. De herbestemming is derhalve vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening verdedigbaar en voorziet in een afwijking van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Peel en Maas.

4.4.5 Structuurvisie buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld en op 27 januari 2016 is de gewijzigde versie 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 Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Volgens het structuurplan is de beoogde woning gelegen binnen het gebiedstype 'Oude, verdichte bouwlanden'. Voor dit gebiedstype gelden de volgende beleidsuitgangspunten.

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;

- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen (ruimte-voor-ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

Afweging

Het beoogde planvoornemen voorziet ter plaatse van het 'buitengebied' in de realisatie van een nieuwe woning met een woonruimte voor mantelzorg.

Vanuit ruimtelijk-landschappelijk opzicht voldoet de gehele ontwikkeling aan de gestelde doelen. De nieuwe woning past functioneel in de omgeving. Het aangrenzend perceel aan de linkerzijde bezit reeds een woonbestemming. Ten oosten bevindt zich nog een woonbestemming en aan de Napoleonsbaan, ten oosten van het plangebied, bevinden zich tevens meerdere woonbestemmingen. Er is sprake van een ruime stedenbouwkundige structuur waardoor het open karakter door de toevoeging van de woning behouden blijft. Tevens wordt de woning landschappelijk ingepast waardoor er geen cultuurhistorische waarden in het gebied worden aangetast. Deze ontwikkeling voldoet derhalve aan ruimtelijk-landschappelijke doelen.

Daarnaast voorziet de realisatie van de woning in een verdere menging van de functies wonen, werken en landbouw omdat de toekomstige woning grenst aan verschillende agrarische percelen. Derhalve voldoet het initiatief ook ruimtelijk-functioneel aan de voorwaarden uit de structuurvisie buitengebied Peel en Maas.

In het gemeentelijk kwaliteitskader is opgenomen dat landschappelijke inpassing geldt voor gronden in het bestemmingsplan buitengebied en het overige gebied dat buiten de rode contour ligt zoals vastgesteld door GS. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waar het gemeentelijke kwaliteitskader een uitwerking van is, is destijds opgesteld voor ontwikkelingen buiten de rode contour. Het perceel voor de beoogde woning is gelegen buiten de oorspronkelijke rode contour van GS en derhalve is dan ook een landschappelijk inpassingsplan en een kwaliteitsbijdrage noodzakelijk geacht.

4.4.6 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt in dat kader onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

Bij iedere nieuwe ontwikkeling buiten een bouwvlak, waaronder de nieuwe woning voor welke nog geen bouwvlak bestaat, in een agrarisch gebied is Basiskwaliteit Plus van toepassing met Aanvullende kwaliteitsverbetering. Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. In verband met de Aanvullende Kwaliteitsverbetering moet 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt, te bestaan uit "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur.



Figuur 4.4: Uitsnede kaart structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen (Koesdonkerveldweg 9A rood omcirkeld)

De ontwikkeling op het perceel gelegen tussen de Koesdonkerveldweg 14 en 18 bestaat uit het realiseren van een woning met woonruimte voor mantelzorg. Voor de nieuwe woning is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke voldoet aan de uitgangspunten van het kwaliteitskader. Hierbij zal worden uitgegaan van Basiskwaliteit en Aanvullende Kwaliteitsverbetering waarbij de bijdrage € 100 per m² toename uitgeefbare kaveloppervlakte bedraagt. De landschappelijke inpassing is een onderdeel van dit bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting inclusief instandhoudingsplicht.

4.4.7 Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de "Beleidsregel Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld.

In deze beleidsregel is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt en de gemeenteraad heeft op basis van deze beleidsregel ingestemd met de toevoeging van woningcontingenten. In artikel 6 van de beleidsregel is een aantal voorwaarden opgenomen voor het kunnen toevoegen van woningen. Hierna wordt per voorwaarde kort toegelicht waarom het onderhavige initiatief past binnen deze beleidsregel.

1. Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur.

Onderhavig verzoek heeft betrekking op een locatie waar thans een verouderde woning is gelegen. Het onderhavige initiatief voorziet in de sloop van deze woning en de realisatie van een nieuwe woning met daarin een mantelzorgvoorziening. De bebouwing wordt ingepast in de ter plaatse aanwezige ruimtelijke structuur.

2. Juiste type:

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning met een woonruimte voor mantelzorg. Vanuit kwalitatief oogpunt is er behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorgvragers.

3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig

Doordat bij deze ontwikkeling duurzaam gebouwd wordt en het voorziet in de zorgvraag van ouderen, wordt voldaan aan de eisen van de huidige tijd.

4. Anderszins sprake van goede ruimtelijke ordening.

Uit dit bestemmingsplan, inclusief de verschillende milieuaspecten, volgt dat bij de onderhavige planontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afweging

Met onderhavig initiatief is feitelijk geen sprake van het toevoegen van woningen wegens de sloop van de woning aan de Koesdonkerveldweg 9A (Artikel 1, onder C). De beleidsregel is derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

4.4.8 Nota ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota) Peel en Maas

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningsvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld.

