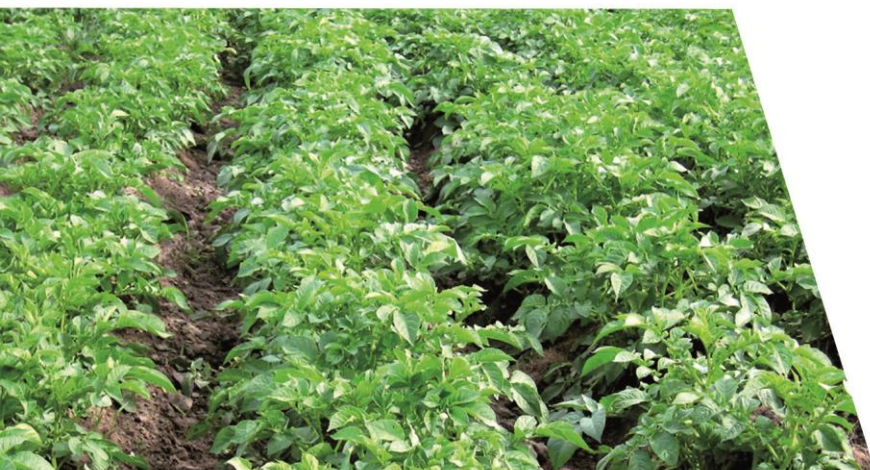
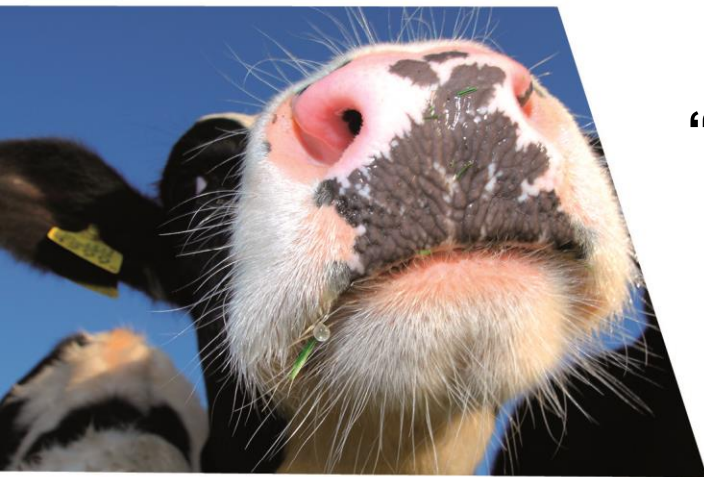




WIJZIGINGSPLAN

“Baarloseweg 28 te Helden”

Ontwerp

Document: Wijzigingsplan "Baarloseweg 28 Helden"

IDN: NL.IMRO.1894.WZ0016-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 03 juli 2017

Aanvrager: De heer D.J.G. Penningnieuwland

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	9
3.3 Landschappelijke inpassing	9
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	10
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	15
4.3 Gemeentelijk beleid	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	19
5.1 Milieu	19
5.1.1 Milieuzonering	19
5.1.2 Geluid	21
5.1.3 Luchtkwaliteit.....	21
5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit	22
5.1.5 Externe veiligheid	23
5.1.6 Geur	24
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
5.3 Ecologie	25
5.4 Waterhuishouding	25
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.6 Verkeer en parkeren	27

6. JURIDISCHE ASPECTEN	28
6.1 Toelichting op de verbeelding	28
6.2 Toelichting op de planregels	28
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	29
7.1 Economische uitvoerbaarheid	29
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.3 Procedure	30

BIJLAGEN

Separate bijlagen:

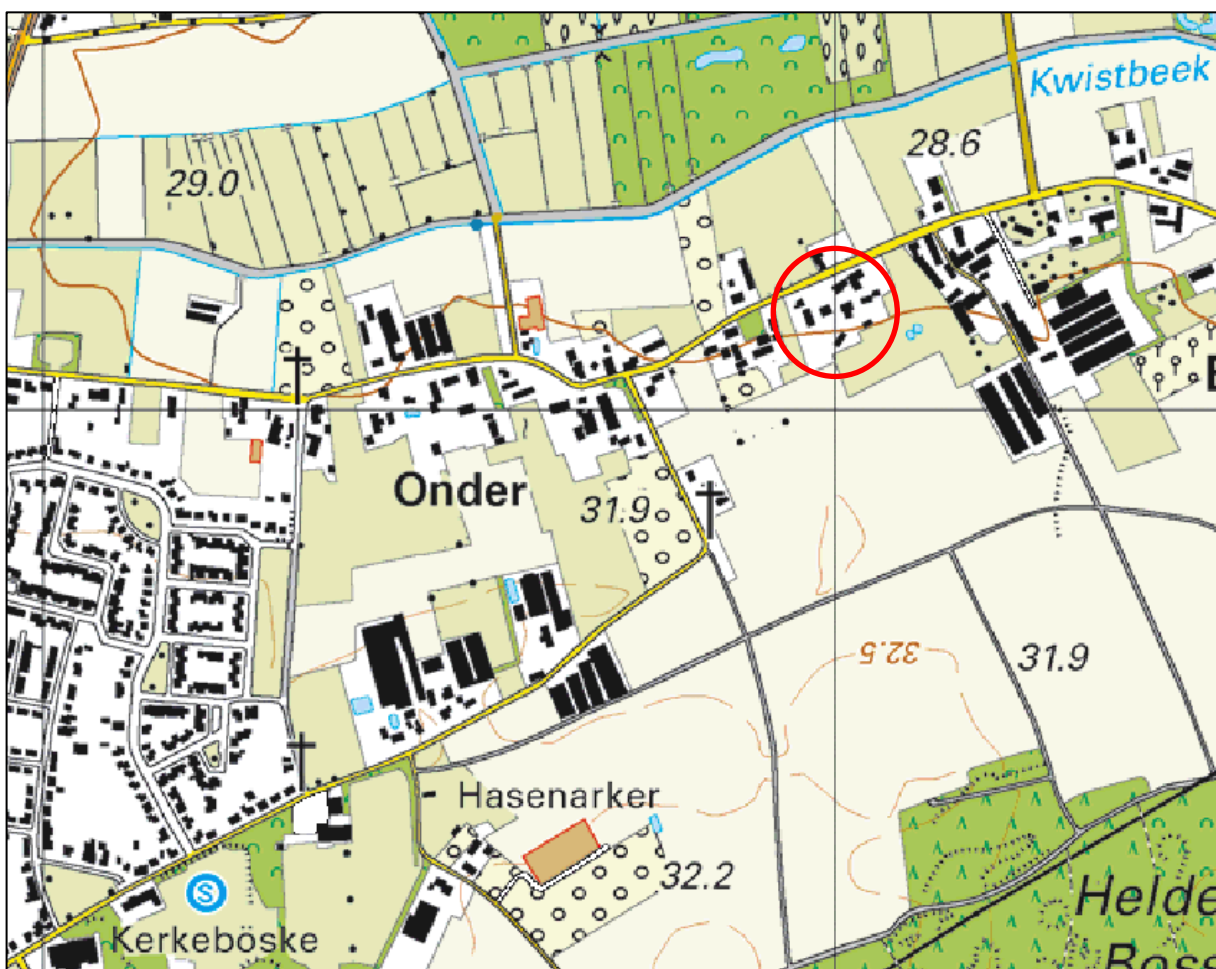
- Landschappelijk inpassingsplan (Adviesbureau Pijnenburg)
- Verkennend bodemonderzoek (Econsultancy)
- Toetsing onderdeel geurhinder
- Verslag overleg omwonenden

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De locatie Baarloseweg 28 te Helden is bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch verwant' voor het gebruik als zadelmakerij. Van bedrijfsmatige activiteiten als zadelmakerij is echter al geruime tijd geen sprake meer. De bij de (voormalige) zadelmakerij behorende woning, wordt thans als bedrijfswoning nog bewoond. Omdat geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de bedrijfswoning feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. De huidige eigenaar is daarnaast voornemens de locatie te verkopen.

De heer Penningnieuwland is voornemens om de locatie te kopen met de intentie er te gaan wonen. Dit beoogde woongebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". Het gebruik van een bedrijfsbestemming voor woondoeleinden wordt namelijk uitgesloten.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

