

Toelichting wijzigingsplan Heuvel 7 te Baarlo



Naam initiatiefnemer:

Dhr. J.M. Rooyakkers

Heuvel 7

5991 PM BAARLO

Baarlo, 2 juli 2015

Vastgesteld 7 december 2015

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	6
2.	Beschrijving bestaande situatie	7
3.	Beleidskader	8
3.1.	Nationaal beleid	8
3.2.	Beleidsregel grote rivieren	8
3.3.	Provinciaal beleid	10
3.3.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL2006	10
3.3.2.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL2014	11
3.3.3.	Provinciaal Waterplan 2010-2015	13
3.3.4.	Beleidsregel Limburgse kwaliteitsmenu	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1.	Structuurvisie Buitengebied	13
3.4.2.	Structuurplan Buitengebied Peel en Maas	18
3.4.3.	Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	22
3.5.	Regeling Glas-voor-Glas	25
3.6.	Bestemmingsplan	26
4.	Uitvoeringsaspecten	29
4.1.	Inleiding	29

4.2.	Milieuaspecten	29
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	29
4.4.	Geluidhinder	30
4.5.	Luchtkwaliteit / Fijn stof	30
4.6	Bodem	31
4.7.	Geur	31
4.8.	Externe veiligheid	32
4.9.	Verkeerskundige situatie	33
4.10.	Leiding en infrastructuur	34
4.11.	Natuurwaarden	34
4.12.	Cultuurhistorie en Archeologie	35
4.12.1.	Cultuurhistorie	35
4.12.2.	Archeologie	35
4.13.	Waterparagraaf	36
4.14.	Economische uitvoerbaarheid	36
5.	Juridisch planopzet	37
6.	Procedure	38

Bijlagen:

- Landschapsplan (Plattelandscoöperatie Peel & Maas)

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Heuvel 7 te Baarlo is een glastuinbouwbedrijf gevestigd inclusief bedrijfswoning met garage en loods. De eigenaar en tevens voormalig ondernemer is voornemens om een groot deel van het glasopstand te slopen met toepassing van de regeling Glas-voor-Glas.

Het glastuinbouwbedrijf is gerealiseerd in het jaar 1978 en in 1991 heeft er een uitbreiding plaatsgevonden. Ruim 35 jaar heeft de heer Rooyakkers met zijn partner groenten zaden geteeld voor Nunhems Zaden. Er is geen bedrijfsopvolger noch is het voor een nieuwe ondernemer interessant om op deze locatie te vestigen en het bedrijf voort te zetten. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden en het glasopstand is verouderd waardoor er geen kwalitatieve bedrijfsvoering voor de toekomst mogelijk is.

De heer Rooyakkers is voornemens om het bedrijf te beëindigen. Dit betekent dat een groot deel van het glasopstand, namelijk 3400m², wordt geamoveerd. De woning met garage en loods blijven behouden en worden door de heer Rooyakkers en zijn partner in gebruik genomen. De gronden worden na sloop in gebruik genomen als agrarisch grond.

De gemeente Peel en Maas heeft in samenwerking met de gemeente Venlo en Horst aan de Maas een regeling met de titel 'Glas-voor-Glas' vastgesteld. De heer Rooyakkers heeft met het ondertekenen van een overeenkomst te kennen gegeven mee te willen doen aan deze regeling. Een van de voorwaarden ten aanzien van deze regeling is dat een wijzigingsplan wordt opgesteld. Door middel van voorliggend wijzigingsplan wordt op de locatie Heuvel 7 te Baarlo de huidige bestemming 'Agrarisch-glastuinbouw' gewijzigd naar 'Wonen' (ter plaatse van de woning, garage, loods en tuin) respectievelijk 'Agrarisch' (het overige deel van het perceel).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie Heuvel 7 te Baarlo, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie I, nummer 14. De locatie is gelegen ten oosten van de kern Baarlo. De locatie is hemelsbreed ongeveer 100 meter ten westen gelegen van de Maas. De omgeving is variërend in gebruik. Er worden agrarisch activiteiten uitgevoerd en er bevinden zich burgerwoningen in dit deel van het buitengebied. Verder is het perceel gelegen aan de Heuvel, een secundaire weg in het buitengebied van de Peel en Maas. Hierna wordt gesproken over het plangebied.



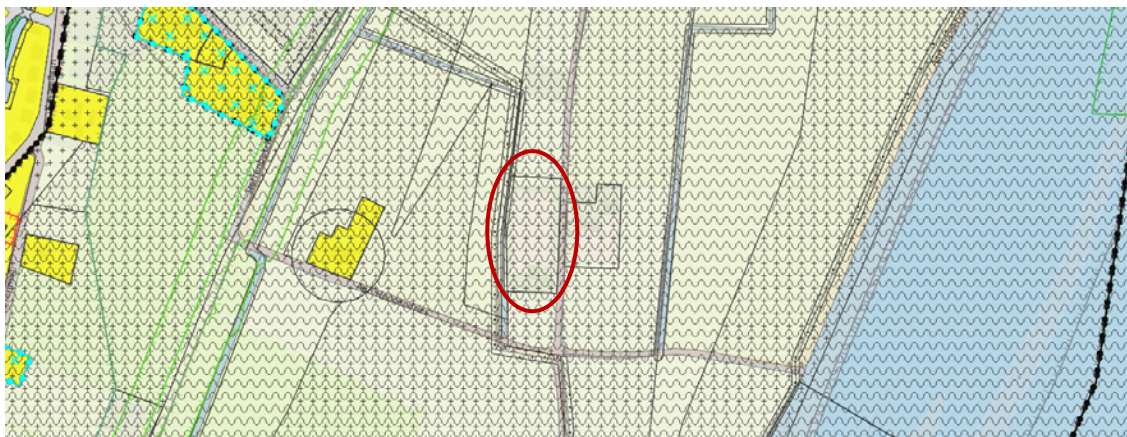
luchtfoto van de locatie en omgeving, bron: Google-maps

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 februari 2013. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw'. Daarnaast zijn voor het plangebied ook dubbelbestemmingen vastgesteld, te weten:

- Waarde – archeologie -4
- Waterstaat – stroomvoerend rivierbed

In hoofdstuk 3.5 volgt een verdere beschrijving inzake het geldend bestemmingsplan.



