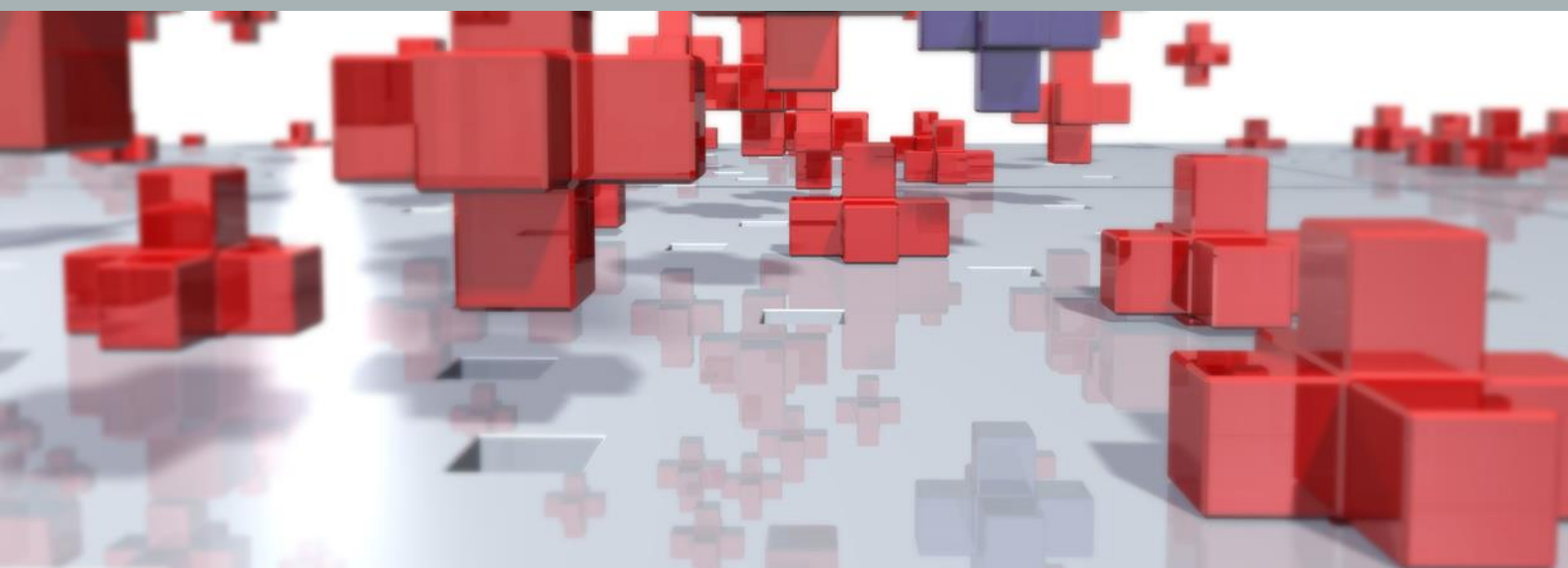


Wijzigingsplan 'Bedrijfswoning De Berckt'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Bedrijfswoning De Berckt'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01140
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1894.WZ0032-VG01
Datum:	30 september 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Driessen
Projectteam BRO:	Dhr. drs. F. Janssen, mevr. mr. S. Sharifi en mevr. S. Driessen, MSc
Concept:	2 mei 2019
Ontwerp:	1 juli 2019
Vaststelling:	30 september 2019
Bron foto kaft:	BRO
Beknorte inhoud:	Wijzigingsplan ten behoeve van het toevoegen van een bedrijfswoning op het landgoed De Berckt.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	5
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1Bestaande situatie	8
2.2Toekomstige situatie	9
2.3Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3.BELEIDSKADER	13
3.1Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	16
3.1.5 Wet milieubeheer	17
3.2Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	19
3.3Regionaal beleid	23
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	23
3.4Gemeentelijk beleid	23
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	23
3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	25
3.4.3 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas	25
3.4.4 Evenementenvisie	26
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'	26
4.ONDERZOEKSASPECTEN	31
4.1Inleiding	31
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	31
4.1.2 Geluid	32
4.1.3 Luchtkwaliteit	33
4.1.4 Milieuzonering	34
4.1.5 Externe veiligheid	35