Basisprincipe: welstandsvrij

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap. Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Op de gronden die worden herbestemd tot bedrijventerrein vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' waarbij er een separaat beeldkwaliteitsplan is opgenomen. De nota Ruimtelijke kwaliteit stelt dat het voor bedrijventerreinen wenselijk is om een beeldkwaliteitsplan op te stellen om zo de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen te stimuleren. Op een aantal bedrijventerreinen liggen immers nog de nodige bouwkavels waarop nog gebouwd kan worden.

De uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan zijn reeds gelegd in de Uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplannen bedrijventerreinen die op oktober 2012 door de raad is vastgesteld.

In overleg met de dorpsbouwmeester zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen qua ruimtelijke kwaliteit te passen in de omgeving.
- Op zichtlocaties en entreegebieden is extra sturing op ruimtelijke kwaliteit wenselijk.
- De overgang tussen openbare ruimte en bedrijfskavel bepaalt in grote mate de ruimtelijke kwaliteit en verdient extra aandacht.
- De openbare ruimte bepaalt mede de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen en ook hiervoor gelden kwaliteitseisen.

Het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen moet op basis van deze uitgangspunten uitgewerkt worden tot een beknopt en beeldend plan.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen het gebied 'beeldbepalende dorpsgezichten'. Derhalve dient de woningbouwontwikkeling voor onderhavige ontwikkeling niet te worden voldaan aan de welstandseisen. Daarnaast ligt er nog geen concreet bouwplan voor de herbestemde gronden (Koesdonkerveldweg 9A) en is het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein nog niet verder uitgewerkt. Daardoor kan verder niet worden ingegaan op het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen.

Afweging

Bij het bouwplan is gekeken naar de uitstraling en inpassing van de woning ten opzichte van de nabije omgeving en de ontwikkeling op de herbestemde gronden. Alhoewel de woning in een welstandsvrij gebied is voorzien, wordt er voor gezorgd dat de woning goed in de omgeving past. Daarnaast zal bij toekomstige ontwikkelingen op de herbestemde gronden het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerreinen in acht worden genomen.

5 ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een agrarisch perceel. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd door Econsultancy. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Het overgrote deel van het perceel is meegenomen in het onderzoek, enkel het meest noordelijke deel van het perceel is buiten beschouwing gelaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportages in de bijlagen.

De initiatiefnemer is voornemens een woonhuis op de locatie te bouwen. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging. De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Tevens liggen er geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. Daarnaast ligt de onderzoekslocatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied. Ten slotte blijkt dat volgens de 'PFAS-bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord' die in 2020 is opgesteld de gemiddelde PFAS-gehalten van zowel de boven- als de ondergrond ruim beneden de landelijke achtergrondwaarden liggen.

³ Econsultancy, Rapportage verkennend bodemonderzoek Koesdonkerveldweg Baarlo, rapportnummer 20275.001, d.d. 10 januari 2023

Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie

Uit historisch kaartmateriaal uit de periode 1922 - 2019 blijkt dat de onderzoekslocatie altijd in gebruik als weiland is en heeft voor zover bekend altijd een agrarische bestemming gehad. Uit de geraadpleegde bronnen blijkt geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen. Tevens zijn er geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.



Figuur 5.1 Historisch kaartmateriaal

Conclusie

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrond-waarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

De resultaten van het bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en geen belemmering voor een wijziging van de bestemming. Er kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit van het noordelijke deel van het akkerland niet relevant afwijkt van het zuidelijke (onderzochte) deel.

Daarom volstaat het uitgevoerde bodemonderzoek voor het deel van het plangebied waarvan de bestemming verandert naar Wonen.

Voor het deel van het plangebied waarvan de bestemming verandert van Wonen naar Bedrijventerrein hoeft in het kader van deze ruimtelijke procedure geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden omdat de bestemming niet wijzigt naar een gevoeliger gebruik. Bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.2 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woning een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid. Daarnaast wordt er met de herbestemming nieuw oppervlak bedrijventerrein toegevoegd welke invloed kunnen hebben op omringende gevoelige functies.

Door Econsultancy is een quickscan bedrijven en milieuzonering⁴ uitgevoerd. Onderstaand worden de bevindingen kort toegelicht:

Het initiatief bestaat uit twee onderdelen. De bestaande woning op nummer 9a wordt gesloopt, waarna het perceel onderdeel wordt van bedrijventerrein De Kieën. Aan de andere zijde van de weg wordt het perceel gelegen tussen de Koesdonkerveldweg 14 en 18 herbestemd om de realisatie van een woning met mantelzorgcomponent mogelijk te maken. In dit kader is indicatief onderzocht of omliggende bedrijvigheid een belemmering vormt voor de geplande woningen en of het plan een belemmering kan vormen voor de aanwezige bedrijvigheid. Ook wordt nagegaan of de herbestemming van nummer 9a tot bedrijventerrein kan leiden tot beperkingen.

