

Wijzigingsplan

Marxweg 3, Simonshoek 6, Rijtweg 5 en 6

Glas voor Glas regeling

Toelichting

Peel en Maas, 24 december 2015

Status: vastgesteld

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel planherziening	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.	7
1.3.1 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Bij het plan behorende stukken	12
1.5 Leeswijzer	12
2 GEBIEDSBESCHRIJVING.....	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	13
2.2 Locatiebeschrijving	13
3. RUIMTELIJK BELEID	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. Planbeschrijving.....	26
4.1 Beoogde ontwikkeling	26
4.2. Toetsing wijzigingsbevoegdheid per locatie.....	28
5. Milieu.....	31
5.1. Bodem	31
5.2. Luchtkwaliteit	31
5.3. Geluid	32
5.4. Bedrijven en milieuzonering.....	32
5.5 Externe veiligheid	33
5.6. Waterparagraaf	34
5.7. Archeologische waarden	35
5.8. Natuurwaarden en landschapswaarden	35
5.9. Kabels en leidingen.....	36
6. JURIDISCHE PLANOPZET	37
7. UITVOERBAARHEID.....	38
8 HANDHAVINGSPARAGRAAF	39
9 Procedure	40

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Op de locaties

- Simonsohoek 6 te Meijel
- Rijtweg 5-6 te Baarlo
- Marxweg 3 te Mijel

zijn glastuinbouwbedrijven aanwezig met bijbehorende glasopstanden, bedrijfsruimtes en bedrijfswoningen. De ondernemers zijn voornemens om hun glastuinbouwbedrijven te beëindigen. In het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” zijn voorgenoemde locaties aangemeld voor sloop van de glasopstanden.

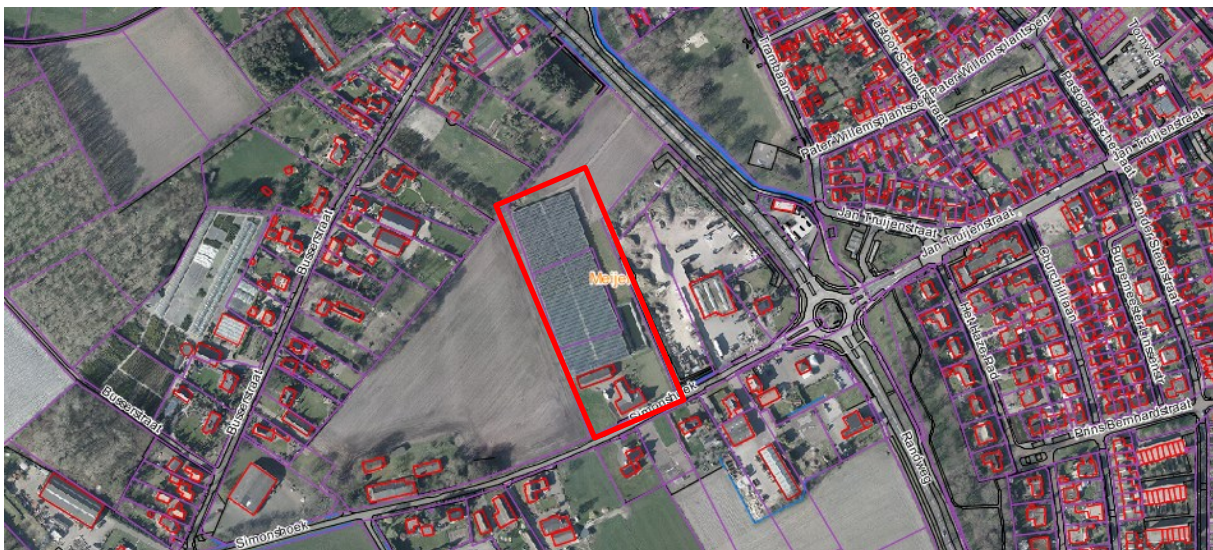
De aanwezige bedrijfswoningen en bijbehorende gebouwen van de locaties zullen daarbij worden gewijzigd in een woonbestemming. De ondergrond van de overige bij de glastuinbouwlocaties behorende gronden zal worden herbestemd als Agrarisch.

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat zij in principe aan de herbestemming van de voorgenoemde locaties mee wil werken. Voorgenoemde herbestemming is noodzakelijk in het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” om ervoor te zorgen dat op de voorgenoemde locaties in de toekomst geen nieuwe glasopstanden kunnen worden gerealiseerd.

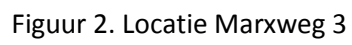
1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

Alle locaties zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Peel en Maas.

De locatie Simonsohoek 6 is gelegen aan de oostzijde van de kern Meijel. Kadastraal bekend als Meijel, sectie E nummers 760, 761 en 327. De locatie Marxweg 3 is gelegen aan de zuidzijde van de kern Meijel. Kadastraal bekend Meijel, sectie F nummers 1540 en 1541. De locatie Rijksweg 5 en Rijksweg 6 is gelegen aan de oostzijde van de kern Baarlo. Kadastraal bekend als Maasbree, sectie N nummers 297 en 298 (Rijksweg 6) en 159 (Rijksweg 5). Onderhavig wijzigingsplan heeft louter betrekking op de voorgenoemde locaties welke op onderstaande luchtfotos indicatief met rood zijn omcirkeld.



Figuur 1. Locatie Simonshoek 6



1.3 Vigerende bestemmingsplannen.

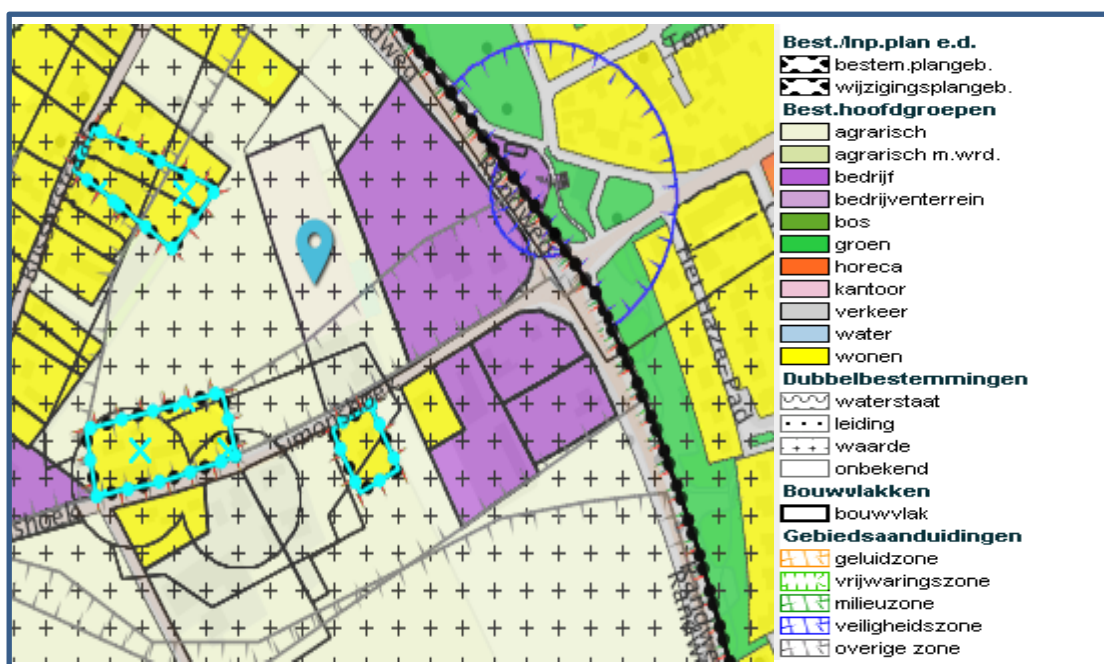
In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de vigerende bestemmingsplannen en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Simonsohoek 6 te Meijel:

De locatie Simonshoek 6 te Meijel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', van de gemeente Peel en Maas vastgesteld 5 februari 2013. Zoals te zien is op onderstaande verbeelding is de locatie bestemd als "Agrarisch-Glastuinbouw" met dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4". Tevens gelden hier de volgende gebiedsaanduidingen:

- Ontwikkelingszone bebouwingslinten
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk zone 3
- Kernrandzone
- WRO-zone wijzigingsgebied 1 ob



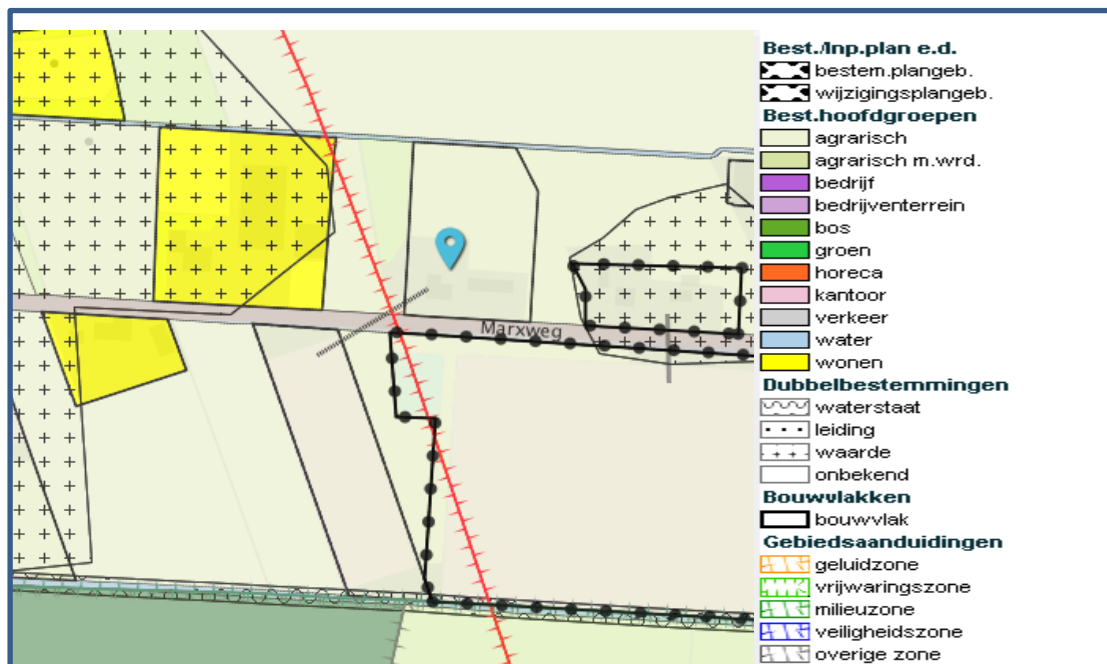
Figuur 4. Simonshoek 6, uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Marxweg 3 te Meijel:

De locatie Marxweg 3 te Meijel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', van de gemeente Peel en Maas vastgesteld 5 februari 2013. Er is sprake van een gekoppeld bouwvlak met de kas aan de overzijde van de Marxweg. Zoals te zien is op onderstaande verbeelding is de locatie bestemd als "Agrarisch-Glastuinbouw". Er is geen dubbelbestemming.

Tevens gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.
- Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk zone 3.
- WRO-zone wijzigingsgebied 3 bd.