4.1.6 Milieueffectrapportage	39
4.2Kabels en leidingen	39
4.3Ecologie	40
4.4Waterhuishouding	42
4.4.1 Beleidskader	42
4.4.2 Kenmerken van het watersysteem	42
4.4.3 Overleg waterbeheerder	44
4.5Archeologie en cultuurhistorie	45
4.5.1 Archeologie	45
4.5.2 Cultuurhistorie	46
4.6Verkeer en parkeren	47
4.6.1 Verkeer en ontsluiting	47
4.6.2 Parkeren	47
4.7Duurzaamheid	48
 5.JURIDISCHE ASPECTEN	 49
5.1Planstukken	49
5.2Toelichting op de verbeelding	49
5.3Toelichting op de regels	49
5.3.1 Inleidende regels	49
5.3.2 Bestemmingsregels	50
5.3.3 Algemene regels	51
5.3.4 Overgangs- en slotregels	51
 6.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 53
 7.PROCEDURE	 54
7.1Overgangs- en slotregels	54
7.2Vooroverleg en inspraak	54
7.3Zienswijzen	54

SEPARATE BIJLAGEN

- Vossen LMA, *Toeristisch recreatieve bedrijfskundige onderbouwing voor een aanvraag bedrijfs-woning kasteel de Berckt in Baarlo*, 31 mei 2018/26 augustus 2018
- Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek De Berckt 1 te Baarlo*, projectnummer AM18527, 18 maart 2019
- K+ Adviesgroep B.V., *Akoestisch onderzoek deelgebied 2 landgoed "De Berckt", Baarlo*, project-nummer M18 803.801, 21 januari 2019
- BRO, *Quickscan flora en fauna 'Landgoed de Berckt' te Baarlo*, projectnummer P01140, 23 janu-ari 2019
- Aeres Milieu BV, *Archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek, d.m.v. boringen, de Berckt te Baarlo, gemeente Peel en Maas*, projectnummer AM18527, 12 maart 2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om binnen de grenzen van het landgoed De Berckt een nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het landgoed bestemd tot 'Recreatie – Multifunctioneel'. Een bedrijfswoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 10' een bedrijfswoning te bouwen, mits wordt voldaan aan een aantal daarbij genoemde voorwaarden.

Door middel van het voorliggende wijzigingsplan wordt de nieuwe bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een toets aan de wijzigingsvoorwaarden plaatsvindt, vergezelt het plan.



Topografische weergave plangebied (aangegeven met een rode pijl) en omgeving

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Baarlo in een, overwegend door landbouw gedomineerd, grotendeels onbebouwd gebied. Het plangebied valt binnen het landgoed De Berckt, dat is gelegen aan De Berckt 1. Tot de bebouwing van het landgoed behoort onder andere een kasteel, een groepsaccommodatie en enkele andere bijgebouwen. Bij het kasteel behoort ruim 1,5 ha grond, die gedeeltelijk is bebouwd en waar onder andere een golfbaan aanwezig is. Het landgoed is in de afgelopen jaren gegroeid naar ruim 30 ha grond. Het kasteel binnen dit landgoed fungeert als groepsaccommodatie en congrescentrum.

De beoogde bedrijfswoning is geprojecteerd ten zuidwesten van de woning aan de Legioenweg 1. Aan deze zijde van het plangebied zijn twee burgerwoningen aanwezig. De Legioenweg vormt de zuidoostgrens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg is een natuurgebied gelegen en op circa 270 meter afstand ligt de Maas. Het landgoed De Berckt grenst aan de zuidwest-, west- en noordzijde aan het plangebied. Het plangebied bestaat uit een deel van het perceel, kadastraal bekend als Maasbree, sectie I, nummer 756.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014, geldt voor het plangebied de bestemming 'Recreatie – Multifunctioneel'. Tevens gelden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' (geldt alleen voor het zuidoostelijk deel) en 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Daarnaast liggen de volgende gebiedsaanduidingen over het plangebied: 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied venlo schol', 'overige zone – landschap met reliëf', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'wro-zone – wijzigingsgebied 10' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd'. Over de zuidoostelijke strook van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk 2'.