Uitsnede van de verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas, bron: ruimtelijkeplannen.nl

2. Beschrijving bestaande situatie

Op de locatie Heuvel 7 te Baarlo is in 1978 een glastuinbouwbedrijf gevestigd. In 1991 heeft er een uitbreiding van het glasopstand plaatsgevonden. Ruim 35 jaar heeft de heer Rooyakkers met zijn partner groenten zaden geteeld voor Nunhems Zaden. Er is geen bedrijfsopvolger noch is het voor een andere ondernemer interessant om op deze locatie te gaan vestigen en het bedrijf voort te zetten. Het gaat hier om oude glasopstand dat in deze tijd van bedrijfsvoering niet geschikt is om teeltondersteuning te bieden. Ook is het niet mogelijk om glasopstand in dit gebied te vergroten en daarmee is het economisch gezien niet haalbaar dat het bedrijf op deze locatie wordt voortgezet.

De heer Rooyakkers is voornemens om het bedrijf te beëindigen, tevens wordt een groot deel van het glasopstand, namelijk 3400m², geamoveerd. De woning met garage en loods blijven behouden en worden door de heer Rooyakkers en zijn partner in gebruik genomen.

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie:

Dit initiatief heeft geen gevolgen voor de nationale belangen en is dermate gering van omvang dat het nationaal belang niet in geding komt.

3.2. Beleidsregel grote rivieren

In 2006 is de Beleidslijn grote rivieren in werking getreden, als opvolger van de Beleidslijn ruimte voor de rivier (1997). Deze beleidslijn is een afwegingskader waaraan activiteiten in het rivierbed moeten voldoen, zodat de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van de rivier behouden blijft en ontwikkelingen worden tegengegaan die verruiming van de rivier door verlaging of verbreding nu of in de toekomst onmogelijk maken. In de Beleidslijn grote rivieren is het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed hernieuwd vastgelegd. De beleidslijn heeft betrekking op het gehele rivierbed van de rivieren die onder nationaal beheer vallen. Derhalve betreft dit gemeenten gelegen aan de grote rivieren, zoals de Maas, Waal, Nederrijn, Lek en Merwede. De basis van het afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed wordt gevormd door in het rivierbed onderscheid te maken in het stroomvoerend regime en bergend regime. Ter hoogte van Kessel maakt het rivierbed van de Maas grotendeels onderdeel uit van het stroomvoerend regime. Ter hoogte van Baarlo is naast het stroomvoerend regime eveneens een groot gedeelte aangewezen als bergend regime. Voor het deel van het plangebied dat in het stroomvoerend rivierbed

ligt, geldt dat er uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van riviergebonden activiteiten via het zogenaamde „ja, mits“-regime. Verder zijn enkele niet-riviergebonden activiteiten onder voorwaarden toegestaan onder een zogenaamde „nee, tenzij“-toets. Voor zowel de riviergebonden als de niet-riviergebonden activiteiten geldt dat bepaalde ingrepen alleen zijn toegestaan mits daar duurzame compensatie tegen over staat.

Conclusie:

Het plangebied is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Dit initiatief behelst het slopen van glasopstand. Een activiteit die een positieve bijdrage levert aan hetgeen beschreven staat in de beleidsregel grote rivieren.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel een Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Het plangebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 aangeduid als perspectief ' P3, Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.

Veerkrachtige watersystemen

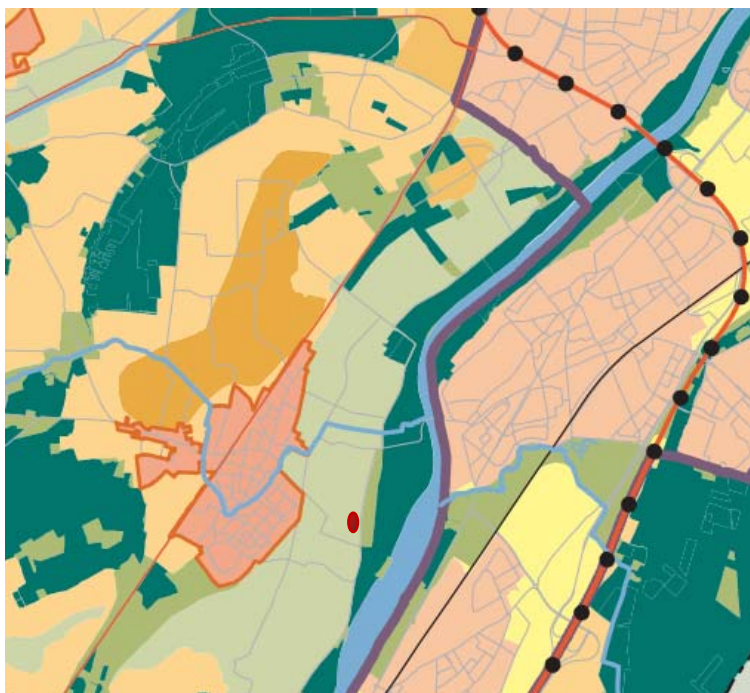
Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdal, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) en P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en 'compensatie' van verloren gaande omgevingskwaliteiten.

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de P1 en P2.

De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt het binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk.

Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren is toestemming mogelijk.



Uitsnede POL-kaart 2006,

3.3.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL 2014

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De centrale ambitie in het 'nieuwe' POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.

