

Toelichting wijzigingsplan

Baarloseweg 14a-14b Helden

NL.IMRO.1894.WZ0019-ON01



Projectlocatie

Baarloseweg 14a en 14b te Helden

Omschrijving project

Baarloseweg 14a: wijziging agrarische bestemming naar 'Wonen'

Baarloseweg 14b: wijziging intensieve veehouderij naar grondgebonden

Projectnummer

THE01.R001 en PEET01.R001

Datum rapportage

18 juli 2019

Opdrachtgever

Familie Theelen en familie Peeters

Baarloseweg 14a en 14b

5988 NL Helden

Projectleiding

Arts Advies

Asdonkseweg 2D

5735 SP Aarle-Rixtel

E.: jos.arts@artsadvies.nl

M: 06-55898924

**Opgesteld door**

Agron Advies B.V.

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beoogde situatie	4
3.	Beleid	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Barro	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)	7
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	8
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	Structuurvisie buitengebied	10
3.3.2	Bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'	11
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur, flora en fauna	15
4.1.1	Gebiedsbescherming	15
4.1.2	Soortenbescherming	16
4.2	Landschappelijke waarden	17
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	19
4.3.2	Archeologische waarden	20
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	21
4.4.1	Verkeer en ontsluiting	21
4.4.2	Parkeren	21
5.	Milieuaspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geurhinder en veehouderij	23
5.3	Geluid	24
5.3.1	Wegverkeerslawaaï	24
5.3.2	Industrielawaai	24
5.4	Bedrijven en milieuzonering	24
5.5	Luchtkwaliteit	25
5.6	Externe veiligheid	26
6.	Waterparagraaf	28
6.1	Watertoets	28
6.2	Beleid Waterschap Limburg	28
6.3	Oppervlaktewater	28
6.4	Afvoer hemelwater	28
6.5	Afvalwater	29
6.6	Conclusie	29

7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.2	Economische uitvoerbaarheid	30
8.	Juridische verantwoording	31
8.1	Algemene opzet	31
8.2	Toelichting op de verbeelding	31
8.3	Toelichting op de regels	31

Bijlagen

- Situatieschets beoogde situatie Baarloseweg 14b
- Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan heeft betrekking op een tweetal locaties, Baarloseweg 14a en Baarloseweg 14 b te Helden (hierna: het plangebied).

De locatie Baarloseweg 14a betreft een voormalige kwekerij. Hierop is het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld op 5 februari 2013) van de gemeente Peel en Maas toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak.

De locatie Baarloseweg 14b betreft een gemengd agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij (vleeskuikens) en tuinbouw (asperges en prei). Daarnaast worden op de bedrijfslocatie arbeidsmigranten gehuisvest. Op de locatie is het bestemmingsplan 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' (vastgesteld op 26 mei 2015) van toepassing. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'.

De initiatiefnemer woonachtig op Baarloseweg 14a is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 56.5) waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

De initiatiefnemer woonachtig op Baarloseweg 14b wil op termijn zijn intensieve veehouderijtak beëindigen en zich volledig richten op de tuinbouw. Middels een wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5.2 van het vigerende bestemmingsplan kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 bd' onder voorwaarden de bestemming gewijzigd worden naar 'Agrarisch – Grondgebonden'.

Beide ontwikkelingen kunnen middels één wijzigingsplanprocedure mogelijk worden gemaakt. Voorliggende rapportage vormt de toelichting van het wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Peel en Maas, op een afstand van circa 70 meter oostelijk van de kern Helden. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie W, nummer 88 (Baarloseweg 14a) en gemeente Helden, sectie W, nummers 887 en 888 (Baarloseweg 14b).

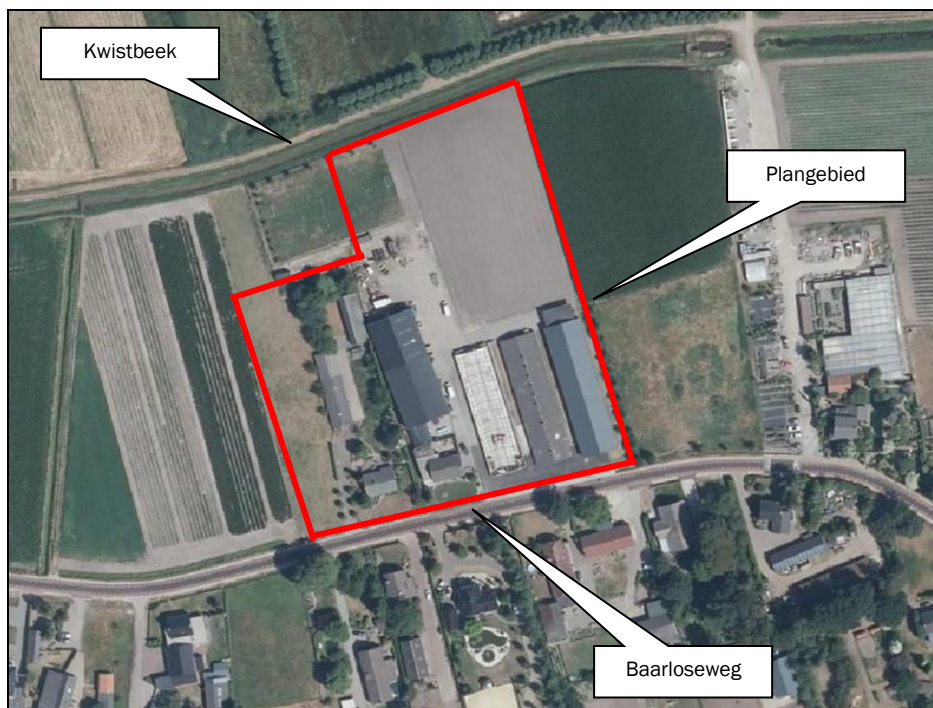
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kwistbeek. Aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan landbouwgronden. De zuidelijke grens vormt de Baarloseweg. Deze weg wordt gekenmerkt door lintbebouwing met enkele hoofdzakelijk grondgebonden agrarische bedrijven, enkele verspreid liggende burgerwoningen en tuincentrum.

De directe omgeving is derhalve te kenmerken als een gemengd gebied. Verder naar het zuiden zijn meer agrarische bedrijven gelegen en ten zuiden daarvan de Heldense bossen.

De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Baarloseweg 14a

De locatie Baarloseweg 14a betreft een voormalige kwekerij. Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 0,46 hectare.

Binnen het bestemmingsvlak is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: circa 100 m²;
- Bijgebouw bij woning: circa 27 m²;
- Bedrijfsgebouwen: totale oppervlakte circa 375 m².

Het bestemmingsvlak grenst aan de oostzijde aan het agrarisch bedrijf Baarloseweg 14b.

De volgende figuur geeft een weergave van de situering van de verschillende gebouwen in de huidige situatie.