Een bedrijfswoning is binnen de geldende bestemming 'Recreatie – Multifunctioneel' niet rechtstreeks toegestaan. Voor het plangebied geldt wel de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 10', op basis waarvan een bedrijfswoning met eventuele kantoorruimte mogelijk gemaakt kan worden. Om gebruik te mogen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. In paragraaf 3.4.5 vindt een toetsing aan deze wijzigingsvoorwaarden plaats en blijkt dat het initiatief hieraan voldoet.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gronden geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De voor 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de waterkering met inachtneming van de Keur van het Waterschap. Ter plaatse mag niet worden gebouwd, met

uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze dubbelbestemming. De beoogde bedrijfswoning komt niet binnen deze dubbelbestemming te liggen.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van riviergebonden activiteiten en voor het waarborgen van een veilige afvoer en berging van het rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden. Binnen deze dubbelbestemming is bouwen in principe niet toegestaan. In paragraaf 3.1.2 wordt nader ingegaan op de ligging binnen het stroomvoerend rivierbed.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' met ligging plangebied (blauw omlijnd)

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk 2', die over het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt, zijn de gronden mede bestemd als buitenbeschermingszone voor de waterkerende functie van waterkeringen. Op deze gronden is de Keur van het waterschap van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied venlo schol' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. De regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn hierop van toepassing. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschap met reliëf' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van het karakteristieke reliëf in het landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als extensiveringsgebied. Dit is een gebied waarbinnen de woonbestemming of de natuurbestemming het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van intensieve veehouderijen niet mogelijk is. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan geen betrekking heeft op een intensieve veehouderij, vormt deze ligging geen belemmering.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd' zijn de gronden tot slot tevens bestemd voor instandhouding van beekdalen/rivierdal.

De bovengenoemde gebiedsaanduidingen worden in het wijzigingsplan overgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de bestaande situatie en het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en onderzoeksaspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Ten slotte is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen en wordt ingegaan op overleg en inspraak.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van het landgoed De Berckt. Op dit landgoed en in het aanwezige kasteel De Berckt vinden diverse recreatieve activiteiten plaats. Er zijn onder andere een groepsaccommodatie, een congrescentrum en een golfbaan aanwezig en er vinden regelmatig evenementen plaats. Het plangebied zelf is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard en er vindt opslag van onder andere puin plaats. Langs de randen zijn bomen en struiken aanwezig.

Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn twee burgerwoningen aanwezig. De Legioenweg vormt de zuidoostgrens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg is een natuurgebied gelegen en op circa 270 meter afstand ligt de Maas. Het landgoed De Berckt grenst aan de zuidwest-, west- en noordzijde aan het plangebied. Het plangebied bestaat uit een deel van het perceel, kadastraal bekend als Maasbree, sectie I, nummer 756.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving



Foto's huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende initiatief omvat het mogelijk maken van de nieuwbouw van een bedrijfswoning met inpandige kantoorruimte. Deze wordt gerealiseerd op het oostelijk deel van het landgoed aan de Legioenweg, aansluitend op twee naastgelegen burgerwoningen. De bouw van een bedrijfswoning met bijbehorende kantoren is noodzakelijk, omdat sprake is van een volcontinu bedrijf waarbij 24 uur per dag verantwoordelijk personeel aanwezig moet zijn en toezicht moet houden.