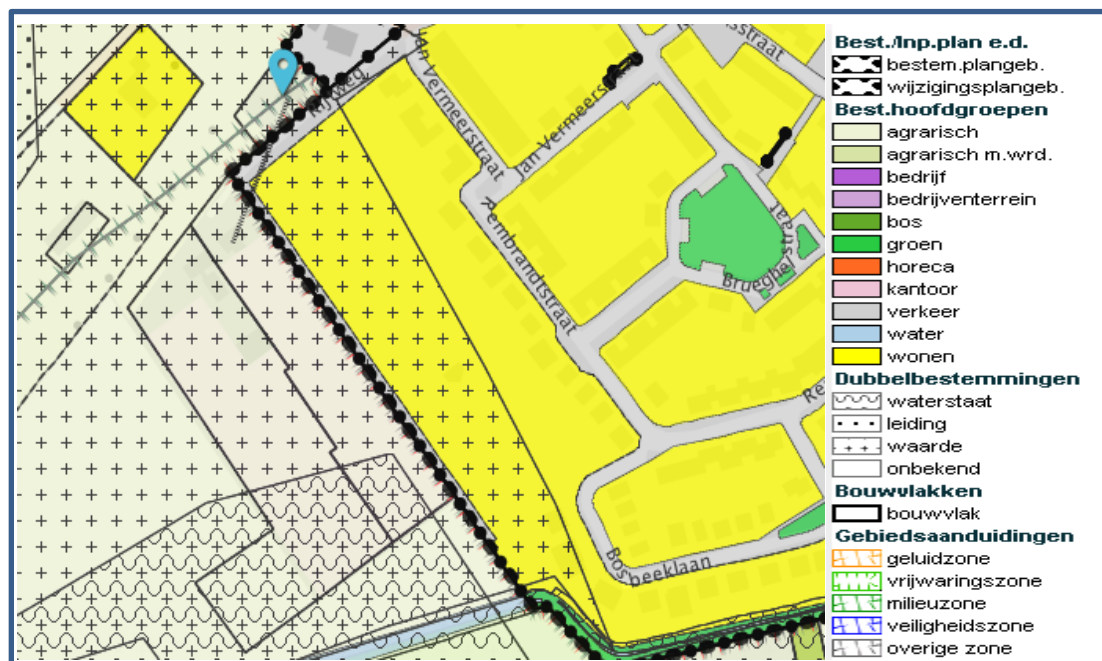


Figuur 5. Marxweg 3, uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

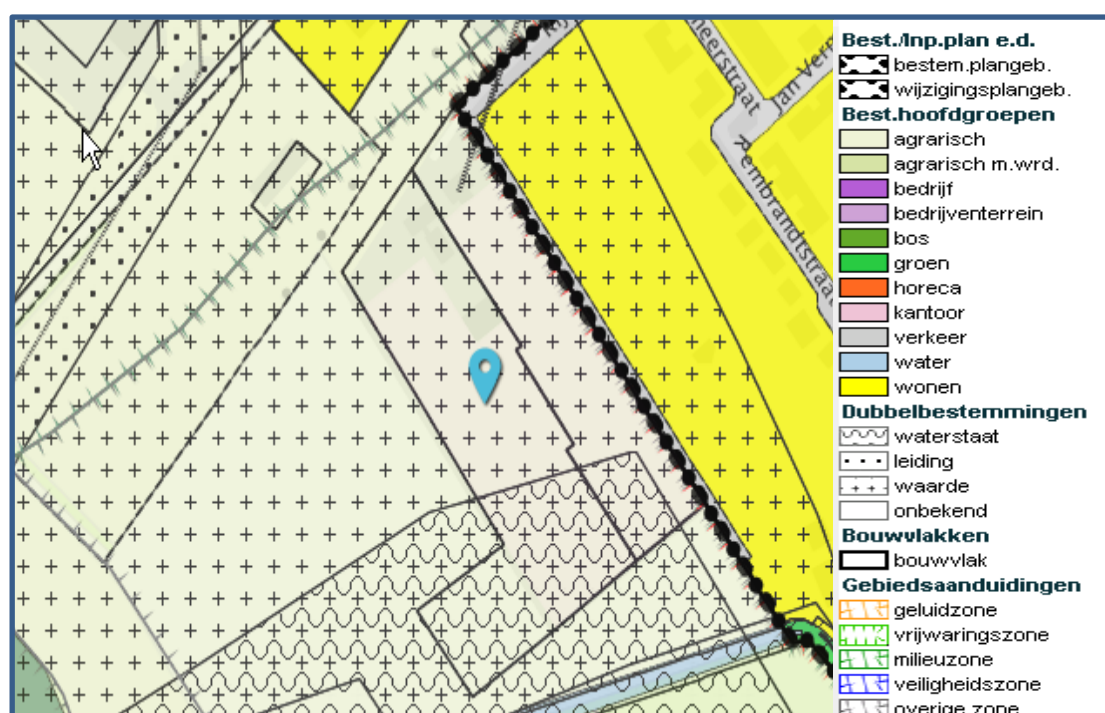
Rijtweg 5 en 6 te Baarlo:

De locaties Rijtweg 5 en 6 te Baarlo zijn gelegen in het bestemmingsplan „Buitengebied“ van de gemeente Peel en Maas vastgesteld 5 februari 2013. Zoals te zien is op onderstaande verbeeldingen is de locatie bestemd als “Agrarisch - Glastuinbouw”, met dubbelbestemming “Waarde archeologie - 4”. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen:

- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied
- wro-zone - wijzigingsgebied 3 bd
- provinciale ontwikkelingszone groen
- kernrandzone



Figuur 6. Rijtweg 5, uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas



Figuur 6. Rijtweg 6, uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Wijzigingsbevoegdheid

Het omzetten van de bedrijfswoningen en bijbehorende tuinen en bijgebouwen naar burgerwoningen is in strijd met de geldende bestemmingen 'Agrarisch glastuinbouw'. In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van 'Agrarisch glastuinbouw' te wijzigen naar 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. De bestemming 'Wonen' dan wel 'Wonen – Plattelandswoning
- b. De bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- a. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
- c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
- d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
- f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd de bestemming 'Agrarisch' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;
- g. het aantal woningen mag niet toenemen;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- i. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- j. 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;

k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat
- de milieusituatie;
- de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
- gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;

l. 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;

m. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.

Middels voorliggend wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan genoemde wijzigingsvoorwaarden en de ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar is.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- a. project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- b. het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- c. toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- d. juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- e. uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- f. handhavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- g. Procedure, Hoofdstuk 8 communicatieparagraaf.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Meijel was in vroegere tijden een gemeenschap tussen Peel en Moeras en is daardoor lang geïsoleerd geweest tussen de grotere plaatsen Weert, Helden en Deurne. Een belangrijke voorziening waren de turfgronden die Meijel ontsloot, mede door het kanaal, de Noordervaart naar Deurne. De beide „Pelen“ in de regio bieden zeer gevarieerde recreatieve mogelijkheden.

Baarlo is forenzen-dorp gelegen op kleine afstand van Venlo. Het heeft een landelijk karakter en kenmerkt zich door de aanwezigheid van 4 kastelen die een rijk verleden impliceren.

Op 1.1.2010 vormde Meijel, samen met de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree-Baarlo de gemeente Peel en Maas.

2.2 Locatiebeschrijving

Locatie Simonshoek 6 te Meijel

Gelegen in het buitengebied van Meijel. De oorspronkelijke boerderij is ruim een eeuw oud en volledig gemoderniseerd in de loop der tijd. Tevens aanwezig een achterliggende garage en een bedrijfsloods aan de linkerkant op het perceel. Achter de bedrijfsloods liggen de glasopstanden die worden gesloopt. Achter de loods wordt een hobbykas gerealiseerd over de volledige breedte van de loods, met een diepte van 12 meter. Het waterbassin aan de rechterkant blijft gehandhaafd voor bewatering van de gewassen.

Aan de rechterkant is een Milieu en Afvalverwerkend bedrijf gevestigd. Aan de linkerkant agrarische gronden. Direct aan de overkant ligt een woonhuis (Ruimte voor Ruimte regeling). Aan de overkant schuin ligt een woonhuis met een bedrijfsbestemming Zand/Grind handel, Agrarisch loonbedrijf, Containerverhuur en Grondwerk.

Locatie Marxweg 3 te Meijel

Gelegen in het buitengebied van Meijel een modern woonhuis met naastgelegen dubbele garage en berging. De glasopstanden schuin gelegen aan de overkant van de weg links worden gesloopt. De vrijkomende grond wordt gebruikt voor aanplant agrarische gewassen c.q. weiland. Naastgelegen aan de rechterkant en linkerkant is een woonhuis gelegen. De glasopstanden aan de overkant van de weg behoren bij Marxweg 5 en blijven gehandhaafd en behoren bij de bedrijfsactiviteiten van Marxweg 5 te Meijel.

Locatie Rijksweg 5 – 6 te Baarlo

Rijksweg 6: Modern woonhuis gelegen aan de rand van de kern Baarlo met inpandige garage. Rondom de woning een tuin die zich uitstrekt aan de linkerkant van de woning. Bij de woning behoort een garage/bergruimte gelegen schuin aan de overkant van de verharde doodlopende weg.
Rijksweg 5: Woonhuis met achterliggende garage/berging.

De glasopstanden achter de bedrijfsruimte van Rijksweg 6 en Rijksweg 5 worden gesloopt. Deze zijn nu

onlosmakelijk met elkaar verbonden in een maatschap. De vrijgekomen gronden worden gebruikt voor agrarische beplanting.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

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: De betreffende locaties liggen niet in gebieden waar opgaven van nationaal belang spelen.

Algemene maatregel van bestuur ruimte (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

De Maas is vanuit het Barro aangewezen als een rijksvaarweg. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in de vrijwaringszone van de Maas. Wel is deze vrijwaringszone opgenomen ten behoeve van de bescherming van de nationale belangen

Conclusie: Het plangebied van de locaties is buiten de begrenzingen van het Barro gelegen voor wat betreft het besluitvlak rivierbed.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal **Omgevingsplan Limburg (POL2014)** 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 Structuurvisie, 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.

We gaan uit van concentratie van glastuinbouw in de ontwikkelingsgebieden voor glastuinbouw (dit is een bundeling van de projectvestigingsgebieden Siberië en Californië, de ontwikkelruimte voor glastuinbouw in de intergemeentelijke structuurvisie Klavertje 4 (Klaver 9, 10, 12, 13) en de concentratiegebieden voor glastuinbouw). In de ruimtelijke plannen van de gemeenten is concreet beschreven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn binnen de betreffende gebieden. Nieuwvestiging is alleen hier mogelijk.