Figuur 3: Bestaande situatie Baarloseweg 14a

Baarloseweg 14b

De locatie Baarloseweg 14b betreft een gemengd agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij (vleeskuikens) en tuinbouw (asperges en prei). Daarnaast worden op de bedrijfslocatie arbeidsmigranten gehuisvest.

Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,2 hectare met daarbinnen een bouwvlak van circa 1,1 hectare.

Binnen dit deel van het plangebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: circa 150 m²;

- Bijgebouw bij woning (garage): circa 60 m²;
- Twee pluimveestallen: ten behoeve van de huisvesting van 39.999 vleeskuikens: totale gezamenlijke oppervlakte circa 1.500 m². Een van de pluimveestallen wordt momenteel gesloopt;
- Loods: ten behoeve van de tuinbouw tak inclusief machineberging: totale oppervlakte circa 375 m²;
- Bedrijfsgebouw (voormalige stal): ingericht ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten: oppervlakte circa 760 m².

De volgende figuur geeft een weergave van de situering van de verschillende gebouwen in de huidige situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie Baarloseweg 14b

2.2 Beoogde situatie

Baarloseweg 14a

De initiatiefnemer heeft een aantal jaren geleden zijn kwekerij beëindigd. Er bestaan geen plannen en ambities naar de toekomst toe om het agrarisch gebruik van de locatie voort te zetten. Derhalve is hij voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hierbij wenst hij de totale oppervlakte aan voormalige agrarische bijgebouwen te handhaven als bijgebouwen bij de woning (circa 400 m²). Deze bebouwing is ondergeschikt aan de woonfunctie. Het grootste bijgebouw wordt in de beoogde situatie gebruikt als garage, fietsenstalling en privéopslag van eigen materiaal en materieel. Het meest noordelijke gebouw wordt gebruikt ten behoeve van de opslag van tuinmateriaal en -materieel (gereedschap, zitgrasmaaiër) en de caravan. In het tuinhuisje direct ten noorden van de woning wordt het tuinmeubilair opgeslagen.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 56.5) waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan deze voorwaarden.

Baarloseweg 14b

De initiatiefnemer wenst zijn intensieve veehouderijtak op termijn te beëindigen en is voornemens om het bedrijf verder te gaan specialiseren in de tuinbouw tak van het bedrijf.

Met betrekking tot deze intensieve bedrijfstak heeft het bedrijf zich aangemeld voor de stoppersregeling. Op grond hiervan mogen op het moment in totaal 22.500 vleeskuikens gehouden worden tot 1 januari 2020. Daarna moeten de stallen gesloopt worden of aangepast worden zodat ze voldoen aan het Besluit huisvesting. De initiatiefnemer heeft besloten om één (voormalige) pluimveestal te slopen. Een pluimveestal wordt verbouwd en ingericht ten behoeve van werkplaats en opslagruimte voor fustmateriaal. Door deze stal te verbouwen en qua uitstraling in overeenstemming te brengen met het huisvestingsgebouw wordt enerzijds kapitaalvernietiging voorkomen en anderzijds kan hierdoor de nieuwbouw gehalveerd worden.

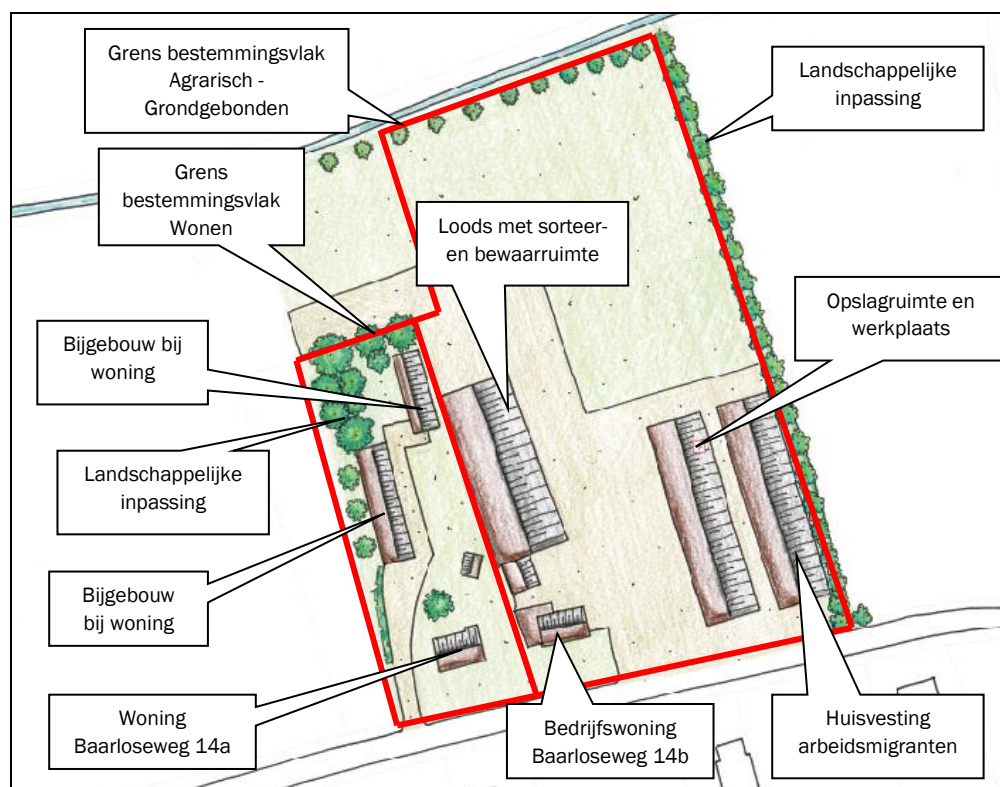
Wegens de regelgeving op het vlak van voedselveiligheid is de behoefte ontstaan voor een aparte ruimte ten behoeve van het sorteren en verwerken en bewaren van tuinbouwproducten (hoofdzakelijk asperges). Deze activiteiten zullen in de nieuwe situatie plaatsvinden in de bestaande loods ten noorden van de bedrijfswoning. Door verbouwing van de bestaande stal kan de sorteer- en bewaar ruimte volledig in de bestaande loods ten noorden van het woonhuis gesitueerd worden.

Door de sloop van een van de stallen wordt een middenterrein gecreëerd. Dit middenterrein kan eventueel dienstdoen als parkeer ruimte voor vrachtwagens tijdens laad- en losactiviteiten en als manoeuvreerruimte. Daarnaast is dit terrein bestemd voor intern verkeer voor aanvoer van producten met kleine vrachtwagens en tractoren.