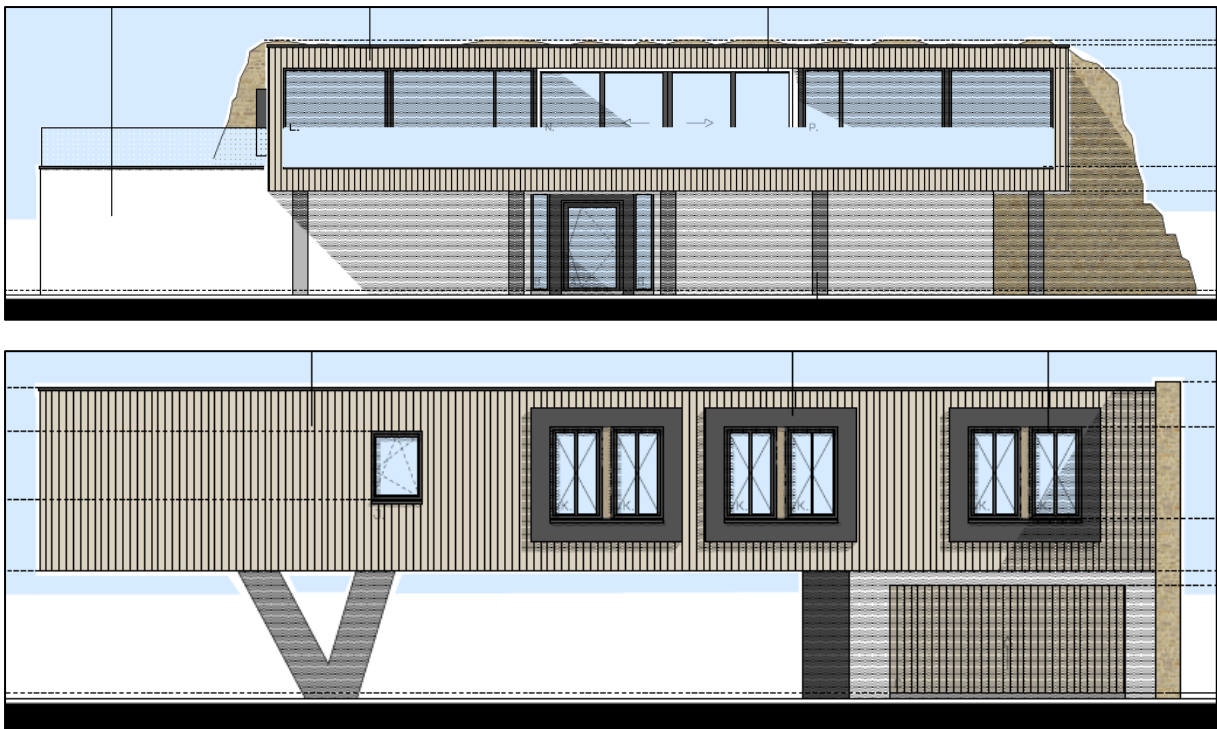


Verbeelding wijzigingsplan bedrijfswoning

Binnen het plangebied is een groot bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bedrijfswoning met kantoorruimten gerealiseerd mag worden. Volgens het meest recente ontwerp krijgt de bedrijfswoning een inhoud van 998 m³ en het kantoorgedeelte een inhoud van 966 m³. Voor het overige zijn er geen bijbehorende bouwwerken voorzien. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag deels bestaat uit een overbrugging zonder een eerste bouwlaag eronder. Het kantoorgedeelte zal deels op de begane grond en deels op de verdieping worden gerealiseerd. De bedrijfswoning is geheel op de verdieping, binnen de overbrugging, geprojecteerd. Het gebouw wordt voorzien van een plat dak, met een bouwhoogte van 6,5 meter. Het gebouw wordt vormgegeven in een bouwstijl die past bij de bebouwing op het overige deel van het landgoed De Berckt.

Op basis van de wijzigingsvoorwaarden die gelden voor dit wijzigingsplan, mag de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Het beoogde bouwplan bestaat echter uit een woning met een plat dak met een bouwhoogte van 6,5 meter. Dit betekent dat het bouwplan afwijkt van de maximum goothoogte van 6 meter.

De regels van het voorliggende wijzigingsplan bevatten, overeenkomstig het moederplan, een algemene afwijkingsbevoegdheid om met 10% te mogen afwijken van de maximum goot- en bouwhoogte. Op basis van deze regel kan een bouwplan met een goothoogte tot maximaal 6,6 meter worden vergund. Het beoogde bouwplan met een goothoogte 6,5 meter kan hierdoor op basis van deze afwijkingsbevoegdheid worden vergund.



Gevelbeelden voorgevel (boven) en rechter zijgevel (onder)



Gevelbeelden achtergevel (boven) en linker zijgevel (onder)