In plaats van de 9 perspectieven uit het POL 2006, gaat het POL2014 voor het buitengebied uit van 4 type zones 'goudgroene natuurzone', 'zilvergroeene natuurzone', 'Bronsgroeene landschapszone' en 'Buitengebied'.

Voor dit plangebied is de aanduiding 'Bronsgroene landschapszone' van toepassing.



Uitsnede plankaart POL 2014, bron polviewer.nl

Bronsgroene landschapszone

Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.

Accenten:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen.

3.3.3. Provinciaal waterplan 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een doorlooptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas. Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking:

het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.

- herstel van de natte natuur:

het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.

- schoon water:

het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.

- een duurzame watervoorziening:

het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.

- een veilige Maas:

het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor

mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroom-gebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

3.3.4. Beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu

Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de „extra” condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM bevatte geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het LKM geeft aan hoe een type ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt duidelijk verschil gemaakt tussen gebiedseigen en niet gebiedseigen ontwikkelingen. Waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, maar voor deze ontwikkelingen geldt daarnaast een kwaliteitsbijdrage die in het LKM als richtlijn of als drempelwaarde is aangegeven. Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief. De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De voorheen bestaande instrumenten „Rood voor Groen“, „Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg“, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM)“ en „Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)“ gingen uit van hetzelfde principe. Deze instrumenten zijn nu vervangen door de modules binnen het LKM, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven. Het zijn de volgende modules:

- Module 6.4: nieuwe landgoederen;
- Module 6.5: gebiedseigen (d.w.z. gebonden aan het buitengebied) recreatie en toerisme;
- Module 6.6: niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- Module 6.7: agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- Module 6.8: uitbreiding glastuinbouw;
- Module 6.9: uitbreiding bedrijventerreinen;
- Module 6.10: uitbreiding solitaire bedrijven;
- Module 6.11: nieuwe (solitaire) woningbouw;
- Module 6.12: nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw;
- Module 6.13: overige (gebouwde) functies.

In de provinciale handreiking RO is aangegeven dat gemeenten een aantal ontwikkelingen op een kwalitatieve manier dienen te benaderen. Het gaat dan om ontwikkelingen als vergroting van woningen, van bijgebouwen, van recreatiewoningen en om invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Omdat de verantwoordelijkheid voor de kwalitatieve invulling van deze onderwerpen al in een eerder stadium bij de gemeenten is gelegd, zijn deze niet meer in het LKM opgenomen. De gemeente kan er wel voor kiezen om deze onderwerpen deel te laten uitmaken van het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

Uitgangspunt van het LKM is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer ze (per saldo) een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, onder meer door het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te

compenseren. Op de eerste plaats dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de meeste gevallen een (extra) kwaliteitsbijdrage verplicht, in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of ontstening van het platteland. Over de inzet van de kwaliteitsbijdragen worden nadere afspraken gemaakt met de gemeenten. Het doel van dit kwaliteitsmenu is dat gemeenten en provincie een instrument in handen hebben om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied kunnen combineren met kwaliteitsverbetering in het buitengebied, zogenaamde ontwikkelingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten dienen het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in een structuurvisie vast te leggen. De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit.

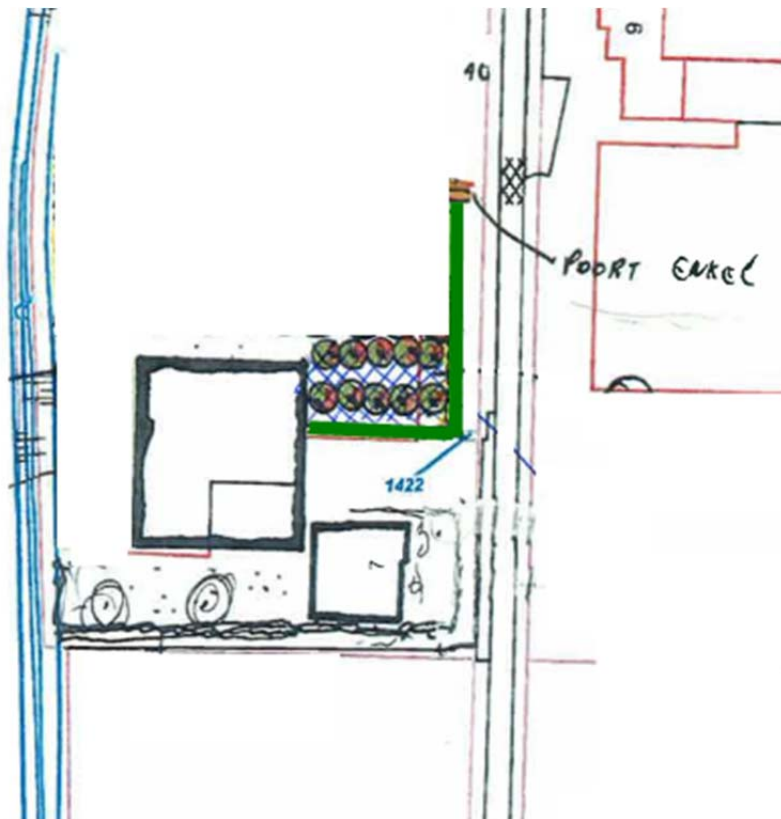
Conclusie:

Het initiatief behelst het slopen van glasopstand. Er wordt uitvoering gegeven aan een landschappelijke inpassing tbv de regeling. Gesteld wordt dat er geen belemmeringen zijn op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en 2014 om het initiatief niet door te laten gaan. Er kan zelfs gesproken worden van een positieve kwaliteitsverbetering dat ten goede komt ook aan provinciaal beleid.

Daar de locatie ook gelegen is in het stroomvoerend winterbed van de Maas en glasopstand wordt gesloopt is er geen strijdigheid met het perspectief maar is er sprake van een kwalitatieve verbetering voor de doorstroom van water bij eventuele overstromingen van de Maas.