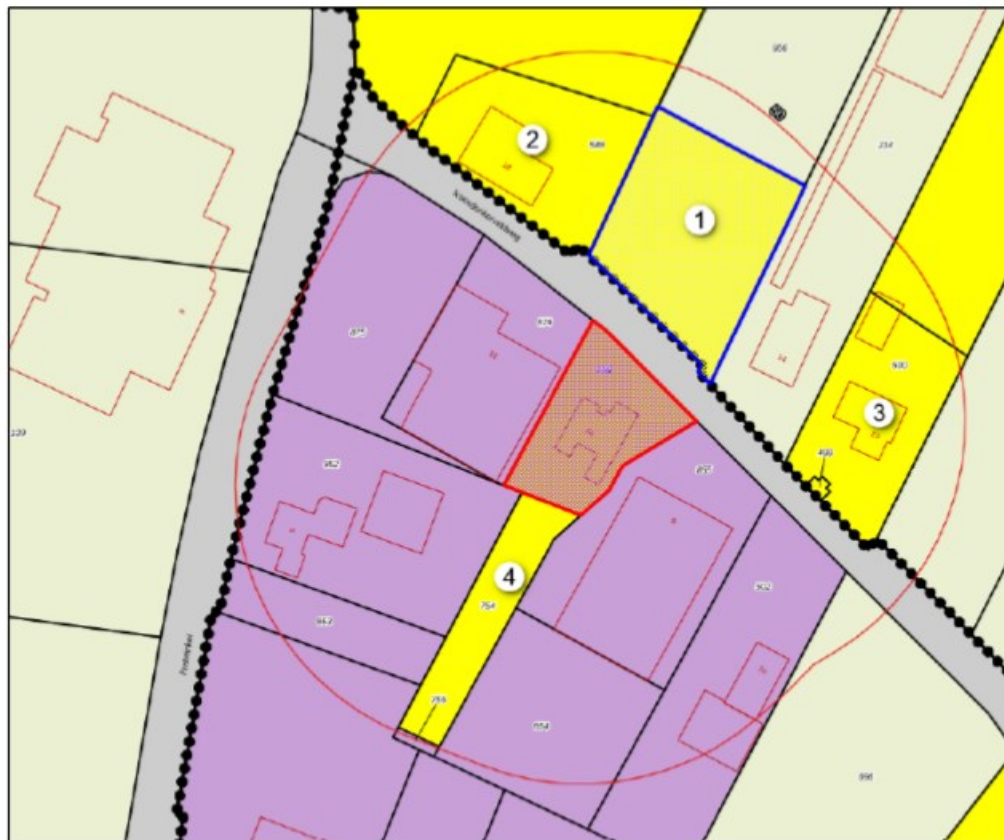
Het plangebied grenst aan bedrijventerrein De Kieën en wordt daarom wordt getypeerd als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bedrijfsbestemming Koesdonkerveldweg 9a

Het perceel behorend bij nummer 9a (Maasbree – M – 753) is momenteel bestemd als 'Wonen'. De omliggende percelen (met uitzondering van perceel 754) zijn bestemd als 'Bedrijventerrein – 1' met

⁴ Econsultancy, quickscan bedrijven en milieuzonering Koesdonkerveldweg Baarlo, projectnummer: 20275.003, d.d. 23 januari 2023

functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3'. In de toelichting is vermeld dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 3 volgens de bijlage mogelijk zijn, de bijlage hanteert echter de indeling volgens de recente VNG-publicatie. Daarom wordt ervan uitgegaan dat als het betreffend perceel dezelfde bedrijfsbestemming krijgt als de omliggende percelen, hier ook inrichtingen tot milieucategorie 3.2 mogelijk zullen zijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter.



Figuur 5.2 Richtafstand 50 meter tot Koesdonkerveldweg 9a

Binnen 50 meter afstand tot het perceel zijn diverse woonbestemmingen gelegen, waaronder de nieuw te realiseren bestemming ter plaatse van (1). Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. De woonbestemmingen (2) en (3) zijn reeds gelegen op kortere afstand tot bestaande bedrijfsbestemmingen aan weerszijden van het te wijzigen perceel, waar inrichtingen in milieucategorie 3.2. aanwezig of planologisch mogelijk zijn. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woonbestemmingen zal daarom niet verminderen als gevolg van de voorgenomen bedrijfsbestemming.

Woonbestemming (4) is bijzonder in de zin dat deze lijkt te behoren bij de woning op het te wijzigen perceel. Het perceel is echter in gebruik als openbare verkeersruimte ten behoeve van de omliggende bedrijfsperven. Met de wijziging van perceel 753 tot bedrijfsbestemming, zal de woonbestemming worden ingesloten door bedrijfsbestemmingen. Bovendien lijkt het perceel niet voldoende ruimte te

bieden om er een woning te realiseren. Het is daarom niet waarschijnlijk dat hier ook daadwerkelijk een woning gerealiseerd zal worden. Daarom wordt de bestemming van perceel 4 eveneens gewijzigd in 'Bedrijventerrein'.