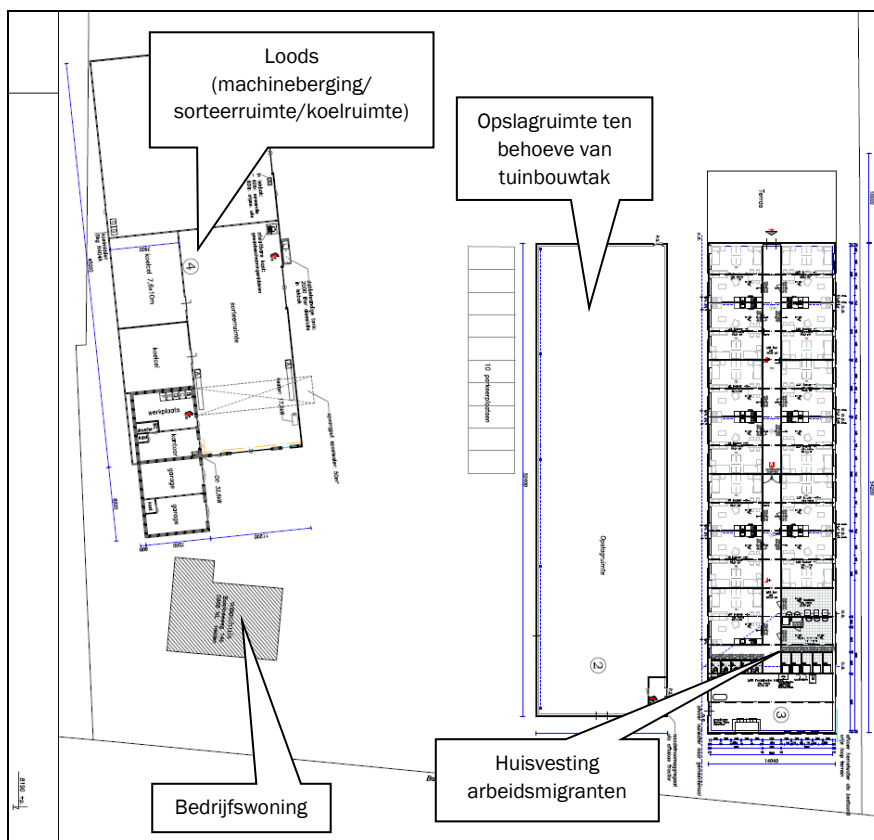
Aan het bestaande gebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten wijzigt niets. De oppervlakte van het bestemmingsvlak en het bouwvlak blijft ongewijzigd. De enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.

Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast.

De volgende figuren tonen de beoogde situatie. De situatietekening van de beoogde situatie op de locatie Baarloseweg 14b is ook opgenomen als bijlage.



Figuur 5: Situatietekening beoogde situatie Baarloseweg 14a en 14b



Figuur 6: Situatietekening gebruik gebouwen beoogde situatie Baarloseweg 14b

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.

De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR bevat geen specifiek beleid voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling als onderhavig voornemen.

3.1.2 Barro

Sinds 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht. Het Barro is ook wel bekend als de AmvB Ruimte. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Aangezien onderhavig plan geen nationaal belang schaadt, zijn de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg het POL 2014 vastgesteld en is het plan in werking getreden. Het POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg en vervangt het POL 2006.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'landelijk gebied: buitengebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7. Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL 2014

In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen: 'Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De accenten in het buitengebied liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en de kwaliteit en functioneren van de ondergrond.'

De ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14a betreft de sanering van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het bedrijf. Daarmee is de ontwikkeling aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

Ten aanzien van de ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14b is er sprake van een aanwezige agrarische bedrijfsbestemming. Vanwege het planvoornemen om de intensieve veehouderijtak te beëindigen heeft onderhavig plan een positieve invloed op de milieubelasting vanuit de landbouw. Het plan draagt bij aan het terugdringen van de geur-, fijn stof- en ammoniakemissie ter plaatse. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het bedrijf en is ook deze ontwikkeling aanvaardbaar en passend binnen het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg naast het POL 2014, tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en is het plan in werking getreden.

De bestaande Omgevingsverordening is in 2014 gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In december 2018 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening vastgesteld.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied, zoals een boringsvrije zone of een grondwaterbeschermingsgebied. Op grond hiervan gelden derhalve geen beperkingen voor onderhavig planvoornemen. Tevens veroorzaakt het planvoornemen geen effecten van waarden die in de verordening zijn beschermd (planvoornemen voorziet bijvoorbeeld niet in grondwaterboringen). Er kan worden geconcludeerd dat de aard van het planvoornemen er toe leidt dat de ontwikkeling aanvaardbaar en passend is binnen de provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. De aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. In juni 2012 is het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 uitgekomen met daarin verwerkt de aanpassingen zoals besloten door Gedeputeerde Staten op 2 januari 2012.

De provincie vraagt de gemeenten het beleid van het Limburgs Kwaliteitsmenu uit te werken en toe te passen. De gemeente bepaalt zelf hoe zij het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu uitwerkt. Dit kan in het bestemmingsplan (middels de voorwaardelijke bestemming) of in een structuurvisie. Op deze manier ontstaat een instrumentarium waarmee kan worden bijgedragen aan het realiseren van het streefbeeld voor het buitengebied.

In zijn algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die, onder voorwaarden, ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14a ziet op een sanering van een kwekerij. De beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast.

Het planvoornemen op de locatie Baarloseweg 14b wordt ook op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd. Het plan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Hierbij wordt één vleeskuikenstal gesloopt en één stal verbouwd. De te verbouwen stal wordt ingericht als tuinbouwloods en krijgt dezelfde uitstraling als de naastgelegen huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor is er sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Door sloop van één van de twee stallen ontstaat een middenterrein op het erf, waardoor de situering van de bedrijfsgebouwen logischer en minder rommelig oogt. Het middenterrein is bovendien erg praktisch in verband met de benodigde manoeuvreerruimte voor vrachtwagens en tractoren. Er ontstaat tevens in het kader van verkeersveiligheid een gunstigere situatie. Bij het verlaten van het bedrijf is er in de nieuwe situatie veel meer zicht op het verkeer van de Baarloseweg. Naast de sloop van één van de stallen, wat gezien kan worden als een aanvullende tegenprestatie, wordt ook voorzien in een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing van het totale plangebied wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

De gemeente Peel en Maas legt middels een privaatrechtelijke overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan de instandhouding en beheer van de groene elementen vast.

De provincie heeft aan gemeenten gevraagd een structuurvisie vast te stellen waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu op gemeenteniveau is uitgewerkt. De gemeente Peel & Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu overgenomen en nader geconcretiseerd in haar 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is onderhavig voornemen met toekomstig bouwplan daarmee niet in strijd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Op deze structuurvisie zijn een aantal aanpassingen en aanvullingen gedaan, hetgeen heeft geleid tot de laatste versie van 15 december 2015. In de Structuurvisie is het beleid (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) van de gemeente Peel en Maas samengebracht.

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 en Maas' en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in de structuurvisie die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie 'Beekdal/rivierdal'. De globale ligging en begrenzing van het rivierdal is beperkt tot een strook gronden langs de Maas. Daarnaast zijn er nog enkele herkenbare beekdalen gelegen waaronder langs de Kwistbeek.