De strategische doelen zoals eerder beschreven worden niet aangetast door dit initiatief.

In samenwerking met platteland coöperatie Peel en Maas Regio is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is positief beoordeeld door de gemeente. Uitvoering van het landschapsplan zal plaats vinden nadat het glasopstand is gesloopt . Er wordt parallel en haaks op de weg een groene haag gepoot. Verder komen er laagstam fruitbomen en struiken.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Heuvel 7 te Baarlo



Het hekwerk is in de eerste week van juni 2015 geplaatst.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Buitengebied

In de structuurvisie Buitengebied, in december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad Peel en Maas, is het beleid voor het buitengebied samengebracht. Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas is hierin doorvertaald. In de structuurvisie zijn als leidende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- Ontwikkelingsplanologie
- Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit
- Ontwikkelkansen te geven aan de economische dragers, zoals recreatie en toerisme en landbouw, van het buitengebied om leefbaarheid te waarborgen
- Het buitengebied is van iedereen
- Het beleid is dynamisch.

In de Structuurvisie is ook het gemeentelijk Kwaliteitskader vastgelegd. Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

3.4.2. Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

In het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas van 17 december 2008, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2011, wordt het gemeentelijk ruimtelijk beleid verwoord. Er worden diverse gebiedstypen gedefinieerd. De gemeente wil in dit Structuurplan Peel en Maas een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie opstellen. Hierbij is de intentie om de aanwezige diversiteit en identiteit van het landschap te versterken.

In het structuurplan Peel en Maas wordt uitgegaan van de 6 gebiedstype. Een belangrijk uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente in het algemeen en van het structuurplan in het bijzonder is om de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied te verbeteren of te herstellen.

Volgens het gemeentelijk structuurplan zijn de gronden in het plangebied aangewezen als “beekdalen/rivierdal” en ‘extensiveringsgebied’. De beleidsuitspraken luiden als volgt:

Beekdal/ rivierdal

- Globale ligging en begrenzing

Het rivierdal is beperkt tot een strook gronden langs de Maas. De nog herkenbare beekdalen zijn gelegen langs o.a. de Everlose Beek, Springbeek, Kwistbeek, Krayelsche Loop, Groote Molenbeek, Elsbeek, Heitraksche Loop en Eeuwelse Loop. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen. Door de invloed van de beken op het omliggende land en de kansen die dit met zich meebrengt vormen ze toch ook een eigen gebiedstype. Vanuit het landschapskader Noorden Midden Limburg zijn ze niet expliciet aangeduid. In het structuurplan Helden heet dit type beekdalen. In de strategische visie Kessel heten ze Ecologische Verbindingszone, beek of rivierbed van de Maas.

Cultuurhistorische karakteristiek (ontstaanswijze) De landschappelijke onderlegger wordt gevormd door oude (Pleistocene) afzettingen van de Maas in de vorm van zand en grind. Hierin heeft de Maas stapsgewijs terrassen ingesneden. In het Holoceen zijn er dekzanden afgezet. Deze dekzandgebieden zijn daarna weer doorsneden door enkele beekdalen. De beken hebben op hun beurt weer klei / leem afgezet. De beekdalen zijn door erosie en uitslijting over de tijd lager in het landschap komen te liggen. Op de randen van de beekdalen waren de eerste woonplaatsen in het gebied.

- Landschappelijke en functionele karakteristiek (huidige situatie)

Langs de Maas liggen bijzonder vruchtbare gronden, waardoor op de hogere zandgronden erlangs al vroeg bewoning plaatsvond. Het rivierterrassenlandschap kent langgerekte laagtes met veelal een onregelmatig verkavelingspatroon met een variërend formaat. De beken hebben een structurerend karakter in het landschap en de occupatie, zo lopen wegenpatronen veelal parallel er aan. Door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig. De doorsnijdende beken in het landschap zijn tevens uitermate geschikt als ecologische verbindingzone. In het beekdal zijn gradiënten aanwezig door oude geulen en de overgang naar de hoger gelegen zandgronden. Deze gradiënten bieden ruimte voor bijzondere ecologische kwaliteiten. Daarnaast hebben de beken een belangrijke functie in de waterhuishouding. Ze kunnen zorgen voor waterafvoer en waterberging. De gronden langs de beken werden van oorsprong veelal gebruikt als hooiland of weide. Tegenwoordig is er naast rundveehouderij ook akkerbouw te vinden. De verkaveling is kleinschalig en veelal lineair loodrecht op de beek. Op de kavelgrenzen zijn nog steeds houtsingels, heggen en knotbomen te vinden. Langs de beken staan soms tevens beekbegeleidende beplantingen.

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open (lees onbebouwde) beekdalen met beplantingen loodrecht op de beek;
- speciale aandacht voor voldoende ruimte voor water;
- realisatie van beekherstel;
- de aanleg van een droge en natte ecologische verbindingszone en/of natuurvriendelijke oevers langs de beek.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- ruime toelating van grondgebonden landbouwkundige functies, die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van de landschappelijke openheid en de actuele en potentiële natuurwaarden (voornamelijk rundveehouderij);
- waar mogelijk wordt extensief beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuur-beheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging).

Behalve zes(deel)gebieden zijn er ook elf zones onderscheiden. Samen met de (deel)gebieden, bepalen de zones de beleidsruimte voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen.

Voor dit plangebied is naast de aanduiding 'Beekdalen/rivierdal', ook de aanduiding 'extensiveringsgebied' van toepassing.

Extensiveringsgebied

Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, omschakeling of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk¹⁴ is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. We komen dit gebied tegen rondom de grotere bos- en natuurgebieden. De uitplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven staat hier centraal. De gemeenten willen de verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij in deze zone tegengaan.