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

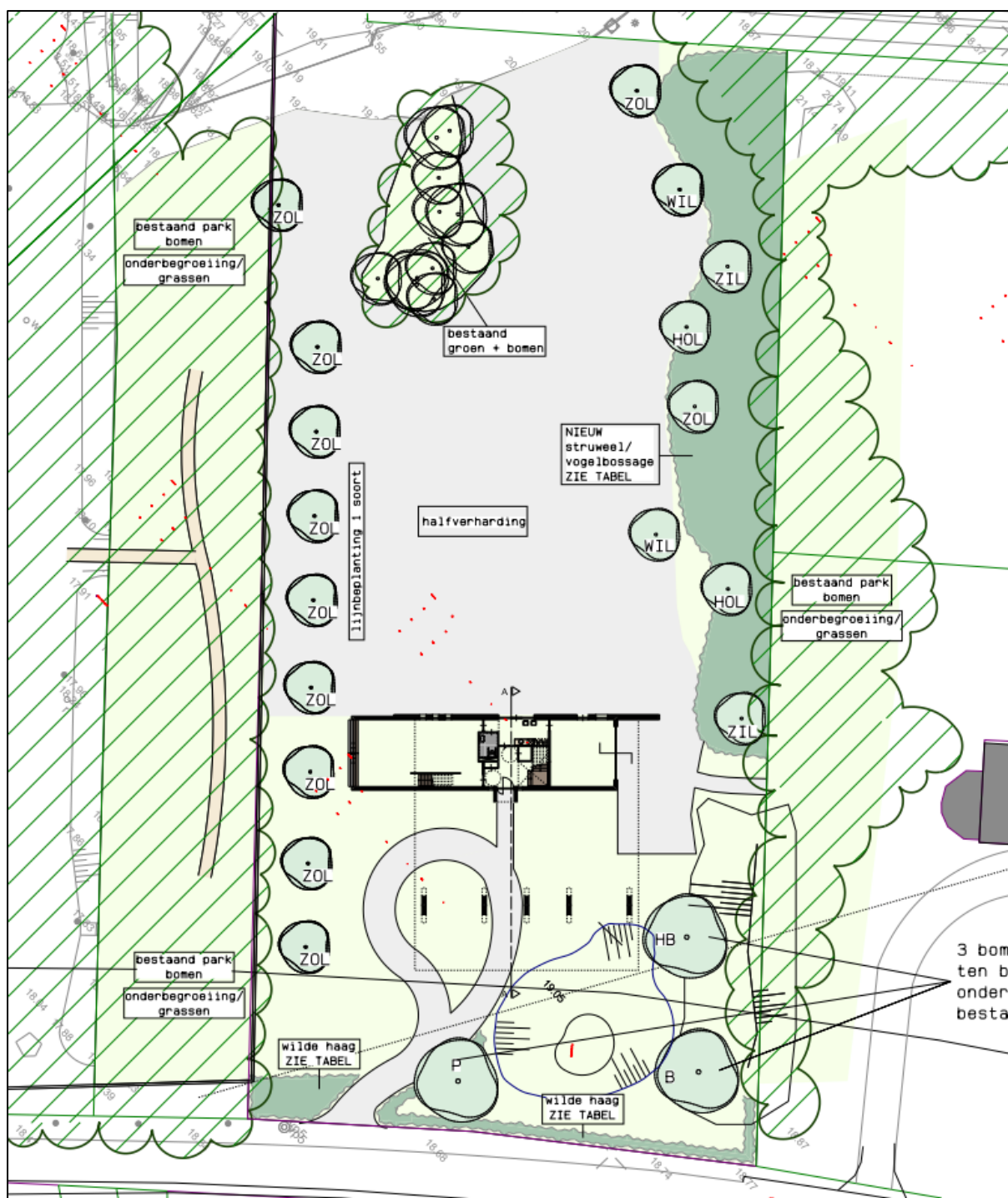
Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde bedrijfswoning goed in de omgeving. De situering van de woning sluit aan bij de naastgelegen burgerwoningen aan de noordoostzijde. De bedrijfswoning zal qua vormgeving aansluiten bij de bouwstijl van het bestaande landgoed.

De bedrijfswoning en het kantoor maken onderdeel uit van het landgoed De Berckt. Op het totale landgoed (inclusief het plangebied) is reeds sprake van een samenhangende groene inpassing. Het plangebied zelf is in de huidige situatie omzoomd door groen.

In aanvulling op deze bestaande groene inpassing is een beplantingsplan¹ opgesteld. Het bestaande groen in en rond het plangebied blijft in dit plan grotendeels behouden en wordt aangevuld met gebiedseigen beplanting. Aan de voorzijde van de woning worden drie solitaire bomen aangeplant en langs de zijkanten van het perceel worden diverse soorten linden aangeplant. Aan de noordzijde van het plangebied is een vogelbossage voorzien, die bestaat uit inheemse struweelbeplanting. Aan de zijde van de Legioenweg wordt een wilde haag aangeplant, bestaande uit inheemse soorten. In de navolgende afbeelding is de beoogde beplanting weergegeven. Door middel van deze beplanting wordt, in combinatie met het bestaande groen, voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De verhardingen rondom de bedrijfswoning zullen worden uitgevoerd als een halfverharding. Het beplantingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

¹ Janssen-Wuts Architecten, *Beplantingsplan, nieuwbouw woning met kantoor aan de Legioenweg te Baarlo*, 29 mei 2019



Beplantingsplan

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu 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.