Het plangebied is gelegen nabij de Kwistbeek. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen. Door de invloed van de beken op het omliggende land en de kansen die dit met zich meebrengt, vormen ze toch ook een eigen gebiedstype.

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.

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'ontwikkeling bebouwingslinten'. Binnen deze zone wil de gemeente extra mogelijkheden bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Er

dient dan wel aangetoond te worden dat er per saldo sprake is van een substantiële afname van de bestaande bebouwing en/of een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

De ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14a ziet op een sanering van een kwekerij. De beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten heeft een positieve invloed op de omgevingskwaliteit in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast.

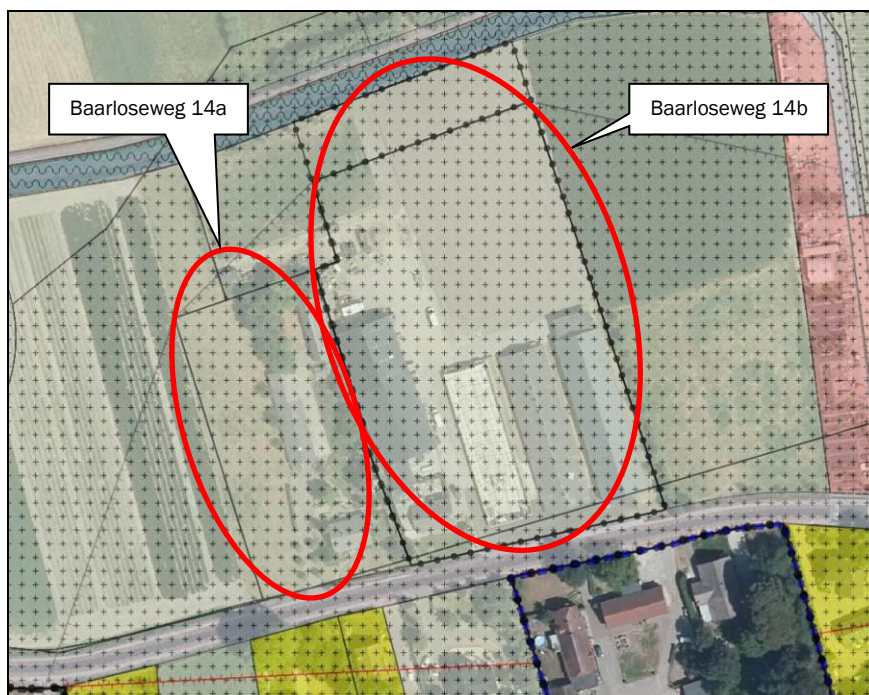
Het planvoornemen op de locatie Baarloseweg 14b heeft betrekking op specialisatie van het gemengde agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij en tuinbouw) in de grondgebonden bedrijfstak (tuinbouw). Dit past binnen het ruimtelijk-functioneel kader van de structuurvisie. Er is hiervoor geen wijziging van het bouwvlak noodzakelijk. Door sloop van één van de twee oude stallen en verbouw van de andere stal is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit. De ontwikkeling gaat verder gepaard met een landschappelijke inpassing.

Onderhavig planvoornemen past hiermee binnen de Structuurvisie buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

3.3.2 Bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'

Baarloseweg 14a

Op de locatie Baarloseweg 14a is het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld op 5 februari 2013 en gedeeltelijk opnieuw vastgesteld op 5 november 2013) van de gemeente Peel en Maas toepassing. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' en zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone', 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplannen

De ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 56.5) waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming

'Agrarisch – Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in (in cursief de onderbouwing of het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden):

- a. de bestemming 'Wonen';
- 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';
Het plangebied is niet gelegen binnen deze aanduidingen.
 - b. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0';
Het plangebied is niet gelegen binnen deze aanduidingen.
 - c. de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing;
De woonfunctie binnen het plangebied beperkt zich tot de voormalige bedrijfswoning.
 - d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/de huidige voorziening niet meer mogelijk is;
Het huidige agrarische gebruik wordt beëindigd. De initiatiefnemer ambieert geen doorstart meer van een (andersoortig) agrarisch bedrijf.
 - e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
De kwekerij is reeds jaren geleden beëindigd.
 - f. het aantal woningen mag niet toenemen;
Het aantal woningen (1) blijft gelijk.
 - g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen;
De locatie wordt op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast.
 - h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';
Er is geen sprake van overtollige bebouwing; de totale oppervlakte aan voormalige bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd. Deze bebouwing is ondergeschikt aan de woonfunctie. De bijgebouwen worden in de beoogde situatie gebruikt als garage, fietsenstalling, privéopslag van eigen materiaal en materieel, opslag van tuinmateriaal en -materieel (gereedschap, zitgrasmaaier, tuinmeubilair) en de caravan.
 - 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;
Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen ten behoeve van de instandhouding en beheer van de beplanting.
 - 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;

In hoofdstuk 4 en 5 wordt onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- 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;

De Natura2000-gebieden liggen op een dermate grote afstand van het plangebied dat significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden zijn uit te sluiten. Daarnaast is de ontwikkeling zeer kleinschalig van aard en omvang.

- l. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 27 (bestemming 'Wonen')

De ontwikkeling voldoet aan de regels voor de bestemming 'Wonen'.

De ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14a voldoet aan de regels uit de wijzigingsbevoegdheid.

Baarloseweg 14b

Op de locatie Baarloseweg 14b is het bestemmingsplan 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' (vastgesteld op 26 mei 2015) van toepassing. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' met een bouwvlak. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing baarloseweg 14b' en 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting baarloseweg 14b', en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone', 'overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd' van toepassing (zie vorige figuur).

De wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt in het vigerend bestemmingsplan. In artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 bd' onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch – Grondgebonden'. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- a. de gronden niet tevens zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
Het plangebied is niet gelegen binnen deze aanduidingen.
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
De initiatiefnemer wenst zijn intensieve veehouderijtak op termijn te beëindigen en is voornemens om het bedrijf verder te gaan specialiseren in de tuinbouw tak van het bedrijf.
- c. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
Er is sprake van een volwaardig tuinbouw- en vollegrondsteeltbedrijf.
- d. uitsluitend het deel van het perceel met de voor het bedrijf benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak na wijziging maximaal 1,5 ha mag bedragen. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch';
Het agrarisch bestemmingsvlak blijft na de bestemmingswijziging ongewijzigd (circa 1,3 hectare).
- e. ten behoeve van het grondgebonden bedrijf is in het bestemmingsvlak tevens een containerveld toegestaan, met dien verstande dat:

1. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
2. in het betreffende gedeelte van het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' wordt opgenomen;

De ontwikkeling ziet niet op de realisatie van een containerveld.