Leegstand van agrarische bedrijven terugdringen (VAB beleid provincie limburg)

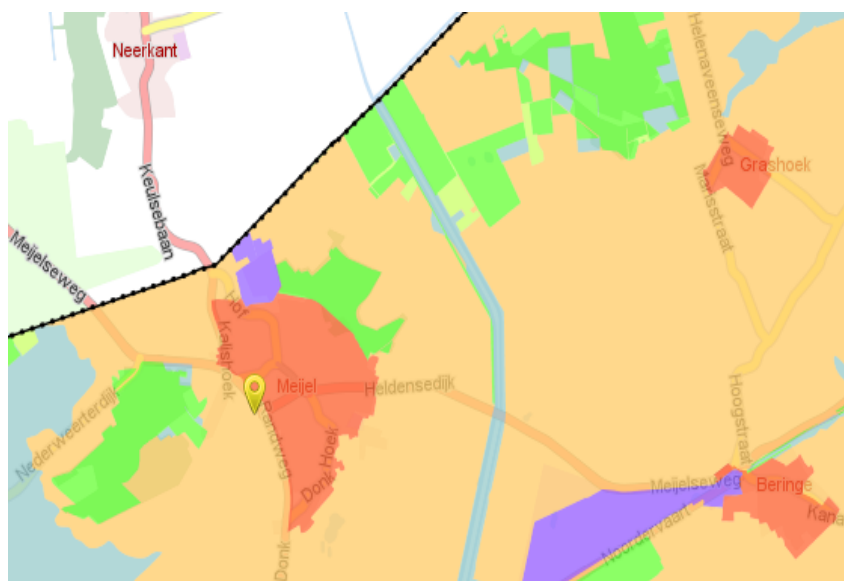
Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

Er wordt naar gestreefd dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing. Zeker hergebruik van monumentale en beeldbepalende objecten is van belang.

Maar het is zeker niet te verwachten dat alle leegstand zo kan worden opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie. Afstemming over sectoren heen is noodzakelijk en vormt tevens kans om te leren van elkaar.

De ontwikkeling (afbraak glas) heeft in elk geval een positief effect op de omgeving.

Locatie Simonshoek 6 Meijel



Vastgesteld POL 2014

Kaart 1: Zonering Limburg

Bebouwd gebied

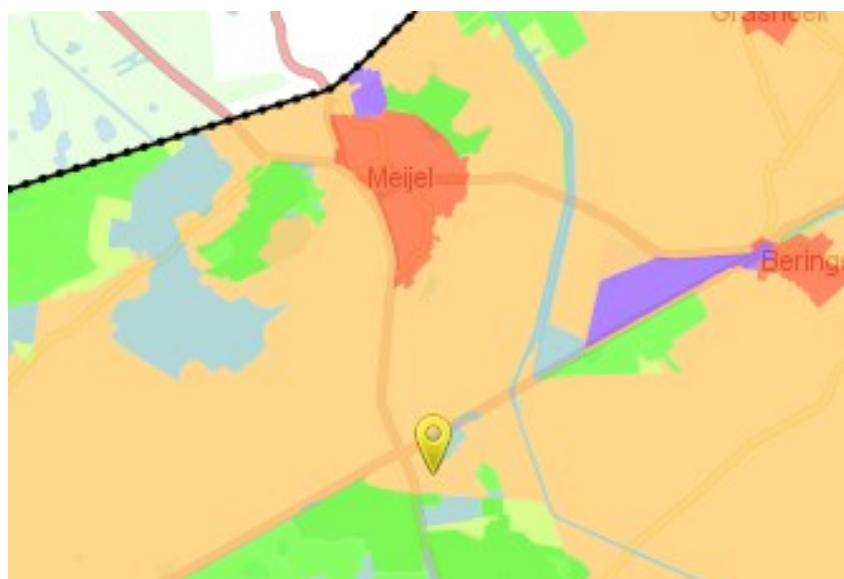
- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

Locatie Simonshoek 6 is gelegen in het buitengebied van Meijel.

Locatie Marxweg 3 Meijel



Vastgesteld POL 2014

Kaart 1: Zonering Limburg

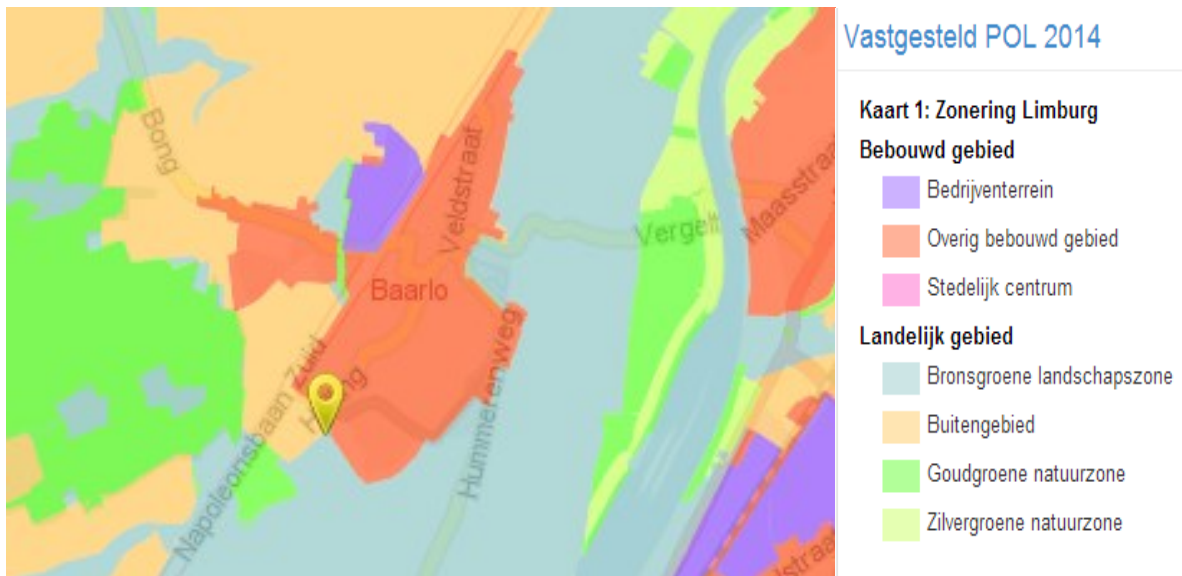
Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

Locatie Marxweg 3 is gelegen in het buitengebied van Meijel.



Locatie Rijtweg 5-6 is gelegen in de buitengebied van Baarlo

Conclusie:

Door sloop van de glasopstanden in de Glas voor Glas Regeling ontstaan mogelijkheden, zoals gedefinieerd in POL 2014, voor uitbreiding in de concentratiegebieden Glastuinbouw.

Op basis van het VAB Provincie Limburg wordt door de sloop van de glasopstanden de leegstand en risico van verval voorkomen. Dit heeft een positief effect op de omgeving.

Op 12 januari 2012 is door Gedeputeerde Staten het Limburg Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken kunnen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitwerken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vastleggen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode (VORM). Het Limburgs Kwaliteitsmenu is uitgewerkt in het gemeentelijk kwaliteitskader (zie paragraaf 3.2)

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de structuurvisie 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 is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Locatie Simonshoek 6 te Meijel.

Het plangebied ligt in het gebiedstype: Oude verdichte bouwlanden.

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 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-voorruimte), 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.

Conclusie locatie Simonsohoek 6 te Meijel.

Door de sloop van de glasopstanden wordt het landschappelijk karakter, doorzichten en open akkers positief beïnvloed. Daarnaast wordt door de kwaliteitsverbetering (Inpassingsplan) een verdere landschappelijke verdichting gerealiseerd.

Locatie Rijtweg 5-6 te Baarlo en Marxweg 3 te Meijel

Beide plangebieden liggen in het type: Beekdal - Rivierdal

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;
- behoud van de relatief open beekdalen;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelsrand beplantingen langs de kavels en percelen;
- 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 Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging);
- nieuwe economische dragers zijn in kleinschalige vorm toelaatbaar aan de randen.