Woonbestemming Koesdonkerveldweg 16

Ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbestemming is geïnventariseerd of in de omgeving van de bestemming bestemmingen (inrichtingen) aanwezig of mogelijk zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden, door rond de woonbestemming de richtafstanden te projecteren. Er wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen tot en met milieucategorie 4.2 (met richtafstand 200 meter) en inrichtingen in hogere categorieën.

Bestemmingen op minder dan 200 meter afstand

In onderstaand figuur zijn de richtafstanden tot en met 200 meter rondom het plangebied geprojecteerd. De genummerde bestemmingen worden nader toegelicht. Evident is de aanwezigheid van de bedrijfsbestemmingen ten zuiden van de Koesdonkerveldweg (5) op minder dan 10 meter afstand, inclusief de nieuw vast te stellen bedrijfsbestemming. Zoals beschreven in de vorige paragraaf zijn hier inrichtingen tot milieucategorie 3.2 mogelijk, met een richtafstand van 50 meter. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning op enige afstand van de weg geprojecteerd. Daarnaast is nader geluidonderzoek uitgevoerd naar de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen 50 meter afstand tot de nieuwe woonbestemming.



Figuur 5.3 Bestemmingen op minder dan 200 meter tot Koesdonkerveldweg 16

Ten oosten van de woonbestemming voor de nieuwe woning is de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' van kracht (6). De tussen gelegen strook wordt landschappelijk ingericht met leibomen en een haag. Ter plaatse agrarische bestemming is een papegaaienkweker aanwezig. Deze is te scharen onder 'het fokken van huisdieren' in milieu-categorie 3.1, met een richtafstand van 10 meter voor geur en 30 meter voor geluid.

Voor het aspect geur is relevant dat de afstand van de bestemming 'Agrarisch – Niet grondgebonden' tot het bouwvlak voor de nieuwe woning 10 meter bedraagt. De tussen gelegen strook wordt landschappelijk ingericht met leibomen en een haag. De gevel van het dichtstbijzijnde gebouw waar de papegaaien worden gehouden is aan de zijden van de nieuwe woning geheel gesloten uitgevoerd. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand voor geur en is het woon- en leefklimaat bij nieuwe woning aanvaardbaar.

Voor het aspect geluid is nader onderzoek uitgevoerd. Dit wordt in het navolgende beschreven. De overige bestemmingen binnen 200 meter zijn niet van invloed op het woon- en leefklimaat.

Nader onderzoek industrielawaai

Voor toetsing van de inpasbaarheid van het plan kan de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) als leidraad worden gehanteerd. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas, heeft geen geluidbeleid voor industrielawaai opgesteld. Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek naar industrielawaai⁵ uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In de omgeving van het plangebied is sprake van sterke vermenging van woon- en bedrijvenbestemmingen. Derhalve wordt het gebied getypeerd als gemengd gebied. Binnen het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen het zuidelijk gelegen bedrijventerrein en de oostelijk gelegen papegaaienkwekerij.

Vooruitlopend op de resultaten is gebleken dat de geluidsbelasting vanuit de papegaaienkwekerij ter plaatse van de nieuw te realiseren woning relatief hoog is. Daarom zijn maatregelen getroffen om binnen de visie van de gemeente Peel en Maas een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren. Dit resulteert in de volgende maatregelen:

- het realiseren van een kokowall van 2,6 meter hoog aan de oostzijde van de woning om bescherming tegen geluid te bieden ter plaatse van de buitenruimte;
- de gehele oost- en noordgevel doof uit te voeren;
- rekening te houden met de invulling van de woning, waarbij de slaapkamer aan de laagst belaste zijde is gesitueerd.

Daarnaast is - om zoveel mogelijk afstand te houden tot het zuidelijk gelegen bedrijventerrein - de voorgevelrooilijn van de beoogde woning op enige afstand van de weg geprojecteerd. Ten gevolge van het bedrijventerrein vindt een overschrijding plaats van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-

⁵ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek industrielawaai*, projectnummer 20275.004, datum 26 oktober 2023

publicatie en de grenswaarde van het Activiteitenbesluit. Aan de richtwaarde van stap 3 van de VNG-publicatie kan worden voldaan.

Bestemmingen op meer dan 200 meter afstand

Inrichtingen tot en met milieucategorie 4.2 kennen in gemengd gebied een richtafstand tot ten hoogste 200 meter. Op grotere afstand zijn derhalve alleen inrichtingen vanaf categorie 5.1 potentieel belemmerend in relatie tot het plangebied. Deze zullen enkel in de bestemmingen "Bedrijf" of "Bedrijventerrein" voorkomen. Binnen 1.000 meter tot het plangebied liggen de 'autowasserette' en 'handel in en reparatie van auto's' en 'stalling van auto's' beide op circa 300 meter afstand en zijn derhalve niet relevant ter plaatse van de voorgenomen woonbestemming.