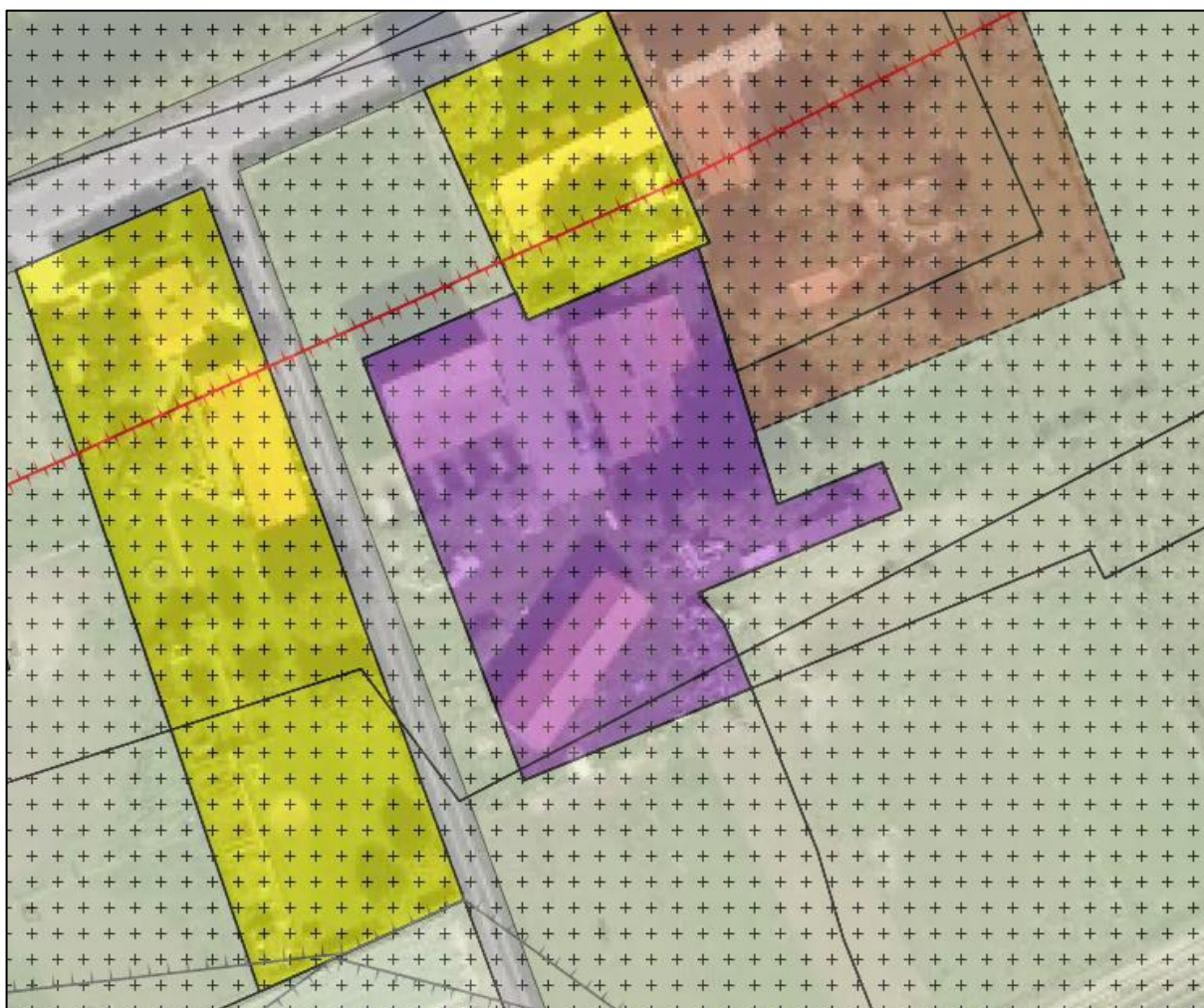
In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden kan overgegaan worden tot wijziging van de bestemming. In dit wijzigingsplan wordt aan de bedrijfsbestemming (het plangebied) een woonbestemming toegekend, waardoor het gebruik voor woondoeleinden wél is toegestaan.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De Baarloseweg is een karakteristiek bebouwingslint, gelegen ten oosten van de kern Helden. Het bebouwingslint bevindt zich tussen het beekdal van de Kwistbeek in het noorden en de hoger gelegen bossen in het zuiden. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Het slingerend verloop van de weg in samenhang met opeenvolgende voornamelijk vrijstaande woningen en open gebieden, biedt een mix van landelijke en dorpse karakteristiek.

Het plangebied heeft betrekking op het gehele vlak met de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' en is bebouwd met een woning, een zadelmakerij, een paardenstal en een garage. Het plangebied grenst met de noordelijke zijde aan de burgerwoning Baarloseweg 29, met de westelijke zijde aan een zijweg van de Baarloseweg. Aan de overzijde van deze zijweg ligt de burgerwoning Baarloseweg 27. In oostelijke richting grenst het plangebied aan de recreatieboerderij Baarloseweg 30. Ten zuiden van het plangebied ligt het karakteristieke open landschap van de bolle akker, reikend tot aan de Heldense Bossen.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie W, nummers 186 en 692 en heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, het parse vlak betreft het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Baarloseweg 28 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ met de specifieke aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 53’ en een maximaal bebouwingsoppervlak van 575 m². Omliggende panden zijn bestemd als ‘Wonen’ en het pand Baarloseweg 30 als ‘Maatschappelijk’ (de recreatieboerderij). Het achtergelegen agrarisch gebied is bestemd als ‘Agrarisch’. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ of ‘Waarde – Archeologie 4’, de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en het wijzigingsgebied ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’.

Conform de ter plaatse vigerende bestemming en aanduiding is uitsluitend het gebruik als zadelmakerij toegestaan. Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daardoor strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is onder artikel 56.5 een bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ om te zetten in de bestemming ‘Wonen’.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Helden, in het bebouwingslint van de Baarloseweg. Helden maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Circa 5.500 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied met een omvang van circa 2.500 m² staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie W, nummers 186 en 692.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Baarloseweg 28. De Baarloseweg is van oorsprong een agrarisch bebouwingslint. In de loop der jaren zijn een groot aantal van deze agrarische bedrijven gestopt en wordt de voormalige agrarische bebouwing thans anders gebruikt, voornamelijk voor woondoeleinden. Ten zuiden van de Baarloseweg ligt het open landschapscomplex van de bolle akker met daaraan grenzend de Heldense Bossen. Vanuit de Baarloseweg ontspringen diverse zijstraten richting de bolle akker. Het plangebied ligt op een dergelijke hoek van een zijstraat van de Baarloseweg.

De locatie is bebouwd met een woning, een zadelmakerij, een paardenstal en een garage.



Afbeelding 4. Huidige situatie woning

2.2 Ruimtelijke structuur

Tussen het beekdal van de Kwistbeek in het noorden en de Heldense Bossen in het zuiden ligt de Baarloseweg. De Baarloseweg vormt een karakteristiek bebouwingslint, gelegen aan de rand van de bolle akker. Oudere en nieuwe bebouwing wisselen elkaar af en verwijzen naar verschillende ontwikkelingsperiodes. Het slingerend verloop van de weg in samenhang met opeenvolgende voornamelijk vrijstaande woningen en open gebieden, biedt een mix van landelijke en dorpse karakteristiek.