Conclusie locatie Rijtweg 5-6 te Baarlo en Marxweg 3 te Meijel

Door de sloop van de glasopstanden wordt het landschappelijk karakter met onbebouwde beekdalen positief beïnvloed. Daarnaast wordt door de kwaliteitsverbetering (Inpassingsplan) een verdere landschappelijke verdichting gerealiseerd.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is ook het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert.

Doel van het kwaliteitskader Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Uitgangspunt het kwaliteitskader Ten aanzien van de locatie waar de compenserende maatregelen plaatsvinden hanteren we de volgende zogenaamde 'drietrapsraket':

1. De basiskwaliteit en de basiskwaliteit plus dient altijd te bestaan uit fysieke maatregelen op de locatie waar de ontwikkeling plaats vindt. Het gaat er immers ook om dat het initiatief gedragen wordt door de mensen die in de omgeving wonen, werken en recreëren. In alle gevallen dient een initiatiefnemer een plan te overleggen dat aantoont hoe de gewenste ontwikkeling wordt ingepast.
2. Alleen als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk is of wenselijk is op de locatie (bijvoorbeeld bij nieuwe woningen) kan de (aanvullende) kwaliteitsverbetering óók op een andere locatie, liefst in de nabijheid, worden gerealiseerd.
3. Als dat vervolgens niet mogelijk is dan komt pas de mogelijkheid om de (aanvullende) kwaliteitsverbetering af te doen met een financiële bijdrage in een kwaliteitsfonds (zie uitvoeringsparagraaf), in plaats van of aanvullend op een fysieke maatregel. Relatie kwaliteitskader met Provinciaal Beleid

Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (vanaf nu LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid.

Reikwijdte van het kwaliteitskader

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de kernen getrokken, contour die middels bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop is landbouw waar ook bij bouw op de kavel zonder bestemmingsplanwijziging een kwaliteitsverbetering vereist is.

Inpassingsplannen

Inpassingsplan Simonshoek 6 te Meijel

Om te voldoen aan de normering voor kwaliteitsverbetering dient er een groenvoorziening te worden gerealiseerd ter grootte van 105 m².

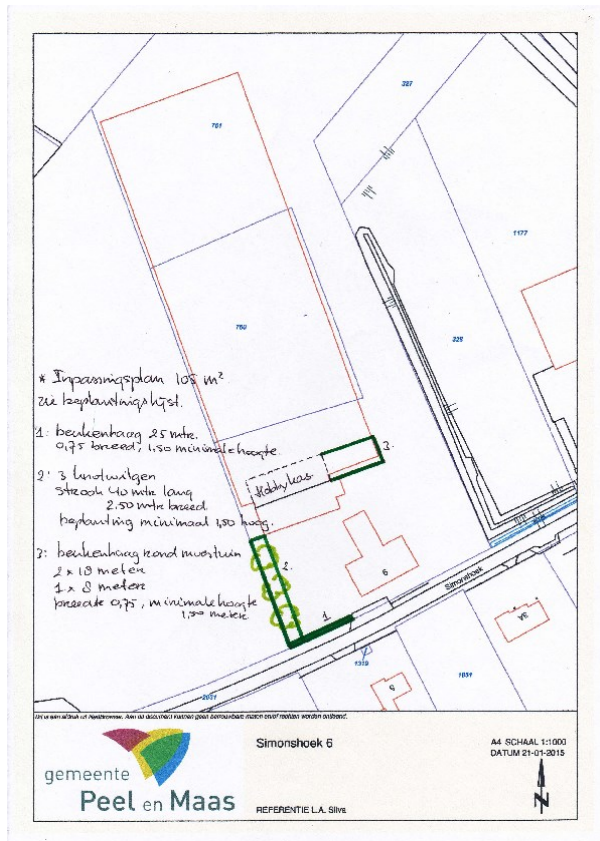
- Aan de voorzijde langs de weg:
Een beukenhaag van (lxbxh) 25 meter x 0,75 meter x minimale hoogte 1,50 meter.
Totaal: 33 m²
- Aan de linkerzijde van het perceel
Een groenstrook van (lxbxh) 40 meter x 2,5 meter x minimale hoogte 1,50 meter.

Tevens worden in de groenstrook 3 knotwilgen geplant.

Totaal: 150 m²

- Aan de rechterzijde van de hobbykas wordt een moestuin gerealiseerd omgeven met een beukenhaag. (lxbxh): 42 meter x 0,75 meter x minimale hoogte van 1,50 meter.

Totaal: 47 m²



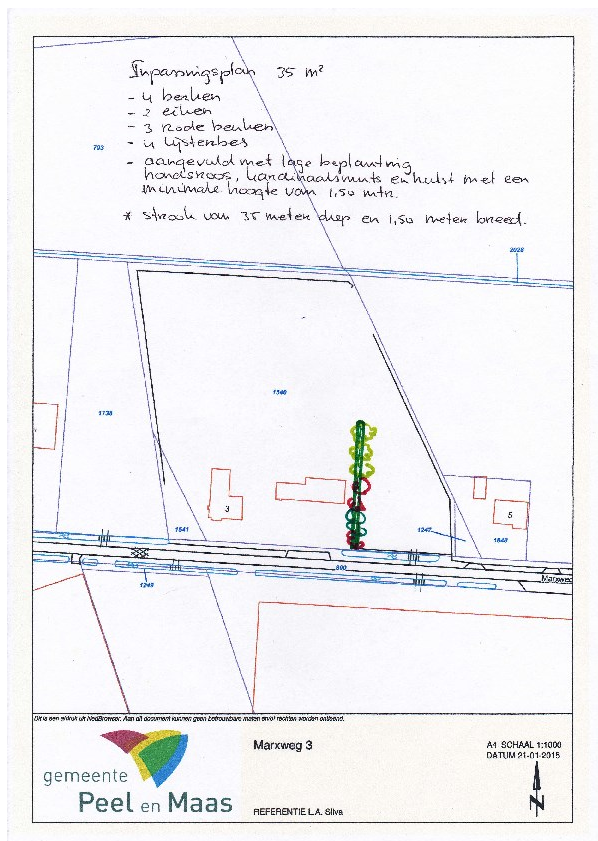
De nieuwe aanplant is zorgvuldig gekozen uit de lijst streekeigen gewassen van de gemeente Peel en Maas. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de kwaliteitsverbetering.

Inpassingsplan Marxweg 3 te Meijel

Om te voldoen aan de normering voor kwaliteitsverbetering dient er een groenvoorziening te worden gerealiseerd ter grootte van 35 m².

Aan de rechterzijde van de garage wordt een groenstrook aangelegd van 35 meter diepte en 2,0 meter breedte.

De aanplant is gekozen uit de lijst streekeigen gewassen van de gemeente Peel en Maas, te weten: 4 berken, 2 eiken, 3 rode beuken en 4 lijsterbes. Tussen de bomen in wordt een lage beplanting voorzien met een minimale hoogte van 1,50 meter. Totale aanplant ruim 100 m².



De beplanting voldoet aan de lijst streekeigen gewassen van de gemeente Peel en Maas. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de kwaliteitsverbetering.