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. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn. Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van het voorliggende wijzigingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het 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, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Afweging

In dit wijzigingsplan werken de Rijksbelangen ten aanzien van de waterveiligheid rechtstreeks door, vanwege de ligging in het stroomvoerend regime van de Maas.



Uitsnede kaart Beleidsregels Grote Rivieren met globale ligging plangebied (geel omcirkeld)

Voor het rivierbed geldt op basis van artikel 2.4.3 van het Barro dat een bestemmingsplan alleen een nieuwe bestemming kan aanwijzen als er:

- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;

- Geen sprake is van feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- Sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Daarnaast geldt specifiek voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed, dat een ruimtelijke ontwikkeling uitsluitend mogelijk is wanneer daarbij een of meer van de volgende activiteiten worden mogelijk gemaakt:

- De aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- De verwezenlijking van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- of recreatievaart;
- De bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- De vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- De aanleg of wijziging van scheepswerven voor beroeps- of pleziervaartuigen;
- De verwezenlijking en het beheer van natuurterreinen;
- De uitbreiding of wijziging van bestaande steenfabrieken;
- De verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- De winning van oppervlaktedelfstoffen;
- De verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- Activiteiten van een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven die niet buiten het rivierbed kunnen worden gerealiseerd;
- Een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- Activiteiten die onderdeel uitmaken van de lijst van maatregelen opgenomen in de Bijlage bij de planologische kernbeslissing Ruimte voor de Rivier en waarvan de uitvoering wordt gefinancierd door Onze Minister.

Op 7 maart 2012 is een watervergunning (Wtw5786, RWS\DLB-2012\1203) verleend voor het realiseren c.q. behouden van werken ten behoeve van het landgoed Kasteel de Berckt. De in deze vergunning weergegeven activiteiten zijn op grond van de Waterwet toegestaan. In de watervergunning is ook een bedrijfswoning vergund. In de navolgende afbeelding is de vergunde situatie weergegeven. De locatie van deze bedrijfswoning wijzigt echter enigszins ten opzichte van de vergunde situatie. Rijkswaterstaat heeft daarnaast aangegeven dat de inhoud en oppervlakte van de bedrijfswoning niet in overeenstemming zijn met de reeds verleende watervergunning. Deze vergunning is namelijk verleend voor een bedrijfswoning met een oppervlakte van 236 m² en een inhoud van 2.124 m³. De huidige watervergunning biedt echter wel ruimte om meer c.q. grotere bouwwerken te realiseren, door uitrust en/of laten vervallen van niet gerealiseerde bouwwerken. Op basis hiervan kan de bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Het rivierkundige effect van deze ontwikkeling, in vergelijking met de vergunde situatie, dient nog te worden getoetst. De verwachting is echter dat er geen negatief rivierkundig effect zal zijn ten opzichte van de vergunde situatie. In overleg tussen de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat is afgesteld dat de benodigde vergunning op korte termijn zal worden aangevraagd.

In het voorliggende wijzigingsplan wordt, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en overeenkomstig artikel 2.4.3 van het Barro, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen.



Tekening vergunde bedrijfswoning bij verleende waterwetvergunning

Voor het overige zijn er bij de voorliggende ontwikkeling geen nationale belangen uit het Barro in het geding. De ontwikkeling van de bedrijfswoning is hiermee in lijn met het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Het radarverstoring gebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat ook de gemeente Peel en Maas. De maximaal toegestane bouwhoogte voor windturbines in dit gebied bedraagt 114 meter ten opzichte van NAP. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan geen windturbines mogelijk maakt, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoring gebied.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie² komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak³ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

² o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

³ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit wijzigingsplan is opgenomen in paragraaf 4.1.6.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de 'bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone omvat de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden, maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