Op circa 400 meter ten noordoosten van het plan is de functieaanduiding 'ijzergieterij' van kracht. Aangezien er geen zone in het bestemmingsplan is vastgelegd, is ten hoogste sprake van milieucategorie 4.2 met richtafstand 200 meter. Deze inrichting heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied.

Overige bestemmingen 'Bedrijf' of 'Bedrijventerrein' binnen 1.000 meter van het plan staan geen inrichtingen in milieucategorie 5.1 of hoger toe. Voor bestemmingen op meer dan 200 meter afstand tot het plan is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het wijzigen van de bestemming voor de Koesdonkerveldweg 9a naar bedrijfsbestemming heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende bestaande woonbestemmingen. De woonbestemming van perceel 754 wordt eveneens gewijzigd, omdat de resterende woonbestemming redelijkerwijs niet als zodanig kan worden ingevuld na de voorgenomen wijziging. Deze herbestemming wordt in onderhavig bestemmingsplan geregeld.

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woonbestemming aan de Koesdonkerveldweg 16 is nader onderzoek uitgevoerd naar 'geluid' als gevolg van de papegaaienkweker ten oosten van het perceel en de bedrijfsbestemmingen ten zuiden van de Koesdonkerveldweg binnen 50 meter afstand tot de nieuwe woonbestemming. Uit het onderzoek is gebleken dat er overschrijding plaats vindt van de richtwaarde van stap 2 van de VNG-publicatie en de grenswaarde van het Activiteitenbesluit, ten gevolge van het bedrijventerrein. Aan de richtwaarde van stap 3 van de VNG-publicatie kan worden voldaan. Aansluiten bij stap 3 kan enkel na motivatie. Deze motivatie is:

- Het treffen van (aanvullende) bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig.
- Met de te realiseren kokowall zal een geluidsluwe buitenruimte geborgd zijn.
- Doormiddel van maatwerkvoorschriften kunnen de rechten van het bedrijventerrein als het effect hiervan op de woning worden geborgd.
- Met een karakteristieke geluidwering van minimaal 20 dB zoals geëist in het Bouwbesluit 2012 kan het binnen niveau worden gewaarborgd.

5.1.3 Geluid

In het kader van deze planologische procedure is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie van de nieuw te bouwen woning. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Provinciale weg N273. Daarnaast zijn de omliggende wegen (ter hoogte van het plangebied 30 en 50 km/uur) meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Econsultancy heeft daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï⁶ uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat op alle zijden van de beoogde woning géén overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaatsvindt. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 40 dB. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
2. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
4. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂.

⁶ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*, projectnummer 20275.002, datum 26 oktober 2023

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

Regeling NIBM

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

	Minimaal 1 ont-sluitingsweg	Minimaal 2 ont-sluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Tabel 5.1: Getalsmatige grenzen NIBM

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwa-velddioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Tabel 5.2: Grenswaarden stikstofdioxide en fijnstof

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2022 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ < 14 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het

RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.5 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Individuele geurbelasting toekomstige woning

Conform de kaart 'Zeer kwetsbare gebieden Wet Amoniak en Veehouderij' van de Atlas Limburg blijkt dat het plan niet is gelegen binnen een kwetsbaar gebied. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied is slechts één veehouderij gelegen, op de locatie Pratwinkel 11. Hier worden varkens gehouden. Voor het houden van varkens geldt een richtafstand van 200 meter. De afstand tussen het plangebied en de varkenshouderij bedraagt circa 360 meter. Er wordt derhalve voldaan aan deze afstand, er is dus geen sprake van geuroverlast van deze varkenshouderij.

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.