- f. 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;
Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld, dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen ten behoeve van de instandhouding en beheer van de beplanting.
- g. de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;
Er is sprake van één bedrijfswoning, zowel in de huidige als in de beoogde situatie.
- h. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura- 2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
Door de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit betekent dat de emissie van ammoniak en daarmee stikstofdepositie op natuurgebieden beëindigd wordt. Dit heeft een positieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Daarbij is de locatie op een dermate grote afstand van de gebieden gelegen dat significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de gebieden zijn uit te sluiten.
- i. 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. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;*In hoofdstuk 4 en 5 wordt onderbouwd dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.*
- j. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 5.
De ontwikkeling voldoet aan de regels voor de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden'.

De ontwikkeling op de locatie Baarloseweg 14b voldoet aan de regels uit de wijzigingsbevoegdheid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur, flora en fauna

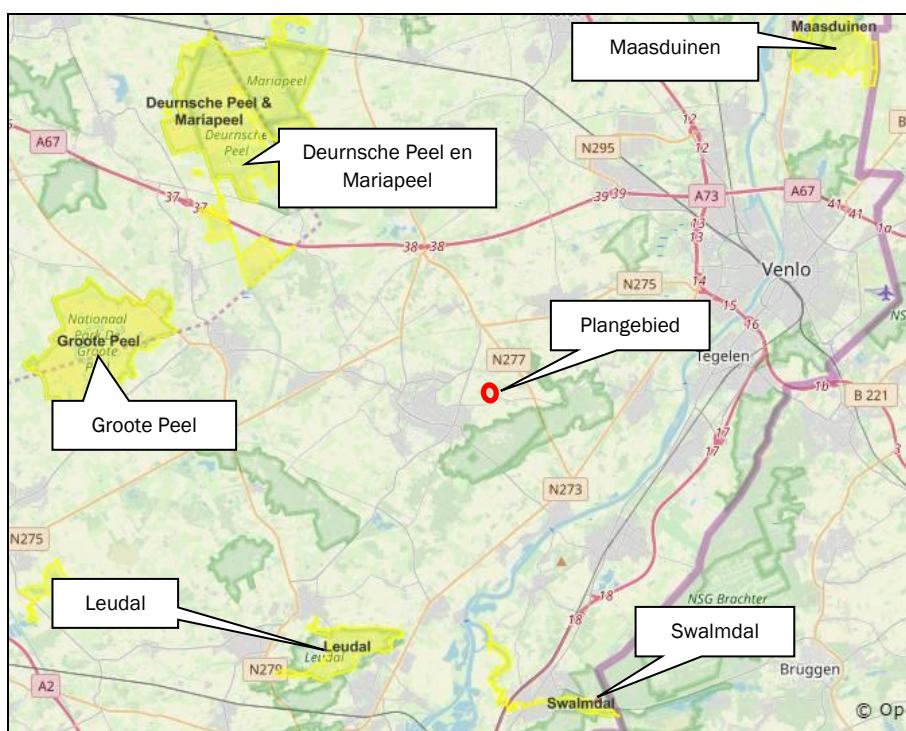
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Internationale verplichtingen volgens deze richtlijnen zijn verwerkt in de Wet natuurbescherming. Het doel van deze wet is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden, waaronder de Natura2000-gebieden.

De meest nabijgelegen Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn Leudal en Deurnsche Peel en Mariapeel, beide op circa 8,6 kilometer van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

De ontwikkeling ziet op een sanering van een intensieve veehouderij. Dit betekent dat de emissie van ammoniak en daarmee stikstofdepositie op natuurgebieden beëindigd wordt. Dit heeft een positieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

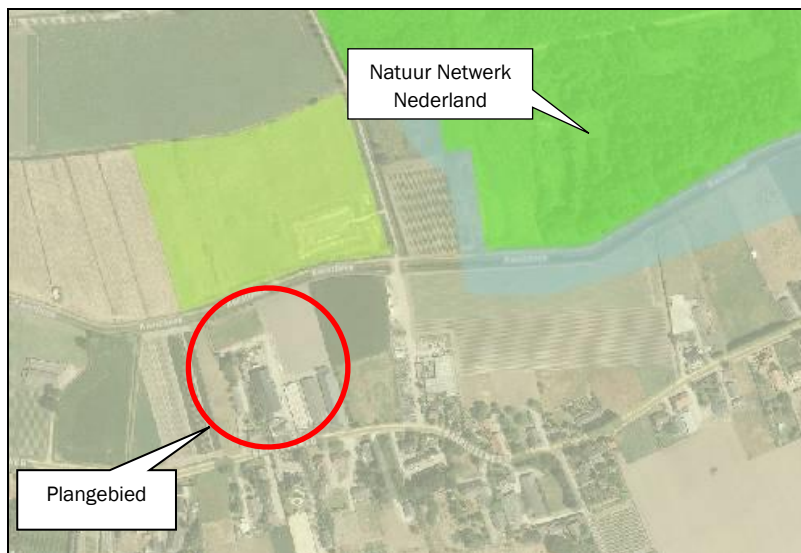
Significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de in de Natura2000-gebieden voorkomende soorten en habitats als gevolg van stikstofdepositie zijn dan ook uitgesloten.

Door de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de geruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn ook overige storende effecten op deze gebieden uitgesloten.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Noordoostelijk van het plangebied is op een afstand van 200 meter het meest nabijgelegen gebied behorende tot het Natuur Netwerk Nederland gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 10: Ligging Natuur Netwerk Nederland in de omgeving van het plangebied

Door de ontwikkeling worden deze gebieden echter niet aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. Deze vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Eventuele bouw- en sloopactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het voornemen op de locatie Baarloseweg 14b heeft betrekking op sloop van een bestaande vleeskuikenstal. Door het huidige intensieve gebruik van de gronden en opstallen is deze niet geschikt als rust- en/of verblijfplaats voor beschermde soorten en valt niet te verwachten dat hier te beschermen soorten aanwezig zijn. Daarnaast zullen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaatsvinden.
Op de locatie Baarloseweg 14a wordt geen bebouwing gesloopt of opgericht. Hier vinden dan ook geen versturende werkzaamheden plaats;
- Door de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling middels beplanting ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

4.2 Landschappelijke waarden

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedstypologie 'Beekdal/Rivierdal'. De globale ligging en begrenzing van het rivierdal is beperkt tot een strook gronden langs de Maas. Daarnaast zijn er nog enkele herkenbare beekdalen gelegen waaronder langs de Kwistbeek.

Het plangebied is gelegen nabij de Kwistbeek. De gebiedstypologie loopt uiteen in verschillende typen. Door de invloed van de beken op het omliggende land en de kansen die dit met zich meebrengt, vormen ze toch ook een eigen gebiedstype.