2.3 Functionele structuur

Van oorsprong betrof de Baarloseweg een agrarisch bebouwingslint. De afgelopen jaren heeft de woonfunctie de agrarische functie steeds verder naar de achtergrond verdrongen. Tussen de voormalige agrarische bedrijven zijn daarbij tevens nieuwe woningen gebouwd. Ook de woning Baarloseweg 28 betrof van oorsprong een agrarisch bedrijf. Nadat de locatie de agrarische functie heeft verloren heeft zich in het pand een zadelmakerij gevestigd. Ook direct omliggende panden hebben thans geen agrarische bedrijfsvoering meer. Dit betreffen allemaal burgerwoningen. Het pand Baarloseweg 30 vormt hierop een uitzondering, hierin is namelijk een recreatieboerderij gevestigd. Verder weg van het plangebied verwijderd bevinden zich nog wel enkele actieve agrarische bedrijven.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit wijzigingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Baarloseweg 28 te benutten voor burgerbewoning. De bedrijfsbestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Bedrijfsactiviteiten zijn dan ter plaatse niet meer toegestaan.

De locatie is gekocht door de heer Penningnieuwland met de ontbindende voorwaarde dat de bestemming gewijzigd wordt. Na de bestemmingswijziging vindt de daadwerkelijke overname van de locatie pas plaats, dit in verband met de financierbaarheid. De heer Penningnieuwland is voornemens de huidige zadelmakerij te verbouwen tot zijnde de woning op het perceel. De huidige woning verliest daarmee haar functie als woning en zal dienen als bijgebouw. Het aantal woningen op de locatie blijft derhalve één stuk.



Afbeelding 5. De tot woning te verbouwen zadelmakerij

Op het perceel staan in de huidige situatie drie bijgebouwen, waarvan er een gesloopt zal worden. In de huidige woning, als zijnde bestaande bebouwing, zal een mantelzorgwoning worden gerealiseerd op basis van bijlage II van het Bor. De gemeente heeft reeds beoordeeld dat voor de ouders van de heer Penningnieuwland een mantelzorgindicatie door een erkend arts is afgegeven. Het andere te behouden bijgebouw betreft de paardenstal. Deze paardenstal is enkele jaren geleden geheel gerenoveerd en doet uitstekend dienst voor het houden van kleinvee, als hobbyruimte en als garage. De bestaande garage op het perceel is in de beoogde situatie overbodig en daarnaast ook versleten. De garage zal derhalve gesloopt worden.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Alhoewel er sprake is van een interne verbouwing van de zadelmakerij wijzigt er aan de buitenzijde niets. De woning blijft eveneens behouden zoals momenteel reeds aanwezig, maar zal worden benut als zijnde een mantelzorgwoning. Achterop het perceel bevinden zich nog twee bijgebouwen; een paardenstal en een garage. In het kader van deze ontwikkeling wordt de garage gesloopt. In de beoogde situatie heeft de reeds vervallen garage geen toegevoegde waarde. De paardenstal is enkele jaren geleden nog geheel verbouwd om als onderkomen te dienen voor kleinvee en verkeert daardoor in een uitstekende staat. De heer Penningnieuwland zal dit bijgebouw zoals reeds aanwezig behouden om het eveneens te gebruiken als onderkomen voor kleinvee, als hobbyruimte en als garage.

Naast het slopen van de reeds onderkomen garage is er geen sprake van ruimtelijke wijzigingen van het perceel. Deze bestemmingswijziging heeft louter betrekking op de functionele wijziging ten behoeve van woondoeleinden.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is een inpassingsplan¹ opgesteld dat na ambtelijke toetsing akkoord is bevonden.



Afbeelding 6. Landschappelijke inpassing van het plangebied

¹ Adviesbureau Pijnenburg, Landschappelijk inpassingsplan Baarloseweg 28 te Helden, 5 april 2017

Middels deze wijze van inpassen wordt het erf op een landschappelijke wijze ingepast. Door te kiezen voor een relatief lage haag met op ruime afstand van elkaar opgekroonde bomen blijft het doorzicht op de achterliggende bolle akker behouden. De aanplant van een fruitboomgaard doet niet alleen de landschappelijke kwaliteit eer aan, maar ook de cultuurhistorische kwaliteit.

Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van de het plangebied in het landschap. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en de Structuurvisie Peel en Maas.

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- 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. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
- i. 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;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- k. 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;
- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27.

Hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse is géén aanduiding opgenomen 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2'.
- Ad. b. Ter plaatse van het plangebied is geen aanduiding opgenomen 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'.
- Ad. c. De hoofdbebouwing op de bedrijfslocatie betreft de bedrijfsbebouwing waar de bedrijfsactiviteiten (grotendeels) plaatsvinden. Dit betreft in dit geval dus niet de woning, maar de zadelmakerij. De woonfunctie in de nieuwe situatie zal derhalve worden gerealiseerd in de zadelmakerij.
- Ad. d. Op de (voormalige) zadelmakerij vinden reeds jarenlang geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Gezien de beperkte oppervlakte van het bouwvlak (2.500 m², inclusief woning en tuin), de beperkte bebouwingsmogelijkheden en de ligging tussen omliggende woningen lijkt het uitgesloten dat er zich op de locatie andere bedrijvigheid zal vestigen.
- Ad. e. Er is binnen het plangebied al gedurende langere tijd geen zadelmakerij meer aanwezig.
- Ad. f. Het aantal woningen neemt niet toe.
- Ad. g. Voor de locatie is een inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan past binnen de uitgangspunten van het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas.
- Ad. h. Het plangebied is bebouwd met de woning, de zadelmakerij, een paardenstal en een garage. In het kader van de ontwikkeling wordt de garage gesloopt, deze is overbodig in de nieuwe situatie. In de woning wordt een mantelzorgwoning gerealiseerd. De zadelmakerij wordt intern verbouwd tot (hoofd)woning. De paardenstal blijft zoals momenteel reeds het geval in gebruik als onderkomen voor kleinvee, als hobbyruimte en als garage. Hieronder is het te slopen gebouw op de luchtfoto aangeduid.