Inpassingsplan Rijksweg 6

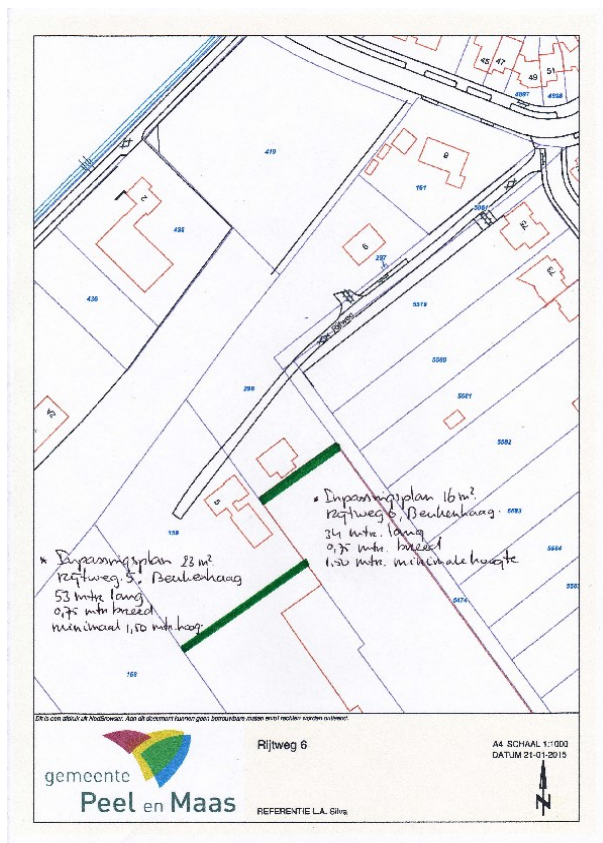
Om te voldoen aan de normering voor kwaliteitsverbetering dient er een groenvoorziening te worden gerealiseerd ter grootte van 16 m².

Achter de bedrijfsruimte wordt ter afscheiding met de agrarische grond een beukenhaag geplant over de gehele breedte van het perceel (lxbxh): 34 meter x 0,75 meter x minimale hoogte 1,50 meter. Totaal: 38 m²

Inpassingsplan Rijksweg 5

Om te voldoen aan de normering voor kwaliteitsverbetering dient er een groenvoorziening te worden gerealiseerd ter grootte van 23 m².

Achter de woning wordt ter afscheiding met de agrarische grond een beukenhaag geplant over de gehele breedte van het perceel (lxbxh): 53 meter x 0,75 meter x minimale hoogte 1,50 meter. Totaal: 59 m²



De beplanting voldoet aan de lijst streekeigen gewassen van de gemeente Peel en Maas. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de kwaliteitsverbetering.

Glas voor Glasregeling

Bij vaststelling van de Structuurvisie IV + Glas van 7 december 2011 neemt de gemeente Peel en Maas deel aan de Glas-voor-Glas regeling.

De regeling koppelt bedrijfsontwikkeling van groeiende bedrijven aan afbraak van oude kassen. Ondernemers in de glastuinbouw krijgen doorgroeimogelijkheden boven de 3 hectare mits ze de leegstaande kassen opruimen. De regeling is eenvoudig: voor iedere m² glas die de ondernemer wil uitbreiden boven 3 hectare moet elders 2 m² worden afgebroken. de ondernemer kan de sloop zelf regelen met de eigenaar van de te slopen glasopstand of een financiële bijdrage van 8 euro per m² uitbreiding storten in het sloopfonds. Voor eigenaren die hun kassen willen afbreken maar dit niet zelf kunnen of willen doen is een sloopfonds opgericht. Zij kunnen uit dit fonds een vergoeding van 4 euro per m² ontvangen voor de sloop van hun kassen. Zo snijdt het mes aan twee kanten.

Conclusie: Voor de locaties is individueel met de eigenaar een overeenkomst „Glas voor Glasregeling“ afgelsoten. Daarmee is aangetoond dat de locaties voldoen aan de uitgangspunten en normen van de Glas voor Glas Regeling.

4. Planbeschrijving

4.1 Beoogde ontwikkeling

De aanwezige bedrijfswoningen van de locaties zullen worden bestemd in een woonbestemming. De ondergrond van de overige bij de glastuinbouwlocaties behorende gronden zal worden herbestemd als Agrarisch. Voorgenoemde herbestemming is noodzakelijk in het kader van de “Regeling Glas voor Glas Limburg” om ervoor te zorgen dat op de voorgenoemde locaties in de toekomst geen nieuwe glasopstanden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is de herbestemming noodzakelijk om de bestemming passend te maken voor het feitelijke gebruik.

Simonsohoek 6

Een gedeelte van de kas wordt behouden als hobbykas en ook de bestaande loods wordt behouden. Er dient echter een afstand van de bestemming Wonen tot aan het bedrijf Martens, Simonshoek 4 in acht te worden genomen (zie ook verder onder milieuaspecten). Het gedeelte van het perceel van de geluidswal tot aan de bestaande erfafscheiding direct naast de woning, momenteel in gebruik als wei, dient de bestemming “Agrarisch” te krijgen. Het voorgenomen gebruik voor mogelijk kleinvee, in combinatie met fruitboompjes en sierbeplanting is mogelijk binnen de bestemming Agrarisch.

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is in de wijzigingsbevoegdheid o.a. opgenomen dat een inrichtingsplan dient te worden overlegd. Vanuit het kwaliteitskader is de eis dat er een inpassing plaatsvindt ter grootte van 10% van de oppervlakte van de bebouwing waar de functiewijziging plaatsvindt. Voor Simonshoek 6 betekent dat 105 m² (zie onderstaande berekening):
Woning: 395 m²

Te handhaven loods: 305 m²

Te handhaven hobbykas 350 m²

Totaal: 1050 m²

Basiskwaliteit 10% van bebouwing: 105 m². Deze bijdrage dient in eerste instantie op het eigen perceel plaats te vinden door inpassing van de te handhaven bebouwing.

Rijtweg 5 en 6

Het volledige perceeldeel aan de verharde weg dient de bestemming “Wonen” te krijgen. Aan de overzijde van de weg zal de glasopstand worden gesloopt en de ondergrond worden gebruikt voor agrarische doeleinden. De bestaande schuur blijft behouden en dient als opslagplaats voor agrarische machines. Verzocht is om de bestemming bedrijfsgebouw hier van toepassing te houden.

De bestemming van zowel Rijtweg 6 als Rijtweg 5 dient, conform de glas voor glas regeling en de wijzigingsbevoegdheid, gewijzigd te worden van ‘Agrarisch-Glastuinbouw’ naar ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’ is bedrijfsbebouwing niet toegestaan. De bestaande schuur kan binnen de woonbestemming worden gebruikt voor opslag van agrarische machines (hobbymatig).

Landschappelijke inpassing

Vanuit het kwaliteitskader is de eis dat er een inpassing plaatsvindt ter grootte van 10% van de oppervlakte van de bebouwing waar de functiewijziging plaatsvindt.

Voor Rijtweg 6 betekent dat 15,5 m² (zie onderstaande berekening):

Woning: 42 m²

Te handhaven loods: 113 m²

Totaal: 155 m²

Basiskwaliteit 10% van bebouwing: 15,5 m²

De oppervlakte van de woning (incl. bijgebouwen) Rijksweg 5 is 223 m². Dat betekent een inpassing van 22,3 m². Deze bijdrage dient in eerste instantie op het eigen perceel plaats te vinden door inpassing van de te handhaven bebouwing.