De beken hebben een structurerend karakter in het landschap en de occupatie; zo lopen wegenpatronen veelal parallel er aan. Door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig. De doorsnijdende beken in het landschap zijn tevens uitermate geschikt als ecologische verbindingszone. In het beekdal zijn gradiënten aanwezig door oude geulen en de overgang naar de hoger gelegen zandgronden. Deze gradiënten bieden ruimte voor bijzondere ecologische kwaliteiten. Daarnaast hebben de beken een belangrijke functie in de waterhuishouding. Ze kunnen zorgen voor waterafvoer en waterberging. De gronden langs de beken werden van oorsprong veelal gebruikt als hooiland of weide. Tegenwoordig is er naast rundveehouderij ook akkerbouw te vinden. De verkaveling is kleinschalig en veelal lineair loodrecht op de beek. Op de kavelgrenzen zijn nog steeds houtsingels, heggen en knotbomen te vinden. Langs de beken staan soms tevens beekbegeleidende beplantingen (zie volgende figuur).



Figuur 11: Opbouw en gewenste ontwikkelingsrichting gebied 'beekdal/rivierdal'

De uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied zijn onder andere 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 en realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelsrand beplantingen langs de kavels en percelen.

In het kader van de landschappelijke inpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de bovengenoemde uitgangspunten in acht zijn genomen.

De inpassing op de locatie Baarloseweg 14b bestaat uit het in standhouden van de bestaande bomenrij met ondergroei aan de oostzijde van de bedrijfslocatie. Deze beplantingsstrook wordt doorgetrokken tot aan de oever van de noordelijk gelegen Kwistbeek; dit landschapselement komt hiermee loodrecht op de beek te staan en tevens wordt de perceelsrand verdicht door het aanbrengen van deze beplanting. Parallel aan deze beek bevindt zich reeds een rij knotwilgen. Deze beekbegeleidende beplanting wordt richting het oosten doorgetrokken tot aan de bomenrij met ondergroei.

De locatie Baarloseweg 14a is reeds landschappelijk ingepast middels een houtsingel bestaande uit verschillende bomen van gebiedseigen soorten. Daarnaast bevindt zich aan de westzijde van het grootste bijgebouw een drietal fruitbomen en een haag, die de locatie aan deze zijde camoufleren.

De volgende figuur toont een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan, die ook in de bijlage is opgenomen. Hierin zijn ook de soorten en maten van de groenelementen nader uitgewerkt.



Op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitskader dient 10% van de oppervlakte van de nieuwe ontwikkeling te worden aangewend voor een groene inpassing. Voor de ontwikkeling op de Baarloseweg 14a betekent dit dat $3.150 \text{ m}^2 * 0,1 = 315 \text{ m}^2$ aan beplanting dient te worden gerealiseerd; voor de locatie Baarloseweg 14a gaat het om $12.270 * 0,1 = 1.227 \text{ m}^2$.

Op de locatie Baarloseweg 14a is een oppervlakte aan bestaande beplanting aanwezig van circa 500 m²; op de locatie Baarloseweg 14b na realisatie van nieuwe beplanting inclusief bestaande beplanting circa 1.280 m². Er wordt dan ook voldaan aan de gemeentelijke eis van 10%.

Deze landschappelijke inpassing (zowel de aanleg als het beheer en onderhoud) wordt middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het wijzigingsplan en op de verbeelding middels de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing baarloseweg 14a' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing baarloseweg 14b' vastgelegd. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

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

De cultuurhistorische waarden van het beekdal worden niet aangetast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht; er wordt enkel een oude pluimveestal gesloopt, wat een kwalitatieve verbetering oplevert voor

het landschap van het beekdal. Daarnaast wordt de ontwikkeling ingepast in het landschap, waardoor de gevolgen voor het landschap zoveel mogelijk worden beperkt.

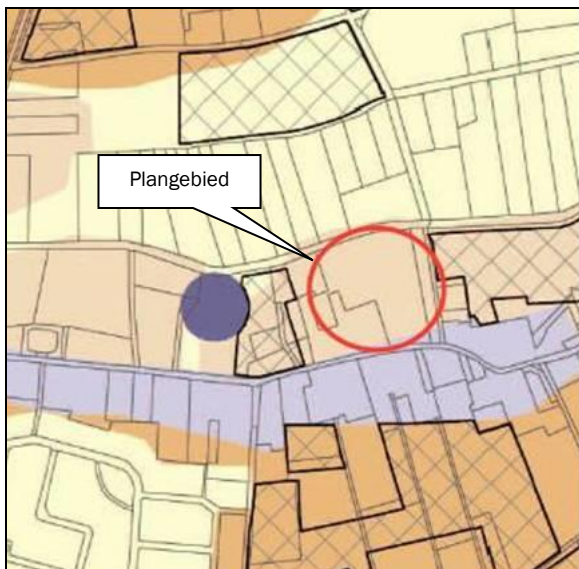
4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als bevoegd gezag heeft de gemeente Peel en Maas daarom op 28 juni 2011 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie buitengebied.

Dit gemeentelijk beleid bestaat uit een beleidsplan en een archeologische beleidskaart. Dit beleid is uiteindelijk vertaald in de vigerende bestemmingsplannen.

De volgende figuur toont een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart Peel en Maas

Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 5' (middelhoge verwachtingswaarde), waar een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm.

Op het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (hoge verwachting), waar een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm.

Binnen het gebied met hoge verwachting vinden geen werkzaamheden plaats. De sloop van de stal vindt plaats binnen het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. De oppervlakte van de te slopen stal blijft onder de drempelwaarde van 2.500 m².

Op grond van het bovenstaande is voor onderhavig voornemen derhalve geen archeologisch onderzoek verplicht. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologische waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

Het planvoornemen leidt ten opzichte van de huidige situatie tot een afname van verkeersbewegingen; immers de aan- en afvoerbewegingen als gevolg van de intensieve veehouderij (Baarloseweg 14b) en het grondgebonden agrarisch bedrijf ((Baarloseweg 14a) verdwijnen door onderhavig voornemen. Het aantal aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van het tuinbouwbedrijf zal niet of nauwelijks wijzigen. De bestaande ontsluiting van zowel de bedrijfslocatie Baarloseweg 14b als de woonbestemming Baarloseweg 14a blijft in de beoogde situatie behouden.

Echter, door het slopen van één van de twee pluimveestallen ontstaat er extra ruimte voor het manoeuvreren met vrachtwagens ten behoeve van laad- en losactiviteiten. Daarnaast is er meer overzicht bij het verlaten van de bedrijfslocatie, wat de verkeersveiligheid ter plaatse positief zal beïnvloeden. Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de ontsluiting en het aantal verkeersbewegingen ter plaatse enkel positieve effecten te verwachten als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

4.4.2 Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de parkeernormen van Peel en Maas zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', dat is vastgesteld op 3 juli 2018.