Afbeelding 7. te slopen garage in geel aangeduid.

- Ad. i. Zoals reeds aangegeven is er voor de locatie een inpassingsplan opgesteld. Dit plan is eveneens als voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan opgenomen. Hiermee is aanleg en instandhouding gewaarborgd. Het inpassingsplan is tevens door een externe beoordeeld en akkoord bevonden.

- Ad j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- Ad k. Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied betreft het Swalmdal. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 7,9 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden. Gezien de ruimte afstand tussen het plangebied en Natura2000 gebieden zijn effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden uit te sluiten.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 56.5 uit het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas".

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op de bestemmingswijziging tot woondoeleinden. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de bestemmingswijziging (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de bestemmingswijziging geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit wijzigingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging tot burgerwoningen is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavige ontwikkeling behelst slechts het behouden van één bestaande woning en is er sprake van het in gebruik hebben van een mantelzorgwoning in de periode dat er behoefte aan mantelzorg is en dat aangetoond is middels een doktersverklaring. De behoefte aan mantelzorg is inmiddels door initiatiefnemer aangetoond. Wanneer er geen behoefte meer is aan mantelzorg mag de betreffende ruimte niet als separate woning of als tweede woning in gebruik worden genomen. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: 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 er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

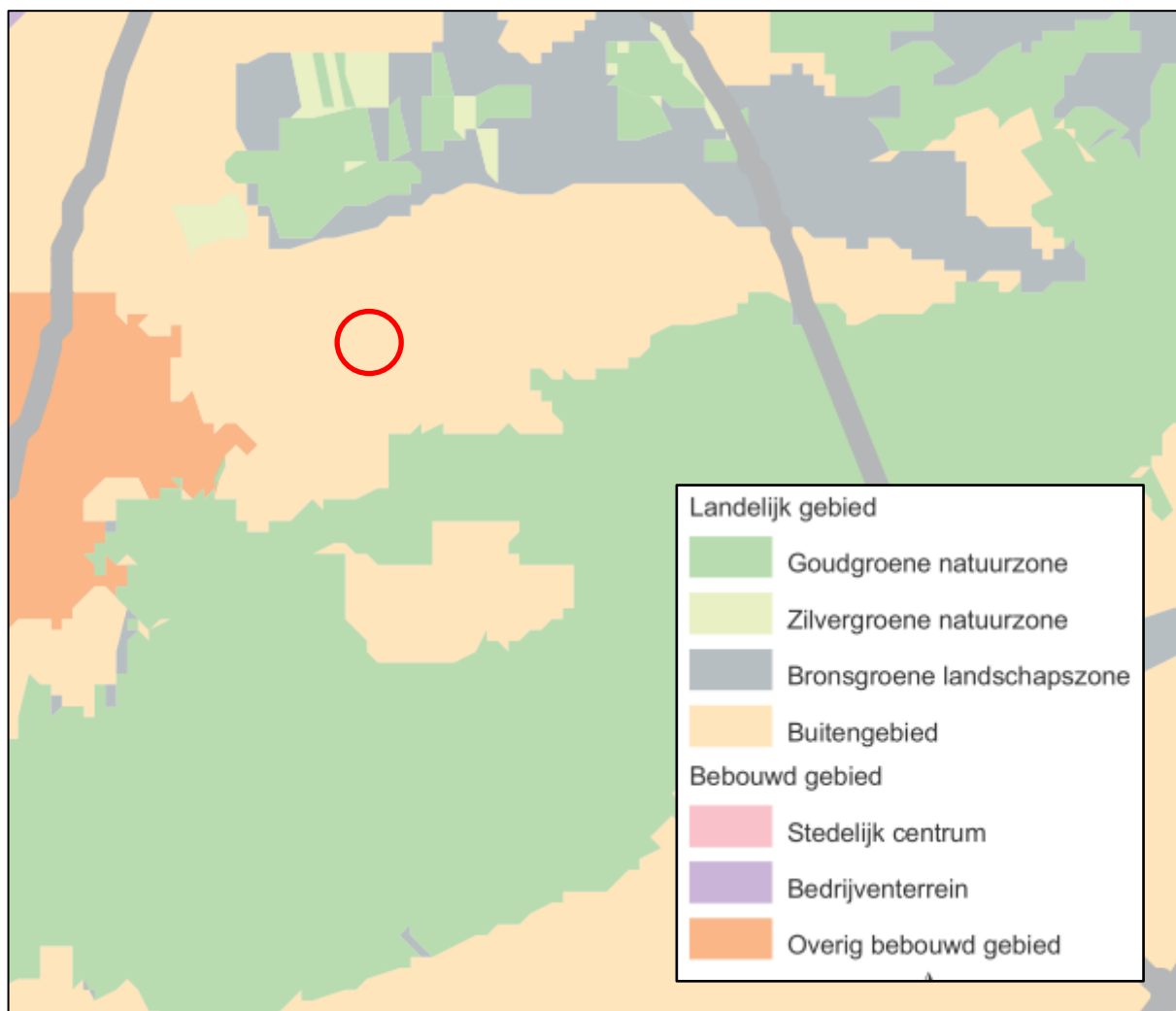
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 8. Zonering Limburg POL2014

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

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.