Beleidsdoel zone: afbouw van intensieve landbouwfuncties op termijn

In extensiveringsgebieden wordt gestimuleerd dat de intensieve veehouderij op termijn wordt afgebouwd. In extensiveringsgebieden zijn/worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven beperkt. Nieuwvestiging is niet mogelijk. Toekomstbedrijven in extensiveringsgebieden die echt willen groeien krijgen via verplaatsing de mogelijkheid om zich in landbouwontwikkelingsgebieden te vestigen, bij voorkeur in projectvestigingen. Intensieve veehouderijbedrijven die niet willen of kunnen verplaatsen houden binnen het bestaande bouwblok onder de gebruikelijke voorwaarden, de mogelijkheid voor bedrijfsvergroting. Zo houden deze bedrijven, zolang dat niet gepaard gaat met uitbreiding van het bouwblok, de mogelijkheid om te investeren in vernieuwing en te voldoen aan wettelijke eisen. Het voorkomt bovendien dat er op grote schaal kapitaalvernietiging plaatsvindt.

Conclusie:

Het initiatief levert geen belemmeringen op voor hetgeen dat in het structuurplan Peel en Maas is beschreven.

3.4.3. Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Om invulling te geven aan het structuurplan Peel en Maas, is het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas opgesteld. Het kwaliteitskader geeft invulling aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied bij nieuwe ontwikkelingen. Deze invulling wordt bepaald aan de hand van de indeling van het initiatief in één van de 9 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven.

De gronden in het plangebied zijn aangewezen tot 'Beekdalen en rivierdal'.

Beekdal

In de beekdalen is nog duidelijk het relief zichtbaar als gevolg van de vroegere dynamiek van de beken: terrassen, steilranden, hellende velden. Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bossages.

In Peel en Maas zijn geen echte dynamische beken zoals de Grote Molenbeek en het Leudal. De beken zijn veelal gekanaliseerd en soms rechtgetrokken. De oevers zijn strak onderhouden en tonen niet meer de natuurlijke variatie die oevers van stromende beken normaliter hebben (steile buitenbocht, flauwe binnenbocht). Hier valt kwaliteit te winnen.

Rivierdal

Het rivierdal van de Maas ligt centraal in de regio. Veel van de bijzondere geschiedenis is nog afleesbaar aan historisch gebouwen, hoogteverschillen, wegen en waterlopen. Het agrarische Maasdal leefde van oudsher samen met de rivier. De Maas ligt laag en stroomt gemiddeld enkele dagen per jaar aan de aangrenzende gronden. Overstromingen zorgden voor problemen en voor vruchtbare grond. De hogere plekken waren woonplekken en hadden strategische betekenis, zoals de kastelen bij Kessel en Baarlo. De nederzettingen langs de Maas werden verbonden door de rivier. Daarnaast zijn er oude landwegen langs de oever waaronder de Napoleonsbaan met een groot belang voor de ontsluiting van de regio.

De hogere woonplekken in het landschap zijn nog zichtbaar. Daarnaast zijn er woongebieden en tuinbouwkassen verschenen op lagere gronden. De overstromingen zijn tegenwoordig teruggebracht tot het gebied buiten de kadas die in de jaren 90 zijn aangelegd. Buitendijks is een proces van natuurontwikkeling aan de gang, waaronder het gebied langs een nevengeul ter hoogte van Baarlo. Hierdoor wordt de oude riviermorfologie beter zichtbaar en ontstaat er weer riviergebonden natuur.

Het huidig oppervlak cultuurgrond verkleint door enerzijds natuurontwikkeling en anderzijds intensivering door niet grondgebonden landbouw. Kassen verkleinen het buitengebied langs de Maas. Het Maasdal kent schitterende vergezichten naar de overkant en de lengterichting langs de Maas. De wegen langs de rivier worden intensief gebruikt voor recreatief verkeer.

De ruimtelijke visie kan concreter worden gemaakt in wensen voor landschapsversterking per gebiedstype, deze luiden als volgt:

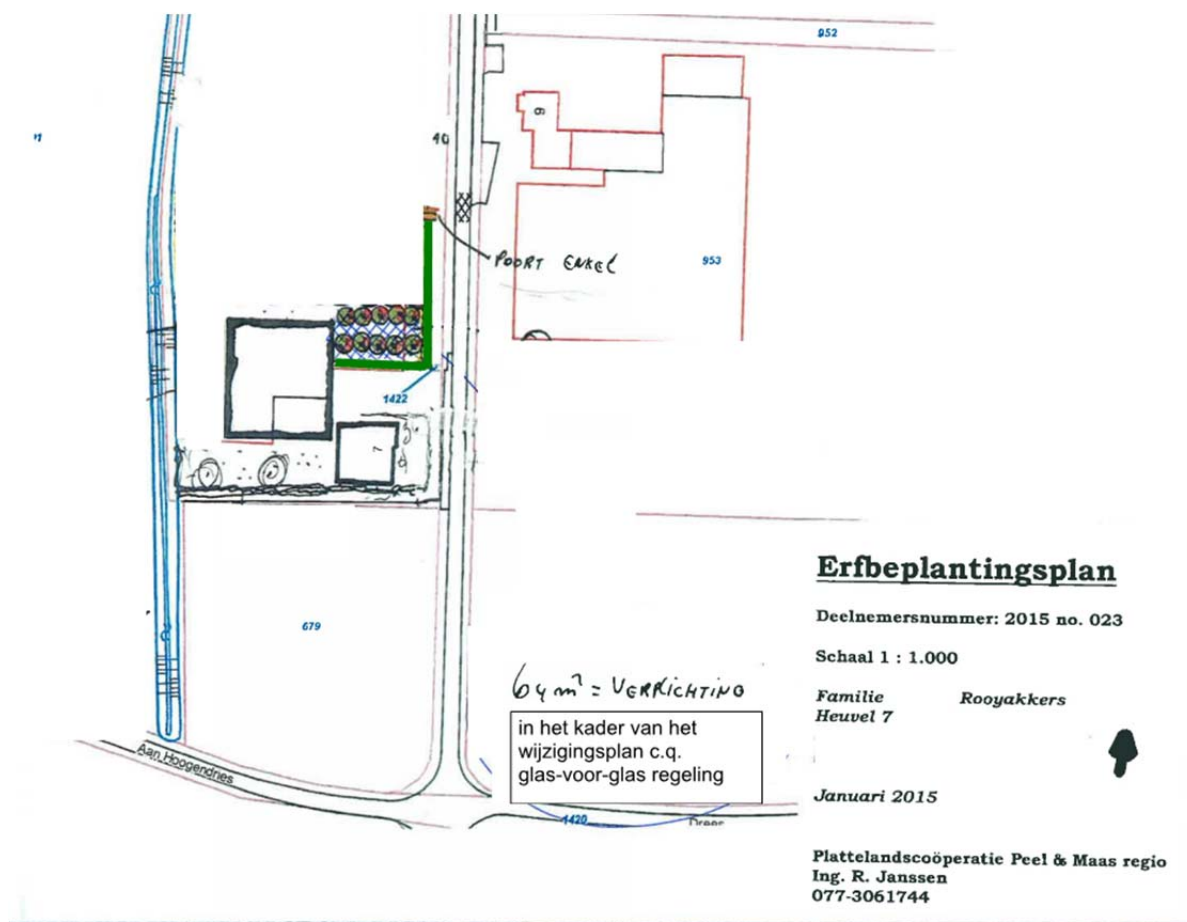
Beekdal:

- Versterk openheid binnen de randen van het beekdal. Verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal
- Versterk de randen van het beekdal met beplanting. Ook beekdalen die nu moeilijk herkenbaar zijn kunnen hiermee een heldere identiteit krijgen.
- Versterk de natuurlijkheid van het beekdal met natuurlijke oevers waar mogelijk. Laat hiermee ook de peildynamiek zien met hoge en lage waterstanden.
- Laat de beek waar dit kan meanderen met een ruime bedding. Maak natuurlijk oevers, flauw in buitenbocht, steil in binnenbocht.
- Het op gebiedsspecifieke beplanting.
- Zichtbaarheid van de beek. Ontsluit de beek en maak hier zichtbaar met bruggen, wandelpaden en zitplekken.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel en fietsnetwerk door het beekdal.

Rivierdal

- Houd open gebieden open, maak versteende gebieden open (door sanering van glas). Wees zuinig op het agrarisch cultuurlandschap.
- Direct langs de Maasoevers kan de dynamiek van het Maaswater zorgen voor aantrekkelijke natuur. Ontwikkel de natuurlijke gradient op rivieroevers.
- Maak ecologische oevers langs sloten en beken.
- Behoudt relief en accentueer het: oude stroomgeulen en beken. Let in het bijzonder op steilranden. Laat ze zien en gebruik hun potenties van natuurelementen.
- Versterk het groene karakter van de terrasrand ten noordwesten van Kessel
- Maak de rivieroever toegankelijk voor recreatie en landschapbeleving
- Versterk cultuurhistorische structuren: landgoederen, kastelen, locale wegen, oude boederijen
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door het rivierdal.

Het initiatief behelst het slopen van glasopstand. Dit komt de openheid van het gebied ten goede. Een deel van het perceel wordt landschappelijk ingepast conform het gestelde kwaliteitskader. In samenwerking met platteland coöperatie Peel en Maas Regio is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit initiatief komt ten goede aan de kwaliteit van het gebied. Het landschappelijk inpassingsplan is positief beoordeeld door de gemeente.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan Heuvel 7 te Baarlo

3.5. Glas-voor-Glas regeling

Gemeenten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas, de provincie Limburg en de Limburgse Land- en tuinbouw Bond (LLTB) geven gezamenlijk uitvoering aan de regeling Glas-voor-Glas. Deze regeling biedt de ruimte voor groei aan ondernemers in de glastuinbouw met als tegenprestatie dat zij bijdragen aan het opruimen, niet in gebruik zijnde kassen.

Oudere en kleinere kassen die niet meer geschikt zijn voor de beroepsmatige teelt van groenten en bloemen liggen vaak leeg en verpauperen. De Glas-voor-Glas regeling stimuleert eigenaren om oude kassen op te ruimen door bij te dragen aan de afbraakkosten. De regeling is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM)

De initiatiefnemer heeft een overeenkomst ondertekend waarmee hij te kennen heeft gegeven mee te willen doen met de regeling Glas-voor-Glas, welke ook door de vertegenwoordiger van de gemeente is ondertekend. Daarbij neemt de initiatiefnemer de aanvullende eisen in acht.

Op de betreffende locatie is een glasopstand aanwezig welke voor een groot gedeelte wordt gesloopt. De bedrijfswoning met overige opstallen (garage en loods) blijven behouden. De totale oppervlakte aan bebouwing dat overblijft is plusminus 640 m². De sloopvergunning is aangevraagd en verleend in het najaar van 2014.

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een kwaliteitsbijdrage te leveren door zelf het glasopstand te slopen en een wijzigingsplan op te stellen. In dit wijzigingsplan, welke u nu leest, wordt de bestemming gewijzigd zodat het niet meer mogelijk is om nieuw glas of andere bebouwing te ontwikkelen. De bedrijfswoning krijgt een passende woonbestemming.

Naast de sloop van het glasopstand, wordt er ook een kwaliteitsbijdrage geleverd. De kwaliteitsbijdrage ingevolge het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas dient 10% van de oppervlakte van de te handhaven bebouwing te zijn. In het opgestelde inpassingsplan is deze kwaliteitsbijdrage opgenomen, namelijk 64 m² landschappelijke inpassing.