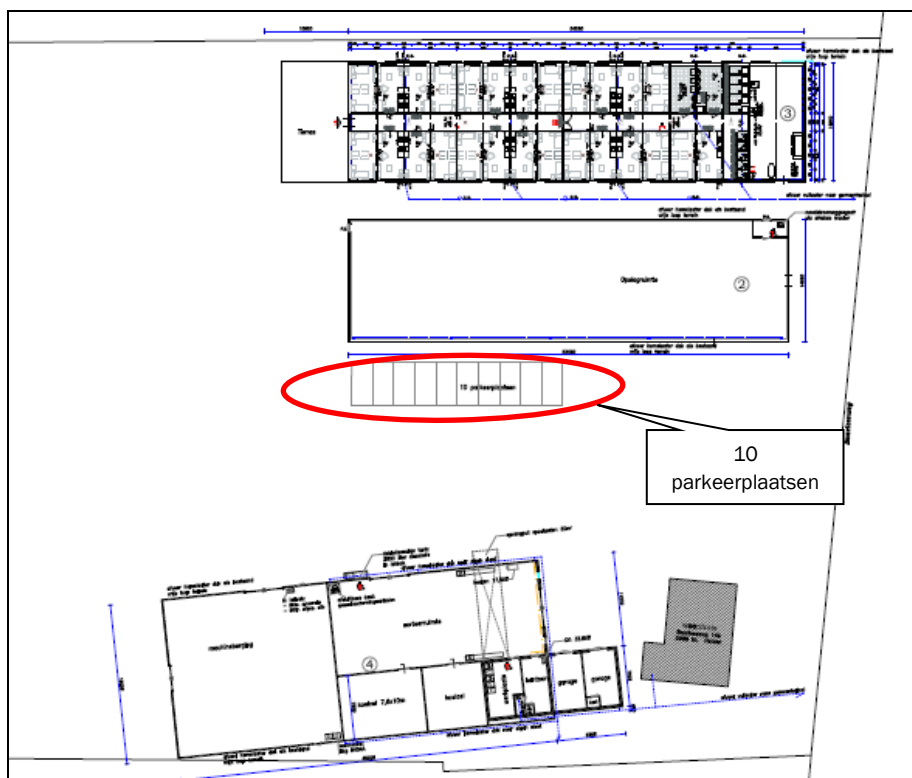
Voor de woonbestemming Baarloseweg 14a geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning in het buitengebied. Binnen de woonbestemming is voldoende parkeergelegenheid aanwezig om aan deze norm te voldoen.

Op de locatie Baarloseweg 14b ontstaat door het slopen van één pluimveestal meer ruimte voor het parkeren van vrachtwagens en tractoren. Het middenterrein zal echter zoveel mogelijk vrij worden gehouden om te kunnen manoeuvreren met vrachtwagens en tractoren.

Ten behoeve van de huisvesting van de 39 arbeidsmigranten wordt de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van de parkeernormen in de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'. Voor short-stay geldt een parkeernorm van een halve parkeerplaats per twee personen. Dit betekent dat 10 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de beoogde situatie worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op de locatie van de gesloopte pluimveestal (zie volgende figuur).

Voor bezoekers van het bedrijf is binnen de bedrijfsinrichting voldoende parkeerruimte aanwezig op de bestaande erfverharding.

Bij de bedrijfswoning is voldoende ruimte voor het parkeren van een tweetal voertuigen.



Figuur 14: Situering parkeerplaatsen locatie Baarloseweg 14b

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manieren, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem. Hiertoe dient een bodemtoets te worden uitgevoerd.

Bodemtoets

In onderhavig planvoornemen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het gebruik van de gronden wijzigt niet voor de locatie Baarloseweg 14b niet; het blijft immers agrarisch in gebruik.

Voor de locatie Baarloseweg 14a geldt dat, voor zover bij de initiatiefnemer en de gemeente bekend, zich op de gronden binnen de beoogde woonbestemming in het verleden geen activiteiten met een bodembedreigend karakter hebben voorgedaan. Op basis hiervan geldt de verwachting dat de locatie onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van een geval van bodemverontreiniging.

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

5.2 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

De woning Baarloseweg 14a betreft reeds in de huidige situatie een geurgevoelig object (bedrijfswoning bij een niet-veehouderijbedrijf). Aan deze status wijzigt niets als gevolg van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' in de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast ziet onderhavige ontwikkeling op de beëindiging van een intensieve veehouderijtak op de locatie Baarloseweg 14b, waardoor de geuremissie vanuit dit bedrijf vervalt. Er wordt een bestaande overbelaste situatie opgeheven. Dit levert een verbeterde situatie op ten aanzien van geur en het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen, waaronder de woning Baarloseweg 14a.

Het aspect geurhinder levert geen belemmering op voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.2 Industrielawaai

In het kader van Industrielawaai dient beoordeeld te worden of onderhavige ontwikkeling gevolgen voor de geluidsuitstraling van het bedrijf Baarloseweg 14b. De geluidsuitstraling van het eigen bedrijf dient te voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

In de volgende paragraaf wordt het aspect geluid behandeld en onderbouwd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van het gevoelige object.

Toetsing ontwikkeling

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor tuinbouwbedrijven (zoals het bedrijf op de locatie Baarloseweg 14b) een richtafstand van 10 meter ten aanzien van geur en stof en een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie niet voldaan. De meest nabijgelegen burgerwoning van derden, Baarloseweg 14a, bevindt zich op een afstand van circa 8 meter van het bouwvlak van onderhavige locatie. Dit betreft echter een bestaande afstand; de woning Baarloseweg 14a betreft reeds in de huidige situatie een hindergevoelig object.

Om toch een goed woon- en leefklimaat op het gehele woonperceel Baarloseweg 14a te kunnen waarborgen, is een contour van 10 meter binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, gemeten vanaf de grens van het naastgelegen agrarisch bedrijf Baarloseweg 14b, waarvoor de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - hindercontour' is opgenomen. Ter plaatse van deze zone is het bouwen van bouwwerken en het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van geluid- en geurgevoelige functies niet toegestaan.

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op het beëindigen van een intensieve veehouderijtak op de locatie Baarloseweg 14b, wordt een bestaande overbelaste situatie opgeheven. De uitstoot van geur, stof en ammoniak als gevolg van het houden van vee vervalt hiermee in zijn geheel. De tuinbouwtak was reeds aanwezig en ten aanzien van deze bedrijfstak wijzigt er niets. Ook wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Daarnaast zorgt de beëindiging van de intensieve veehouderij voor een afname van de geluidsemisatie vanuit het bedrijf.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt een belangrijk aspect voor het milieu. Bij luchtkwaliteit wordt voornamelijk naar de mate van fijn stof in de lucht gekeken. Naar verwachting zullen geen andere stoffen, waarvoor in de Wet milieubeheer grenswaarden zijn opgenomen, in relevante hoeveelheden worden geëmitteerd.