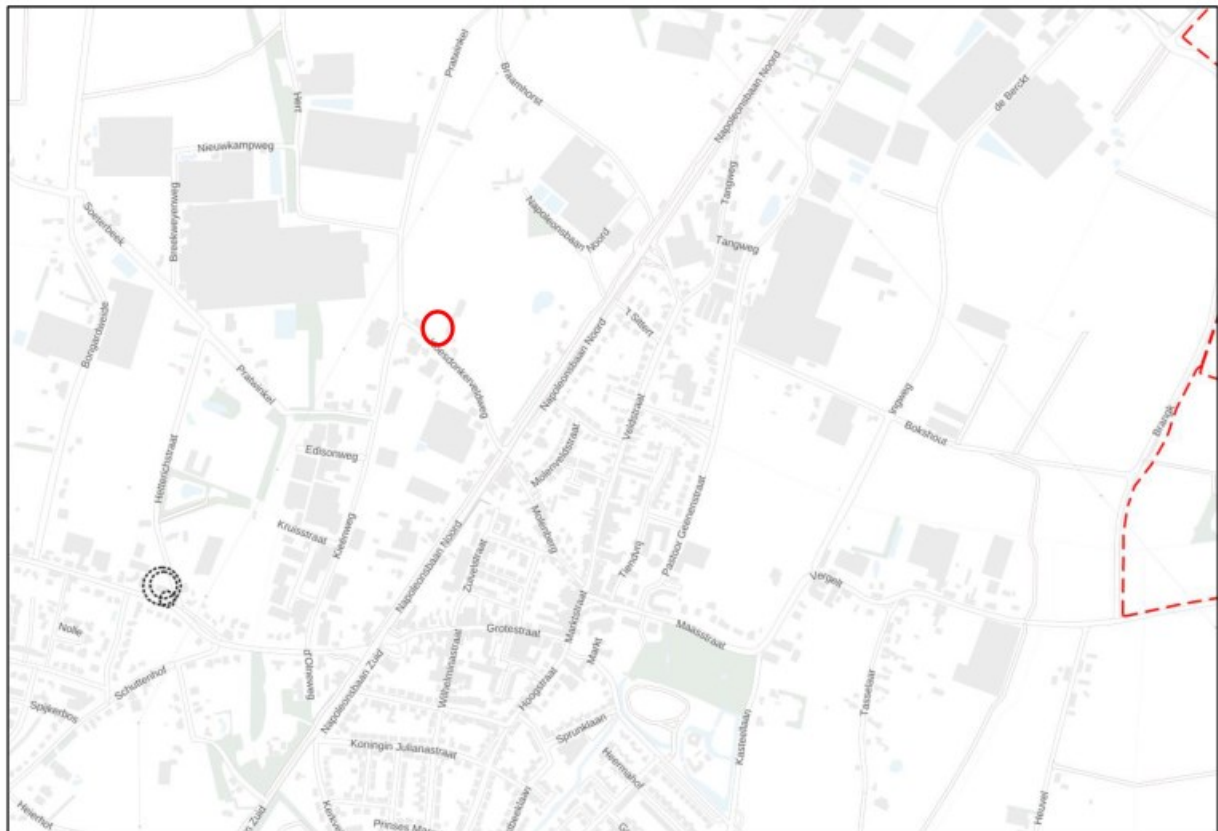
Risicovolle activiteiten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen 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.

Onderzoek

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende 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 en zovoorts.



Figuur 5.4 Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

Risicovolle inrichtingen

Op circa 675 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt een LPG-tankstation. Voor deze inrichting is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter vanuit het LPG-vulpunt en ondergronds LPG-reservoir. Gezien de afstand is er geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Gevaarlijk transport

De nieuw te bouwen woning is gesitueerd op circa 220 meter van de Napoleonsbaan (N273). De Napoleonsweg (N273) is een niet Basisnet Weg. Over de N273 worden echter aanzienlijke hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2, GF3 en GT3 (Bron: Rapportage Externe Veiligheid Provinciale Wegen Provincie Limburg, d.d. 21 september 2010, code 074935205:b/D01111.000093, Arcadis). De woning ligt binnen het invloedgebied van voornoemde weg. Gelet op het bepaalde in het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er invulling gegeven te worden aan de verantwoording van het groepsrisico. Gelet op de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de weg kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. De woning wordt uitsluitend blootgesteld aan de gevolgen van een toxisch scenario afkomstig van een calamiteit met gevaarlijke stoffen op de Napoleonbaan (N273). In de beperkte verantwoording dient aandacht geschonken te worden aan bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In het kader van de verantwoording dient formeel advies gevraagd te worden aan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord. In dit geval kan echter gebruik worden gemaakt van het standaardadvies dat de VRLN heeft opgesteld voor situaties waar uitsluitend het toxisch scenario van toepassing is. Onderstaand is het standaardadvies weergegeven.

1. Voor de initiatiefnemer

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

2. Voor de gebruiker van het gebouw

- Maak de gebruiker bewust van de risico's en het handelingsperspectief binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

3. Voor de gemeente

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij behorende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Op circa 1,3 kilometer ten oosten van het plangebied is een aardgasleiding van Gasunie gelegen. Deze pijpleiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 1%-letaliteitsgrens van deze leiding ligt op een afstand van 95 meter, gemeten aan weerszijden van de leiding. Gezien de grote afstand is geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Conclusie

De Veiligheidsregio Limburg Noord is in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen. In dit geval kon worden volstaan met het standaardadvies voor het toxisch scenario. Met het advies van de Veiligheidsregio Limburg Noord en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt en wordt de ontwikkeling van het plan uit oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

5.1.7 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een (fruit)boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Deze afstand van 50 meter rondom (fruit)boomgaarden is een indicatieve afstand. Op basis van specifieke omstandigheden kan gemotiveerd van deze 50 meter worden afgeweken. De afstand tot een (fruit)boomkwekerij wordt bepaald door de driftblootstelling aan de gewasbeschermingsmiddelen. Deze driftblootstelling is afhankelijk van de toxiciteit van het gewasbeschermingsmiddel, de toegepaste spuittechnieken, kale of volle bladsituatie van de (fruit)bomen, een (gedeeltelijke) windhaag rondom het perceel en de overheersende windrichting.