De provincie streeft ernaar 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 mogelijke 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.

De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

De locatie omvat een oppervlak van ruim 2.500 m². De omvang van de locatie is dusdanig klein dat het niet haalbaar is hier een (her)vestiging van een volwaardig agrarisch verwant bedrijf plaats te laten vinden. Daarnaast is de ligging nabij de dorpskern en omliggende objecten dusdanig dat vestiging van een bedrijf ter plaatse milieutechnisch naar verwachting niet wenselijk is.

De bestemmingswijziging tot woondoeleinden past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Tevens is geen sprake van een beeldbepalend gebouw. Het plan is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan "Buitengebied Peel & Maas" en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone 'oude bouwlanden'. Binnen de oude bouwlanden liggen de oude woongebieden. Hierin liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. De oude bouwlanden worden nu gebruikt voor tal van functies. Doordat de dorpsbebouwing en de landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw geïntensiveerd met onder andere glastuinbouw en

intensieve veehouderij. De landbouwwelden hebben een onregelmatige verkaveling en de wegen hebben een onregelmatig patroon.

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

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing er is sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte "landschappelijke inpassing" of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Aangezien het bestemmingsvlak in dit geval een oppervlak heeft van 2.500 m², dient er ten minste voor 250 m² aan inpassingsmaatregelen genomen te worden.

De landschappelijke inpassing heeft een omvang van 261 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis uit de structuurvisie en het kwaliteitskader.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs een grote verkeersader liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstep worden verkleind (zie de tabel).

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich bedrijvigheid in allerlei vormen. Allereerst grenst het plangebied aan de recreatieboerderij Baarloseweg 30. Ten tweede bevinden er zich op iets grotere afstand meerdere agrarische bedrijven.

Recreatieboerderij Baarloseweg 30

De locatie Baarloseweg 30 is bestemd als 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 13'. Hierdoor zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van workshops, horeca van categorie 1 en 2 en logies. Voor deze specifieke maatschappelijke voorzieningen geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden (functie: hotel en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra):

- geur: 10 m
- stof: 0 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 10 m

Vanwege de ligging in een gemengd gebied kunnen deze afstanden met een afstandsstep worden verkleind tot 0 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak met de maatschappelijke bestemming bedraagt namelijk 0 meter.

Agrarische bedrijvigheid in de omgeving

In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Baarloseweg 25a
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Baarloseweg 25
- Paardenhouderij op Baarloseweg 29a
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Baarloseweg 31
- Intensieve veehouderij op Baarloseweg 33a
- Intensieve veehouderij op Baarloseweg 34a

Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Voor een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 10 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 10 m

Voor een melkveehouderij (Fokken en houden van rundvee) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 100 m
- stof: 30 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

Voor een paardenhouderij (Paardenfokkerijen) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

- geur: 50 m
- stof: 30 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

De grootste richtafstand bedraagt 100 meter. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand verkleind worden tot 50 meter. Afstand van het plangebied tot omliggende grondgebonden agrarische bedrijven bedraagt minimaal 70 meter. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan. Aan de overzijde van de Baarloseweg ligt een paardenhouderij. Deze paardenhouderij is niet positief bestemd, maar wel als zodanig vergund. Afstand tot de bestaande bebouwing is dan leidend, in plaats van afstand tot de bouwvlakgrens. Afstand van de bestaande bebouwing tot het plangebied bedraagt 50 meter. Ook in het geval van deze paardenhouderij wordt voldaan aan de richtafstand.

Voor de intensieve veehouderijen Baarloseweg 33a en 34a geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden:

- geur: 200 m
- stof: 50 m
- geluid: 50 m
- gevaar: 0 m

Vanwege de ligging in een gemengd gebied kunnen deze afstanden met een afstandsstap worden verkleind tot 100 m (geur), 30 m (geluid en stof) en 0 m (gevaar).

De afstand van de grens van het plangebied tot aan het bouwvlak van de meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij bedraagt minimaal 95 m. Er wordt wel voldaan aan de richtafstand voor stof, geluid en gevaar. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van geur.

In paragraaf 5.1.6 is het aspect geur gemotiveerd. Het blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft de Wet geurhinder en veehouderij.

5.1.2 Geluid

Een 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.

Bij de bestemmingswijziging tot woondoeleinden is géén sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 11,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 19,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 16,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM_{10} of NO_2 , aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt naar een burgerwoning. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 . De bestemmingswijziging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd (bijlage 2).

Uit de conclusies van het onderzoek blijkt dat het grondwater ter plaatse licht verontreinigd is met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van zware metalen in het grondwater.