Conclusie:

Dit initiatief voldoet aan de criteria zoals deze gesteld worden aan de Glas-voor-Glas regeling en er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Plattelandscoöperatie Peel en Maas Regio welke door de gemeente akkoord is bevonden.

3.6. Bestemmingsplan

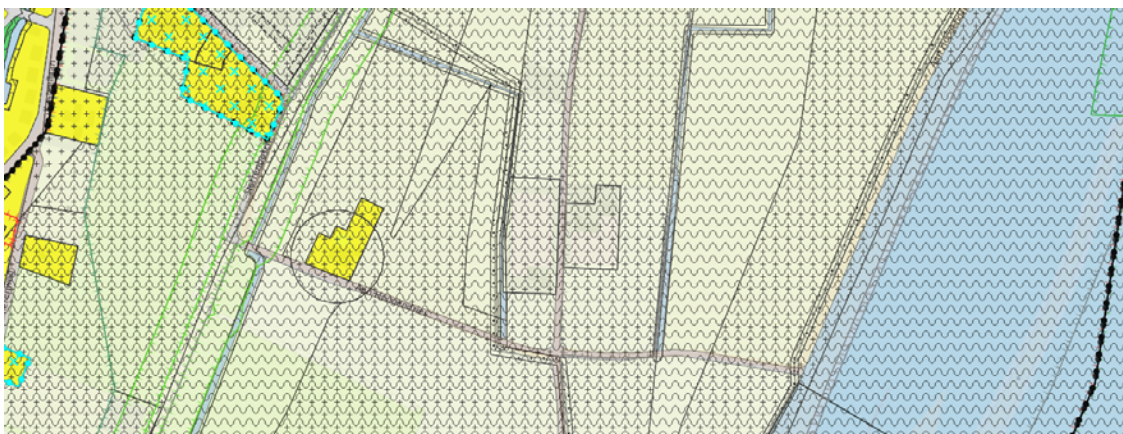
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 5 februari 2013. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 24 december 2014.

De bestemming 'Agrarisch-glastuinbouw' is van toepassing voor het plangebied. Daarnaast een tweetal dubbelbestemmingen, te weten:

- Waarde – archeologie 4
- Waterstaat – stroomvoerend rivierbed

Verder zijn een tweetal gebiedsaanduidingen aan de orde, te weten:

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- Wro –zone – wijzigingsgebied 3 bd



Uitsnede van de verbeelding, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 56 van het bestemmingsplan is het mogelijk om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en de resterende gronden de bestemming 'Agrarisch' toe te kennen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden luiden als volgt.

- wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2'; Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' noch binnen de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.

- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- De gronden in het betreffende plangebied hebben niet de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximaal aantal wooneenheden 0'.
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- De huidige bedrijfswoning wordt na onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan gezien als burgerwoning welke dan ook als hoofdgebouw in het plangebied wordt gezien. Het feitelijke gebruik verandert niet.
- aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- Zoals eerder is beschreven is het bedrijfseconomisch gezien niet interessant op in dit plangebied het agrarisch bedrijf voort te zetten.
- het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- Bedrijfsbeëindiging heeft plaatsgevonden. Het bedrijf is uitgeschreven bij de Kamer van Koophandel.
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- De huidige bedrijfswoning blijft behouden. Het aantal woningen of wooneenheden neemt niet toe.
- in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- Zoals eerder is beschreven vindt er een landschappelijke inpassing plaats. 64 m² wordt landschappelijk ingepast.
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- Glasopstand wordt gesloopt. De bebouwing valt niet onder de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.
- de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van

de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;

- Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage opgenomen bij dit wijzigingsplan.
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - o het woon- en leefklimaat;
 - o de milieusituatie;
 - o de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - o gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- Door uitvoering te geven aan dit plan vindt er geen onevenredige aantasting plaats aan de vier opgesomde punten.
- in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- Door deze ontwikkeling, sloop glasopstand en wijzigen bestemming vindt er geen negatieve effecten voor de aanwezige Natura-2000 gebieden
- voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27,
- Omdat het hier gaat om sloop van glasopstand en niet het slopen noch het (ver-) bouwen van een bedrijfswoning met garage en loods (welke legaal gebouwd zijn met verleende bouwvergunningen) zijn twee bebouwingsregels in artikel 27 van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas anders geformuleerd. Zodat de huidige bebouwing en ook mogen worden behouden.

Conclusie:

Het initiatief voldoet aan de criteria waardoor er niets meer in de weg staat om de wijzigingsplan vast te stellen.

4. Uitvoeringsaspecten

4.1. Inleiding

Een wijzigingsplan geeft inzicht in de aspecten die effect kunnen hebben op de omgeving. Er is sprake van beëindiging van een glastuinbouwbedrijf, waarbij de glasopstand wordt gesloopt en de bestaande bedrijfswoning met garage en loods inclusief tuin wordt bestemd tot 'Wonen'. Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch'. Dit initiatief heeft een positieve impact op de omgeving.

4.2. Milieuaspecten

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met relevante milieueffecten van het plan op de omgeving. Denk daarbij aan geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid en dergelijke. De aspecten komen hieronder aanbod.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Zowel op ruimtelijk gebied als milieutechnisch gebied is het doel om een goede kwalitatieve leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde beoordeling wordt gebruik gemaakt van milieuzoneringen. Hieronder wordt verstaand het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

Conclusie:

Aan de overzijde van het plangebied, Heuvel 6, is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In het kader van de VNG Bedrijven en Milieuzonering dient maximale afstand van 30 meter (geluid) aangehouden te worden. De afstand van de woning (gevel) tot het glastuinbouwbedrijf (bestemming) is 20 meter. Van de afstand kan gemotiveerd afgeweken worden. De afstand m.b.t geluid ziet met name op vervoersbewegingen en laden&lossen. Aangezien deze activiteiten op circa 60 meter zijn gelegen kan gemotiveerd worden afgeweken.