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruit)boomgaarden. Wel bevinden zich rondom het plangebied allerlei landbouwpercelen. Zoals gezegd wordt op deze landbouwpercelen geen (fruit)boomgaard geëxploiteerd. Het is ook niet waarschijnlijk dat in de directe omgeving (fruit)boomgaarden worden opgericht. Spuitzones vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het perceel ten noorden van de nieuwe woning is ingericht als grasland. Voor grasteelt is het niet wenselijk gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, gelet op het (toekomstige) gebruik als veevoeder. De afstand tussen dit perceel en het plangebied bedraagt circa 40 meter. Op het perceel ten oosten van de nieuwe woning is een papegaaientkwekerij aanwezig. Een inrichting voor boomteelt is hier met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uit te sluiten. De afstand tussen dit perceel en het plangebied bedraagt circa 10 meter. Op beide percelen heeft nooit boomteelt plaatsgevonden en wordt het huidige gebruik in de toekomst gehandhaafd. Indien er in de toekomst boomteelt zal plaatsvinden, dient er dan rekening te worden gehouden met de dan aanwezige omliggende functies. De

nieuwe woning is daarbij gesitueerd tussen twee bestaande woningen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is dan ook niet van toepassing. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet 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 Erfgoedwet 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.

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter. Bij de beoogde ontwikkeling wordt een kelder gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak exclusief overkappingen bedraagt circa 190 m². Naar verwachting zal het oppervlak van de kelder beduidend minder bedragen. Hierdoor wordt de oppervlakte eis niet overschreden en wordt er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Zodoende is vooralsnog de dubbelbestemming opgenomen op de verbeelding en de regels.

Voor de herbestemming van de bestaande woning naar een bedrijfsbestemming is tevens de dubbelbestemming 'Archeologie – 4' opgenomen op de verbeelding en de regels. Mocht een toekomstige ontwikkeling de voorschriften overschrijden dan geldt een onderzoeksplicht bij de vergunnings-/bouw-fase.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Conclusie

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart provincie Limburg zijn er binnen of direct buiten het besluitgebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of lijnelementen gelegen. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is daarnaast reeds beschreven dat het besluitgebied niet gelegen is in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk 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 zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014). De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde dierensoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade
aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om
het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd
en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die-
ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of
vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro-
vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna⁷ uitgevoerd in het plan-
gebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar
de volledige rapportage.

Soortenbescherming

Vogels met jaarrond beschermde nesten:

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond be-
schermde nesten, zoals de huismus, gierzwaluw, steen- en kerkuil. Nader onderzoek naar deze soor-
ten wordt niet nodig geacht. Nader onderzoek naar boombewonende soorten welke volgens de vogel-
richtlijn beschermd dienen te worden, wordt niet nodig geacht door het ontbreken van verblijfplaatsen/
nesten in de direct omgeving.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (categorie 0)

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet jaarrond be-
schermde nesten zoals de spreeuw, zwarte roodstaart, koolmees en pimpelmees, door de afwezig-
heid van mogelijke nestplaatsen. Nader onderzoek naar deze soortgroep wordt dan ook niet nodig ge-
acht.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nestelen
in de struwelen, hagen en de bomen die aanwezig zijn binnen- en nabij het plangebied.

⁷ BNL advies, Quickscan flora en fauna Koesdonkerveldweg 9a en ongenummerd te Baarlo, 8 maart 2023

Tijdelijke schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord.

Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een controle uit te voeren of nesten van vogels aanwezig zijn. Wanneer dit zo is, dan dient met de werkzaamheden uit te stellen tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel over jaarrond beschermde nesten te allen tijde een ecooloog inschakelen. Hij of zij kan bepalen om welke soort het gaat en wat de vervolgstappen zijn.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen ook de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wet natuurbescherming worden overtreden. Nader onderzoek naar vleermuizen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden op de Koesdonkerveldweg 9a wordt nodig geacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg', 'Maasduinen' en 'Hangmoor Damerbruch', bevinden zich respectievelijk op circa 4,9 kilometer afstand ten oosten, circa 12,1 kilometer ten noorden en circa 12,5 kilometer ten noordoosten van het plangebied gelegen. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de locatie van de ontwikkeling zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is een toename van stikstofuitstoot te verwachten. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Zodoende is een stikstofdepositieberekening⁸ uitgevoerd.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Wat betreft gebiedsbescherming is het plangebied vanuit provinciaal beleid niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde

⁸ BRO, Stikstofdepositie notitie Koesdonkerveldweg 9A-16, Baarlo, d.d. 17 februari 2023

onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft de goudgroene natuurzone, die ligt ongeveer 300 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich deels binnen en deels buiten de bebouwde kom. De gronden gelegen aan de Koesdonkerveldweg 9A die zullen worden herbestemd liggen binnen de bebouwde kom. Aangezien dit gebied zich binnen de bebouwde kom bevindt, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming hier niet aan de orde. Voor de nieuwe woning is toetsing wel aan de orde. Echter is voor realisatie van de woning het vellen van houtopstanden niet noodzakelijk.