Marxweg 3

Perceel Marxweg 3 (kadastraal bekend Meijel, sectie F nummer 1540 en 1541) krijgt de bestemming "Wonen". Kassen op kadastraal perceel Meijel sectie F nummer 1540 worden gesloopt en perceel krijgt de bestemming "Agrarisch".

Landschappelijke inpassing

Vanuit het kwaliteitskader is de eis dat er een inpassing plaatsvindt ter grootte van 10% van de oppervlakte van de bebouwing waar de functiewijziging plaatsvindt. Voor Marxweg 3 betekent dat 32,7 m² (zie onderstaande berekening):

Woning: 157 m²

te handhaven loods: 170 m²

Totaal: 327 m²

Basiskwaliteit 10% van bebouwing: 32,7 m². Deze bijdrage dient in eerste instantie op het eigen perceel plaats te vinden door inpassing van de te handhaven bebouwing.

4.2. Toetsing wijzigingsbevoegdheid per locatie

Om de beoogde herbestemming mogelijk te maken is allereerst per locatie getoetst aan de wijzings-/afwijkingsbevoegdheden binnen de van toepassing zijnde bestemmingsplannen conform artikel 56 Algemene Wijzigingsregels

Artikel 56.5 Wijziging in de bestemming ' Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch - Glastuinbouw', 'Agrarisch - Grondgebonden', 'Agrarisch - Intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Niet grondgebonden', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Agrarisch - Plattelandsondernemer', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Bedrijf - Niet agrarisch verwant', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Sport' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Wonen' dan wel 'Wonen - Plattelandswoning
- b. de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;

mits:

- n. wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2';

Voor alle locaties geldt dat zij niet liggen in de genoemde aanduidingen.

- o. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';

De locaties en gronden zijn niet gelegen waar de aanduiding „Bedrijfswoning uitgesloten“ of „Maximum aantal wooneenheden 0“ zijn aangeduid.

- p. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;

Voor alle locaties geldt dat uitsluitend in de hoofdbebouwing wordt gewoond. Dit verandert niet.

- q. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is;

Voor locaties Simonshoek 6 geldt dat de glasopstanden reeds zijn gesloopt. Voor Marxweg 3 geldt dat de glasopstanden reeds deels zijn gesloopt.

Voor Rijksweg 5 en 6 geldt dat de opdracht om de glasopstanden te slopen reeds is gegeven.

- r. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;

Op de locaties Simonshoek 6 in Meijel en Marxweg 3 in Meijel zijn de bedrijfsactiviteiten reeds in 2008 beëindigd.

Voor locatie Rijksweg 5 en 6 geldt dat bedrijfsbeëindiging in 2015 gaat plaatsvinden.

- s. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Plattelandswoning'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd de bestemming 'Agrarisch' met de daarbij behorende gebiedsaanduiding;

Conform de aanvraag wordt hier aan voldaan.

- t. het aantal woningen mag niet toenemen;

Het aantal woningen blijft op alle locaties onveranderd.

- u. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;

De navolgende „Inpassingsplannen geven per locatie de eisen omtrent landschappelijke inpassing weer. Op alle locaties wordt voldaan aan de 10% regeling, te weten:

Simonsohoek 6 te Meijel: Groenvoorziening met streekweigen gewassen 105 m2

Marxweg 3 te Mijel: Groenvoorziening met streekeigen gewassen 33 m2

Rijtweg 6 te Baarlo: Groenvoorziening met streekeigen gewassen 16 m2

Rijtweg 5 te Baarlo: Groenvoorziening met streekeigen gewassen 23 m2

- v. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';

De glasopstanden worden gesloopt. Gedeelte van de bedrijfsbebouwing blijft behouden en maakt voortaan onderdeel uit van de bestemming „Wonen“ en blijven in gebruik als opslagruimte.

- w. 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;
Er zijn landschappelijk inpassingsplannen ingediend waarmee wordt voldaan aan genoemde verplichting. Voor de borging van de inpassing is in de regels van het wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

- x. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;

Het Woon- en Leefklimaat zal door de sloop van de glasopstanden alleen maar verbeteren.

- de milieusituatie;

De Milieusituatie zal verbeteren. Er is geen gebruik meer van bestrijdingsmiddelen, aan- en afvoer middels vrachtwagens van materialen en oogst, geen grondwateronttrekking meer voor bewatering.

- de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;

De sloop van de glasopstanden zal deze waarden niet veranderen.

- gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
De bestemmingswijziging zal geen gevolgen hebben voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden. Reeds nu is sprake van een bedrijfswoning waarop in het verleden bij vergunningsverlening reeds is getoetst.

- y. 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;

De locaties Simonshoek 6 en Marxweg 3 zijn gelegen in de buurt van Natura 200 gebieden „De grote Peel“, „Deurnsche Peel en Mariapeel en Leudal. De bestemmingsplanwijziging en sloop glasopstanden hebben geen negatief effect op deze gebieden.

De locatie Rijtweg 5 en 6 zijn gelegen in de buurt van de Natura 200 gebieden „Maasduinen“ en „Deurnsche Peel en Mariapeel“. De bestemmingsplanwijziging en sloop glasopstanden hebben geen negatief effect op deze gebieden.

- z. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.

Artikel 27 bevat de bestemmingsomschrijving „Wonen“. Op alle locaties is na de bestemmingswijziging en sloop glasopstanden uitsluitend de woonfunctie van toepassing. De bestaande bedrijfswoningen zijn normale woonhuizen met erf en tuin en als zodanig ook herkenbaar.

5. Milieu

5.1. Bodem

Formeel dient voor elke bestemmingswijziging een bodem- en grondwater onderzoek te worden uitgevoerd. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Voor de plangebieden van de locaties in in het verleden reeds bodemonderzoek uitgevoerd.

Marxweg 3

Er is een nulsituatie-bodemonderzoek bekend van deze locatie (Blgg, 76714, 3 november 1999). Hierin zijn de verdachte locaties onderzocht. In dit onderzoek zijn geen gehalten aangetoond, die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader onderzoek. In de milieudossiers zijn geen nieuwe verdachte locaties te vinden na november 1999.

Simonsohoek 6

Er is een nulsituatie-bodemonderzoek bekend van deze locatie (CBB, 2034951, september 1999). Hierin zijn de verdachte locaties onderzocht en ook het overige terreindeel (kas en braakliggend terrein). In dit onderzoek zijn geen gehalten aangetoond, die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader onderzoek. Het onderzochte slib uit de sloot ten westen van de bedrijfswoning komt niet in aanmerking voor hergebruik en dient na uitbaggeren, gestort of gereinigd te worden. In de milieudossiers zijn geen nieuwe verdachte locaties te vinden na september 1999.

Rijtweg 5 en 6

Er is een nulsituatie-bodemonderzoek bekend van deze locatie (CBB, 2063461, 20 februari 1998). Hierin zijn de verdachte locaties onderzocht. In dit onderzoek zijn bij 3 bovengrondse olietanks sterk verhoogde gehalten aan minerale olie in het grondwater aangetoond (in bovengrond geen verhoogde gehalten). Naar aanleiding hiervan heeft er een herbemonstering van deze peilbuizen plaatsgevonden. Er zijn geen verhoogde gehalten meer aangetoond. De Provincie Limburg is op de hoogte gesteld hierover. In de milieudossiers zijn geen nieuwe verdachte locaties te vinden na februari 1998.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er op het gebied van 'bodem' geen belemmeringen bestaan voor de bestemmingsplanwijzigingen.