In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Verder is geconstateerd dat er ter plaatse van de te slopen garage mogelijk asbest in de bodem terecht is gekomen omdat er geen goten aan het gebouw aanwezig zijn. In overleg met de gemeente is besloten om gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan een sloopmelding te doen voor de garage en op te nemen dat langs de zijgevels van het gebouw de toplaag samen met de asbesthoudende golfplaten af te voeren.

² Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Baarloseweg 28 in Helden, 18 mei 2017, rapportnummer 4029.001

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

5.1.5 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.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de bestemmingswijziging tot woondoeleinden moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er uitsluitend melding wordt gemaakt van een bovengrondse propaantank met een inhoud van 18.000 liter op de locatie Baarloseweg 34a. Afstand van het plangebied tot deze propaantank bedraagt 300 meter waardoor het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied valt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Baarloseweg. Over deze weg, alsmede over de omringende wegen binnen 200 meter van het plangebied vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 4,9 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit wijzigingsplan.

5.1.6 Geur

Bij het beoordelen van het aspect zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de functiewijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. In de directe omgeving zijn meerdere veehouderijen gelegen.

Doordat de woning reeds als geurgevoelig object is aangewezen veranderd er niets met de bestemmingswijziging voor de omliggende veehouderijen. De omliggende veehouderijen worden als gevolg van de burgerbewoning daarom niet anders belemmerd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval.

Individuele geurbelasting

De ontwikkeling zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid (300 meter van het plangebied) is sprake van een vijftal locaties waar een vergunning verleend is voor het houden van dieren. Het gaat hier om de locaties Baarloseweg 25a, 29a, 32, 33a en 34a. Bedrijven op nog grotere afstand hebben nauwelijks nog effect op het plangebied. De meest bepalende locaties zijn de Baarloseweg 33a en 34a, dit zijn beide pluimveehouderijen.

De locaties Baarloseweg 29a en 32 zijn beiden paardenhouderijen. Hiervoor geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstandsnorm van 50 meter tussen emissiepunten en gevoelige objecten (woning) en een afstand van 25 tussen dierenverblijven en gevoelige objecten. De paardenstal aan de Baarloseweg 29a ligt op 51 meter van de rand van het bestemmingsvlak van de Baarloseweg 28. Daarmee wordt er aan beide afstandsnormen voldaan. De paardenhouderij aan de Baarloseweg 32 ligt op 131 meter van het bestemmingsvlak van de Baarloseweg 28. Ook hier wordt aan beide afstandsnormen voldaan.

Op de locatie Baarloseweg 25a zijn 5 fokzeugen vergund. Dit kan beschouwd worden als een kleinschalige veehouderij. Aangezien er minder dan 51 landbouwhuisderen gehouden worden binnen deze locatie valt deze onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin is bepaald dat er een vaste afstandsnorm van 50 meter tussen emissiepunten en gevoelige objecten (woning) en een afstand van 25 tussen dierenverblijven en gevoelige objecten aangehouden moet worden. Het bestemmingsvlak van de locatie Baarloseweg 25a ligt op een afstand van 70 meter van het bouwvlak van de Baarloseweg 28. Aan de afstandsnormen wordt ruim voldaan.

Voor de pluimveehouderijen aan de Baarloseweg 33a en 34a dient de geurbelasting berekend te worden. Deze wordt berekend met het programma V-stacks vergunning. Deze berekeningen zijn uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit de berekeningen blijkt ter plaatse van de rand van het plangebied de hoogste belasting uitkomt op 9,2 odeur units (o.u.). Ter plaatse van de woning komt de geurbelasting uit op maximaal 7,6 o.u. Op basis van de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) is in het buitengebied een maximale geurbelasting van 14.0 o.u. toegestaan. Er wordt daarmee ruimschoots aan de normen voldaan.

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma V-stacks gebied is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen. Op de rand van het

plangebied zijn in totaal 8 toetspunten gelegd. Uit de berekeningen (zie bijlage 3) blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van 5 punten uit komt op “redelijk goed” en op 3 toetspunten uitkomt op “matig”. In het buitengebied wordt op basis van het landelijke toetsingskader een geurbelasting tot “tamelijk slecht” acceptabel geacht. Aangezien er ter plaatse sprake is van een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.

Conclusie is dat het onderdeel geur geen beperkend factor vormt voor onderhavig plan.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Volgens het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen kabels of leidingen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren. Andersom betekent het dat de ontwikkeling geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

Door de bestemmingswijziging worden eventueel aanwezige beschermde dieren- of plantensoorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand. Daarnaast is het plangebied dusdanig klein van omvang en ingekaderd dat het uit te sluiten is dat soorten enkel in het plangebied hun leefgebied hebben.

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Swalmdal, ligt op circa 7,9 km van het plangebied. Een woonbestemming en dito gebruik hebben over een dergelijke afstand geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden.