Conclusie

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn op basis van de onderzoeksresultaten uitgesloten. Wat betreft soortenbescherming wordt in het kader van de algemene zorgplicht aanbevolen om natuurinclusief te bouwen. De volledige aanbeveling is weergegeven in de rapportage van de quickscan flora en fauna.

5.4 Leidingen en infrastructuur

Op circa 1,3 kilometer ten oosten van het plangebied is een aardgasleiding van Gasunie gelegen. Deze pijpleiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 1%-letaliteitsgrens van deze leiding ligt op een afstand van 95 meter, gemeten aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedgebied. In paragraaf 5.1.6 is dit nader toegelicht.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De beoogde nieuwbouwwoning zorgt op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor een verkeersgeneratie van circa 9 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van het type 'Koop, huis, vrijstaand', ligging binnen 'rest bebouwde kom' en typering 'weinig stedelijk'. Voor de herbestemming van de gronden naar een bedrijfsbestemming is nog niet bepaald welke ontwikkeling op het perceel gaat plaatsvinden waardoor de verkeercijfers nog niet zijn berekend. Het plangebied is bereikbaar via de Koesdonkerveldweg welke via de Pratwinkel/Kieënweg en de Bong aansluit op de Napoleonsbaan Noord. Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen kan deze de verkeersgeneratie in voldoende mate opvangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' van toepassing. Hierin zijn regels opgenomen voor parkeren. In dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de op 3 juli 2018 vastgestelde 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018'.

Voor de nieuw te realiseren woning geldt een parkeernorm van 2. De parkeerbehoefte zal op eigen perceel worden gerealiseerd. Ook voor de inbreiding van het bedrijventerrein geldt de parkeernorming zoals vastgelegd in de regels.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- de energiebehoefte van het gebouw;
- het primair fossiele energiegebruik;
- het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

5.7 Waterparagraaf

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 Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), 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.

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, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater

Op basis van de voormalige Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een milieubeschermingsgebied. Binnen het plangebied zullen geen diepe grondwaterboringen plaatsvinden.

Oppervlaktewater

Er bevindt zich in het plangebied geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd. Op circa 300 meter ten westen van het plangebied ligt de Kwistbeek. Dit betreft een primaire watergang die in beheer is bij het Waterschap Limburg. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op deze watergang.

Hemelwater en afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater van de woning naar een infiltratievoorziening op eigen

terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg en het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) dienen de, nog nader te bepalen, infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm in 24 uur.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.8 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft de verplaatsing van slechts één woningbouwkavel en in het toevoegen van maximaal circa 1.050 vierkante meter bvo aan bedrijventerrein. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. In paragraaf 5.1 tot en met 5.8 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling geen significante milieu-in-vloed heeft op de omgeving. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning en de toevoeging van 1.050 vierkante meter bvo bedrijventerrein geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

6 PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van woningbouw en bedrijventerreinen in de gemeente Peel en Maas.

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 onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

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

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein – 1

De bestemming 'Bedrijventerrein – 1' is opgenomen voor de daarvoor bestemde gronden. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' zijn bestemd ten behoeve van: bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 3.2, groothandelsbedrijven, en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten. Wat betreft de bouwregels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan bedrijventerreinen'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de daarvoor bestemde gronden. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd ten behoeve van wonen, opslag, mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen; paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Wat betreft de bouwregels voor de woning is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologie.

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, deze bij de beoordeling van latere plannen 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 opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik aangegeven en tevens de regels omtrent het parkeren. In de algemene aanduidingsregels zijn de regelingen omtrent de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied', 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' en 'wro-zone – ontheffingsgebied 2' opgenomen. De 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 overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

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

7.1 Economische 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 artikel 6.12, eerste lid, onder a van 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.

De voorgenomen ontwikkeling van 1 woning betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Daarbij hebben onder andere de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg gereageerd. De Veiligheidsregio Limburg Noord is in de gelegenheid gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen. In dit geval kon worden volstaan met het standaardadvies voor het toxisch scenario.

Reactie omgeving:

De initiatiefnemers hebben de plannen al reeds kenbaar gemaakt in de omgeving. Bij zowel de omwonenden als bij de naastgelegen bedrijven zijn de plannen besproken. Iedereen in de omgeving staat positief tegenover het initiatief. Het wordt een goed initiatief gevonden, waartegen zij geen bezwaar hebben.

PM Vooroverleg

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.
- **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 eenieder 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, vanaf 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.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