5.2. Luchtkwaliteit

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

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

Dit wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om een drietal bestaande voormalige agrarische bedrijfswoningen te bewonen als burgerwoning. Deze ontwikkeling in dit wijzigingsplan draagt in positieve zin bij aan de luchtkwaliteit doordat de glastuinbouwbedrijven beëindigd worden en hierdoor de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren.

De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.3. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidshinder. 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.

De huidige bedrijfswoningen zijn reeds geluidsgevoelige objecten. Aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidshinder geen bepalingen bevat over het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Omdat geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd en de afstanden tot de weg niet worden verkleind is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Omliggende bedrijven

In de omgeving van de wijzigingsgebieden zijn een aantal bedrijven aanwezig. De invloed van deze bedrijven op het wijzigingsgebied wordt hieronder per locatie nader beoordeeld.

Omgeving Marxweg 3 te Meijel:

Aan de Marxweg 5 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. De glasopstanden zijn gelegen aan de overzijde van de weg op een afstand van ruim 50 meter t.o.v. de bedrijfsgebouwen Marxweg 3. Dit bedrijf heeft geen invloed op de bestemming „Wonen“ van Marxweg 3 omdat bij afgegeven vergunningen al rekening is gehouden met de woonfunctie van de bedrijfswoning. Voor wat betreft glastuinbouwbedrijven welke opgericht zijn voor 1 mei 1996 (onderhavige situatie) dient voor solitaire woningen een afstand van 10 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt eveneens ruimschoots voldaan;

Rijtweg 5-6 te Baarlo: Nabijgelegen is een Paardenhouderij gevestigd. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen (stal) van de paardenhouderij en de locatie Rijtweg 6 bedraagt ruim 100 meter, ten opzichte van Rijtweg 5 bedraagt dit 40 meter. De paardenwei is naastgelegen aan het perceel van Rijtweg 6. In de afgegeven vergunningen voor de paardenhouderij is rekening gehouden met de woonfunctie op de locaties.

Simonsohoek 6 te Meijel: Naastgelegen is een regionaal afvalverwerkend bedrijf gevestigd annex zand- en grindhandel. In de (milieu-)vergunningen voor deze bedrijvigheid is al rekening gehouden met de woonfunctie op Simonshoek 6. Uit het akoestisch onderzoek van 11 juli 2012 bij de omgevingsvergunning blijkt dat op de gevel van de woning aan de Simonshoek 6 een geluidsbelasting van 45 dB(A) in de dagperiode berekend is. De grenswaarde in de vergunning voor dit bedrijf staat op 45 dB(A) en men kan dus precies voldoen hieraan. Het woon en leefklimaat bij Simonshoek 6 als gevolg van de geluidbelasting door Simonshoek 4 is daarom acceptabel.

Op de woningen aan de Simonshoek 1 en 3 zijn hogere waardes berekend. Via berekeningen is het referentieniveau van het omgevingsgeluid nabij de woning Simonshoek 1 vastgesteld op 48 dB(A). De woning Simonshoek 3 betreft een bedrijfswoning waarvoor eveneens een hogere toegestane geluidbelasting van 48 dB(A) voor de dagperiode valt te rechtvaardigen volgens de omgevingsvergunning. Hierdoor zal de inrichting aan de Simonshoek 4 niet beperkt kunnen worden door een woonbestemming te geven aan Simonshoek 6. De woningen aan Simonshoek 1 en 3 zullen immers al de beperkende factor zijn bij uitbreidingen van Simonshoek 4.

Aan de overzijde, Simonshoek 3, op 70 meter afstand is een bedrijf gevestigd met activiteiten agrarisch loonbedrijf, grondverzetbedrijf en handel in zand/grind en containerverhuur alsmede een woonfunctie. In de afgegeven vergunningen voor dit bedrijf is al rekening gehouden met de woonfunctie die op het bedrijf zelf aanwezig is, alsmede met de naastgelegen woning, Simonshoek 5.

Invloed burgerwoningen op bedrijfsvoeringsmogelijkheden

Naast de invloed van nabijgelegen bedrijven op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is ook van belang of de herbestemmingen tot burgerwoning nadelige consequenties heeft voor de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van die bedrijven. Op basis van bovenstaande afstanden zijn er geen beperkingen voor de omliggende bedrijven op de verschillende locaties.

In de onderhavige situatie betekent dit dat er zich qua milieuzonering/bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het onderhavige wijzigingsplan en dat de bedrijfsvoeringsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet worden gehinderd.

5.5 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en

verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Marxweg 3

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.

Simonshoek 6

Vanuit de risicokaart zijn er op het gebied van externe veiligheid (inrichtingen, transport, buisleidingen) geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijzigingen aan te geven. De locatie ligt net buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de N279. Er worden ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Rijtweg 5 en 6

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.

5.6. Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor

plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Voor de drie locaties geldt dat de beoogde gewijzigde bestemming en het bijbehorende gebruik geen consequenties heeft voor het op het gemeentelijk riool af te voeren afvalwater. Er zal voor de (bedrijfs)woning(en) geen wijziging plaatsvinden in de wijze van afvoeren ten opzichte van de bestaande situatie. Ook een verschil in omvang van het afvalwater is niet te verwachten.

Onderhavig wijzigingsplan heeft louter positieve effecten op de waterhuishouding daar het verhard oppervlak door sloop van de glasopstanden sterk afneemt en gezien dit feit heeft geen verdere toetsing plaatsgevonden.

5.7. Archeologische waarden

De gemeente Peel en Maas heeft archeologisch beleid opgesteld in juni 2011.

Beleidslijn is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een historisch onderzoek en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Dit wijzigingsplan welke voorziet in herbestemming deels naar woondoeleinden en voor het overige agrarisch (eventueel met waarden) van de glastuinbouwbedrijven welke worden gesloopt. Voor deze herbestemming behoeft de grond niet geroerd te worden en zal geen sprake zijn van verstoring van eventuele archeologische waarden.

5.8. Natuurwaarden en landschapswaarden

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

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

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

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

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

Dit wijzigingsplan heeft geen nadelig effect op de flora- en faunawaarden. De sloop van de glasopstanden heeft naar alle waarschijnlijkheid een positief effect op de eventueel aanwezige flora- en faunawaarden in de omgeving van het bedrijf.

5.9. Kabels en leidingen

Er zijn blijkens de geldende bestemmingsplannen, de provinciale Risicokaart en de gemeentelijke belemmeringenkaart op of direct rond de plangebieden geen kabels of leidingen gelegen die een beschermingszone behoeven.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

7. UITVOERBAARHEID

Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

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

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is sprake van een binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan door het college van B & W conform artikel 3.1 van de Wro. In de onderhavige situatie is daarom niet te verwachten dat derden schade leiden door de herbestemming aangezien geen nieuwe bouwwerken worden gerealiseerd. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen en het reconstructieplan voor Noord- en Midden Limburg. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Het wijzigingsverzoek zal verder de procedure ex artikel 3.6 Wro doorlopen.

8 HANDHAVINGSPARAGRAAF

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

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

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

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

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

9 Procedure

In artikel 3.9a lid 1 van de Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld.

In afdeling 3.4 van de Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet liggen. Tijdens deze periode kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen ingediend worden.

Het wijzigingsplan doorloopt daarmee stapsgewijs de volgende procedure:

- a. Voorbereiding: informeel vooroverleg met provincie
- b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro gedurende zes weken. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 oktober tot en met 25 november ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. Vaststelling: vaststelling door de burgemeester en wethouders mogelijkheid reactieve aanwijzing publicatie en terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep: Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