5.4 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een ontwikkeling heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. Onderhavig plan is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

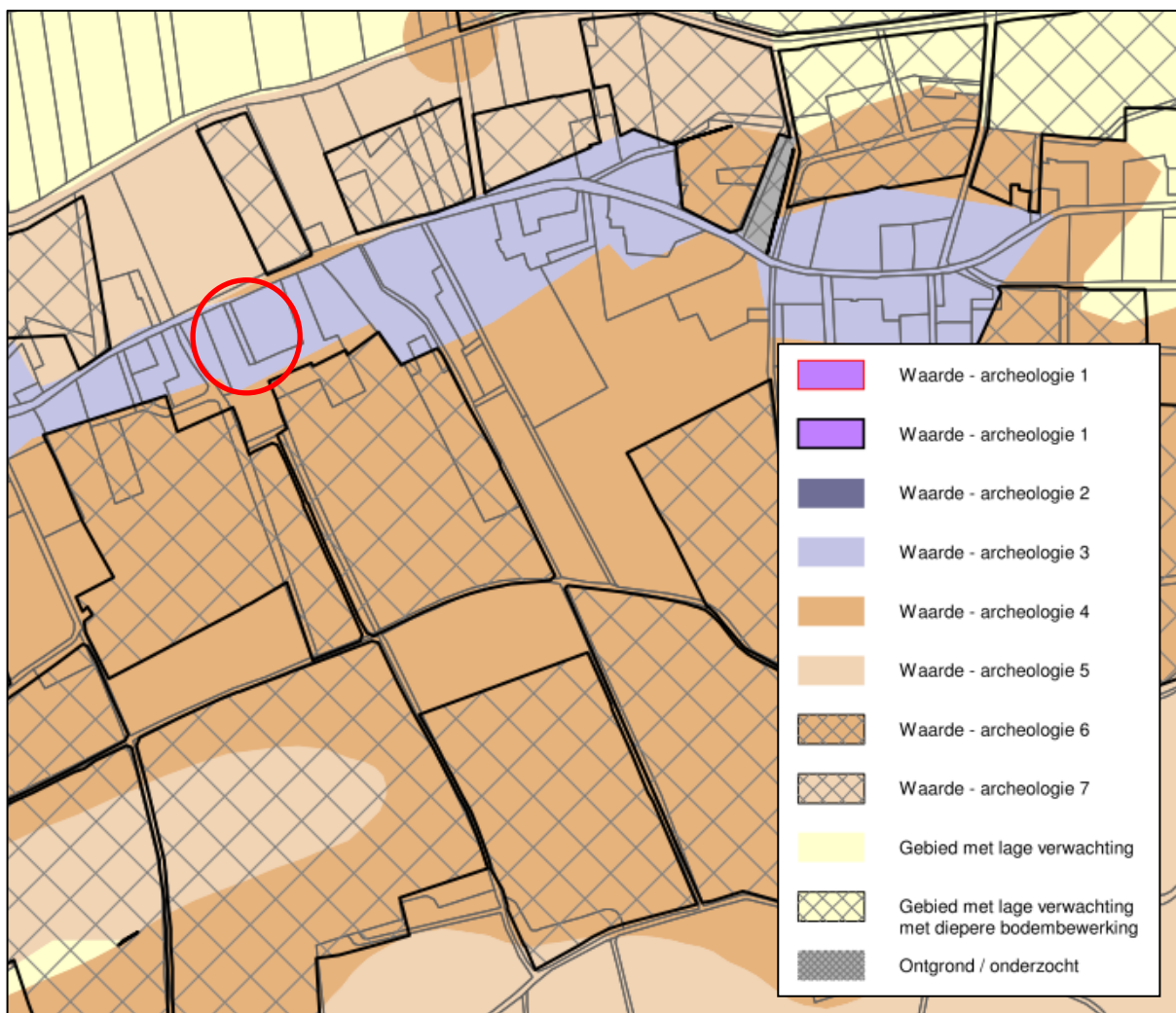
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta

(1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend en voor een klein deel 'Waarde – Archeologie 4'.

In de archeologische dubbelbestemmingen zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 respectievelijk 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 100 of 250 m² bedraagt.



Afbeelding 9. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Ten behoeve van de bestemmingswijziging vinden er geen bodemingrepen plaats. De aanwezige dubbelbestemming is in dit wijzigingsplan 1 op 1 overgenomen. Indien er in de toekomst grootschalige verstoringen zouden plaatsvinden dan dient er alsnog onderzoek gedaan te worden naar mogelijke aanwezige archeologische waarden.

5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging heeft geen verkeerskundige consequenties.

De bestaande woning is bereikbaar vanaf en gelegen aan de Baarloseweg. Via de oprit aan de noordelijke zijde van het terrein is het perceel toegankelijk. Hier wijzigt niets aan. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm dient er 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Op het terrein zijn minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de normen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit wijzigingsplan juridisch is vertaald.

In het moederplan, het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. Deze bestemming kan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd in een woonbestemming. Bij de wijziging wordt voldaan aan de door de gemeenteraad vastgestelde voorwaarden.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de uitbreiding.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het bestemmingsvlak weergegeven met de gewijzigde bestemming. Het nieuwe bestemmingsvlak is bestemd als ‘Wonen’.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het moederplan zijn voor de bestemming ‘Wonen’ van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden worden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Inspraakprocedure

Het voorontwerpplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg zal geen apart vooroverleg gepleegd worden.

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van de locatie op de hoogte gesteld van de voorgenomen bestemmingswijziging. Het gaat hier om de bewoners van de locaties Baarloseweg 27, 29 en 30. Verder is de eigenaar van de pluimveehouderij aan de Baarloseweg 33a op de hoogte gebracht van het plan. Dit is namelijk de meest bepalende veehouderij in de omgeving. Een verslag is in de bijlage gevoegd (bijlage 4).

7.2.4 Zienswijzenprocedure

PM

7.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken-zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.