Voor het overige is het dichtsbijzijnde bedrijf op 300 meter gelegen (IV bedrijf aan de Sterrenbosch) en derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4. Geluidhinder

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

Conclusie:

Dit plan betreft het slopen van glasopstand en tevens een wijziging van de bestemming. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt in gebruik genomen zijnde als burgerwoning door de initiatiefnemer. Een woning wordt gezien als een geluidgevoelig object, echter gaat het hier om een bestaande situatie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is in deze niet noodzakelijk.

4.5. Luchtkwaliteit / Fijn stof

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Conclusie:

Per saldo leidt de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf tot een vermindering van vervoersbewegingen en dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.6. Bodem

Als sprake is van een planologische functiewijziging, moet worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In onderhavig geval betreft het voorgenomen gebruik Wonen en Agrarisch.

Conclusie:

Voor het plangebied is een nulsituatie-bodemonderzoek bekend (Het milieubureau, 99-0882-46 van 3 december 1999). Hierin zijn verdachte locaties onderzocht. In dit onderzoek zijn geen halten aangetoond, die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Ook na 1999 zijn er geen nieuwe verdachte locaties ontstaan. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. En derhalve is het niet nodig om een aanvullend verkennend bodemonderzoek te verrichten.

4.7. Geur

Dit initiatief behelst geen veehouderij en zijn de aspecten geurhinder en ammoniak hier niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde IV bedrijf (aan de Sterrenbosch) is op circa 300 meter gelegen van het plangebied. Daarnaast wijzigt het feitelijk gebruik niet bij het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Conclusie:

In het kader van geur is het voornemen tot bestemmingsplanwijziging dan ook niet bezwaarlijk voor dit initiatief.

4.8. Externe veiligheid

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het Basisnet met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen treedt in werking op 1 juli 2014. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet is aangenomen door de 1^e kamer op 9 juli 2013. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep

(bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

Conclusie:

Vanuit de risicokaart zijn er op het gebied van externe veiligheid (inrichtingen, transport, buisleidingen) geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijzigingen aan te geven. Er worden ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

In het kader van externe veiligheid is het voornemen tot bestemmingsplanwijziging dan ook niet bezwaarlijk.

4.9. Verkeerskundige situatie

Het plan is gelegen aan de Heuvel te Baarlo. Het is een weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer.

Conclusie:

Door dit initiatief neemt de vervoersbewegingen af door beëindiging van het glastuinbouwbedrijf. Verder onderzoek is derhalve dan ook niet noodzakelijk.

4.10. Leiding en infrastructuur

Volgens het geldende bestemmingsplan en de provinciale risicokaart zijn op of direct rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven.

Conclusie:

Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.11. Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met de in het plangebied aanwezige natuur. Bescherming in het kader van de natuur en is op delen in soorten- en gebiedsbescherming. Soortenbescherming komt voort uit de Flora en faunawet en bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing.

Gebiedsbescherming

Het initiatief behelst o.a. het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch -glastuinbouw' naar 'Wonen' en 'Agrarisch'. Glasopstand wordt gesloopt en de bedrijfswoning wordt burgerwoning. Uitgesloten is dat dit plan negatieve effecten heeft op het Natura 2000 gebied.

Beschermde soorten

3400 m² glasopstand wordt gesloopt. De woning met garage en loods blijft behouden en wordt in gebruik genomen. Het feitelijke gebruik van de woning met de direct naast gelegen gronden verandert niet. Het is uitgesloten dat als gevolg van het bestemmingsplanwijziging negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventuele aanwezige beschermde flora en/ of fauna.

Conclusie:

Het initiatief behelst sloop van glasopstand en de gronden op juiste wijze te herbestemmen. Uitgesloten is dat er negatieve effecten optreden.

4.12. Cultuurhistorie en Archeologie

4.12.1. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Conclusie:

Door het herbestemmen van de gronden, waarbij geen bouwactiviteiten zijn voorzien, worden de waarden van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle structuren of bouwwerken niet aangetast.

4.12.2. Archeologie

Voor het wijzigingen van de bestemming van het plangebied waarbij glasopstand wordt gesloopt en de bedrijfswoning met overige opstallen wordt behouden hoeft de grond niet te worden geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord.

Conclusie:

De geldende dubbelbestemming op het perceel 'Waarde – Archeologie 4' wordt overgenomen. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn dan ook beschermd.

4.13. Waterparagraaf

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, 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).

Conclusie:

In dit wijzigingsplan worden de gronden herbestemd. De woning, garage en loods blijven behouden. De wijze van omgaan met het hemelwater verandert dan ook niet. Per saldo vindt er een afname van verhard oppervlakte plaats, glasopstand wordt gesloopt.

4.14. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Conclusie:

Het wijzigingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

5. Juridische planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar wordt beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De regels behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” zijn onverminderd van toepassing voor dit wijzigingsplan.

6. Procedure

De procedure is verankerd in de Wet ruimtelijk ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en ziet er als volgt uit:

Vorbereiding / voorontwerp

- Publicatie planvoorbereiding;
- Vooroverleg met betrokken overheidsinstanties;

Ontwerp

- Openbare kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken, vanaf 8 oktober tot 18 november 2015
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht bij het college van B&W. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

- Vaststelling van het wijzigingsplan door het college van B&W op 7 december 2015
- Algemene bekendmaking van het wijzigingsplan.
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden

Inwerkingtreding

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.

Beroep

- Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bijlagen

- Landschapsplan (Plattelandsscoöperatie Peel & Maas Regio)