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Toets initiatief

Door onderhavige ontwikkelingen zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het agrarisch bedrijf Baarloseweg 14b en de woonbestemming Baarloseweg 14a afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Door de beëindiging van de intensieve veehouderijtak en de kwekerij vervallen namelijk de vervoersbewegingen met vrachtwagens ten behoeve van onder andere vervoer van voer, mest, dieren en planten. Daarnaast vervalt de fijn stofemissie als gevolg van het houden van pluimvee door het voornemen. Hierdoor heeft onderhavige ontwikkeling uitsluitend positieve effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving weer te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien deze zich ten tijde van het ongeval permanent (24 uur per dag, 365 dagen per jaar) op een bepaalde plaats zou bevinden. Dit risico kan weergegeven worden in de vorm van diverse contouren die punten verbindt waar de kans op overlijden gelijk is. Dit risico is onafhankelijk van de omgeving. De norm voor bestaande situaties is een kans van 10^{-5} /jaar. Voor nieuwe situaties is dit 10^{-6} /jaar. Een contour is parallel aan het weg-, spoor-, water-, of leidingtraject gelegen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar, per kilometer traject, dat in een keer een groep van ten minste een bepaalde grootte dodelijk wordt getroffen door een ongeval. Dit risico geeft de kans op het overlijden van een groep personen aan (10, 100, 1000 personen). De bepaling van dit risico is omgevingsafhankelijk. De oriënterende waarde voor een ongeval met 10 doden is 10^{-4} /jaar, voor 100 doden is dat 10^{-6} /jaar.

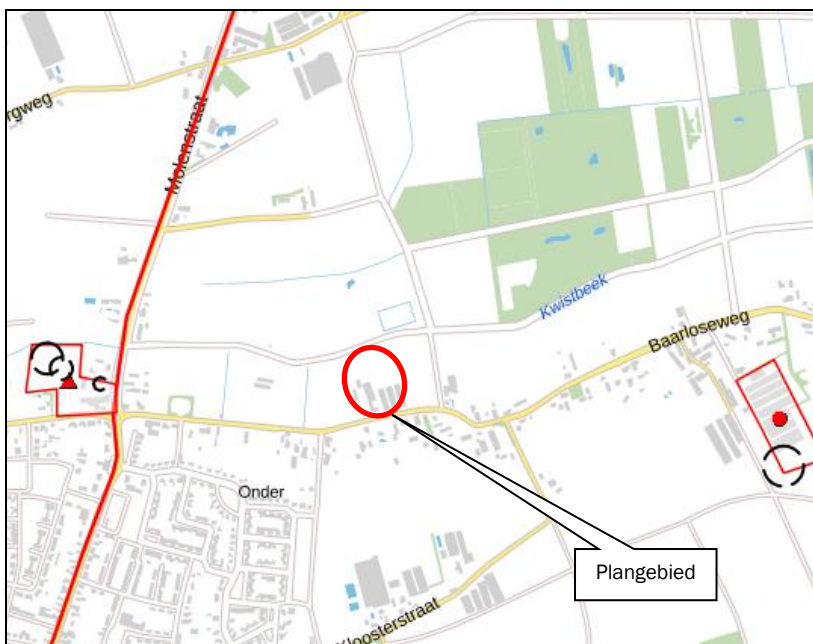
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- Woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/ bejaardenhuizen/ verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes).

Volgens de Risicokaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen en inrichtingen gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede Risicokaart

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Limburg en de gemeente Peel en Maas hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Omgevingsverordening Limburg, Waterbeheerplan Waterschap 2016-2021, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

6.2 Beleid Waterschap Limburg

Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021.

Dit plan was, vooruitlopend op de fusie dit jaar tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen.

Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe we invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het watersysteem en waterkeringen op orde gebracht en gehouden moeten worden. Hierin worden thema's uitgewerkt, de strategieën hiervoor, de uit te voeren maatregelen, de partners daarin en hoe dit dient te worden gemonitord en waar nodig bijgestuurd.

Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

6.3 Oppervlaktewater

Op de leggerkaart Noord-Limburg van Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied is gelegen tegen de Kwistbeek. Dit betreft een primair oppervlaktewaterlichaam. Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op deze beek. Er wordt geen hemelwater rechtstreeks op deze beek geloosd.

6.4 Afvoer hemelwater

Het Waterschap Limburg streeft naar een duurzaam waterbeheer. Een duurzame omgang met hemelwater behoort hier ook toe. Een ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit betekent dat gestreefd dient te worden om het hemelwater afkomstig van (nieuw) verhard oppervlak niet versneld af te voeren naar het oppervlaktewater, maar op een duurzame manier hiermee om te gaan.

Het waterschap hanteert de volgende voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Op de locatie Baarloseweg 14b wordt een stal gesloopt waarvoor in de plaats erfverharding wordt aangebracht. Op de locatie Baarloseweg 14a wijzigt niets aan de bebouwing en erfverharding; deze blijft in zowel de huidige als beoogde situatie gelijk. Dit betekent dat er geen compenserende maatregel noodzakelijk is in de vorm van een hemelwaterberging. In geval van extreme regenval kan het overtollige hemelwater afvloeien naar de omliggende sloten en landbouwgronden.

6.5 Afvalwater

Evenals in de huidige situatie wordt het afvalwater vanuit de (bedrijfs)woningen, wooneenheden van de 39 arbeidsmigranten en kantine (in bestaande loods op de locatie Baarloseweg 14b) afgevoerd naar het drukriool van de gemeente. Door onderhavige ontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater vanuit het bedrijf niet toenemen.

6.6 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Limburg inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk wijzigingsplan de volgende procedure:

- 1) Voorbereiding, vooroverleg en inspraak (ex artikel 3.1.1 Bro) met de provincie Limburg en Waterschap Limburg. De opmerkingen worden verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan.

Middels een omgevingsdialoog hebben de initiatiefnemers hun plannen aan de omwonenden kenbaar gemaakt en dit vastgelegd in een verslag.

- 2) Ontwerp: het ontwerp wijzigingsplan wordt ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. Eenieder kan zienswijzen indienen op het plan;
- 3) Vaststelling: het wijzigingsplan wordt na verwerking van de zienswijzen vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en wordt vervolgens ter inzage gelegd. De provincie kan een reactieve aanwijzing geven en men kan beroep instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. Bij het voorliggende wijzigingsplan is geen sprake van een dergelijk bouwplan. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en wordt de erfbeplanting verankerd.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het wijzigingsplan (de verbeelding en regels).

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij wordt verwezen naar de regels van de moederplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend wijzigingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Agrarisch – Grondgebonden (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Bouwvlak;
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing baarloseweg 14A (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing baarloseweg 14b (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting baarloseweg 14b (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – hindercontour (functieaanduiding);
- Overige zone – kernrandzone (gebiedsaanduiding);
- Overige zone - ontwikkelingszone bebouwingslinten (gebiedsaanduiding);
- Reconstructiewetzone – verwevingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd (gebiedsaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

Voor onderhavig wijzigingsplan gelden dezelfde regels als de regels van de moederplannen 'Buitengebied Peel en Maas', 'huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' en 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas'. Hiernaar wordt dan ook verwezen.

Hieraan worden enkele regels toegevoegd waaronder een voorwaardelijke verplichting voor het borgen van de instandhouding en beheer van de landschappelijke inpassing.