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

Het beleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

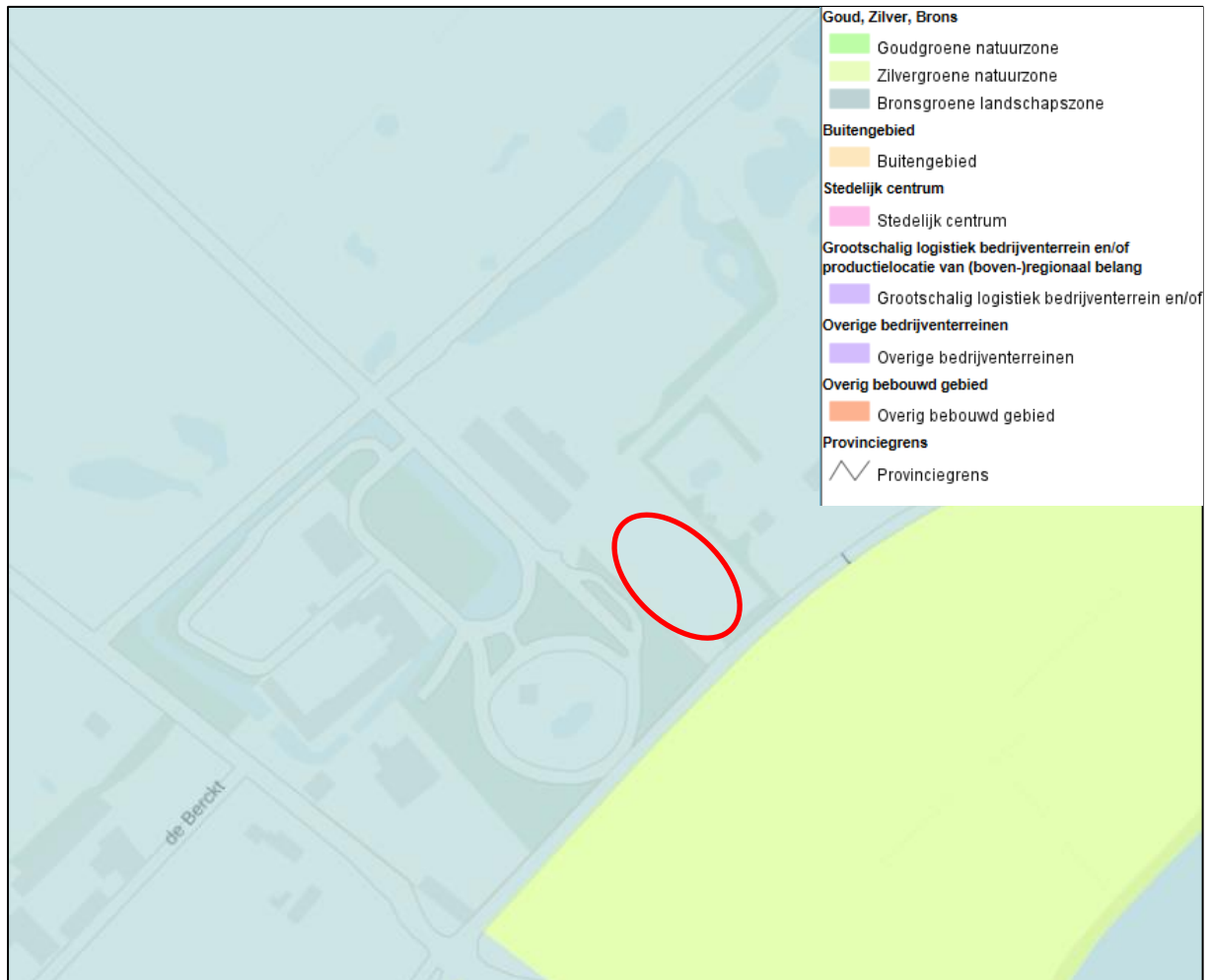
In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden

en maken van de bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- Duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- Flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- Levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- Als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.



Uitsnede POL-kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding ligging plangebied (rood omcirkeld).

Afweging

Onder het kopje 'Omgevingsverordening Limburg 2014' wordt verder ingegaan op de ligging binnen de bronsgroene landschapszone. Voor wat betreft het aspect 'wonen' wordt verder verwezen naar de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.3.1 wordt hier nader op ingegaan.

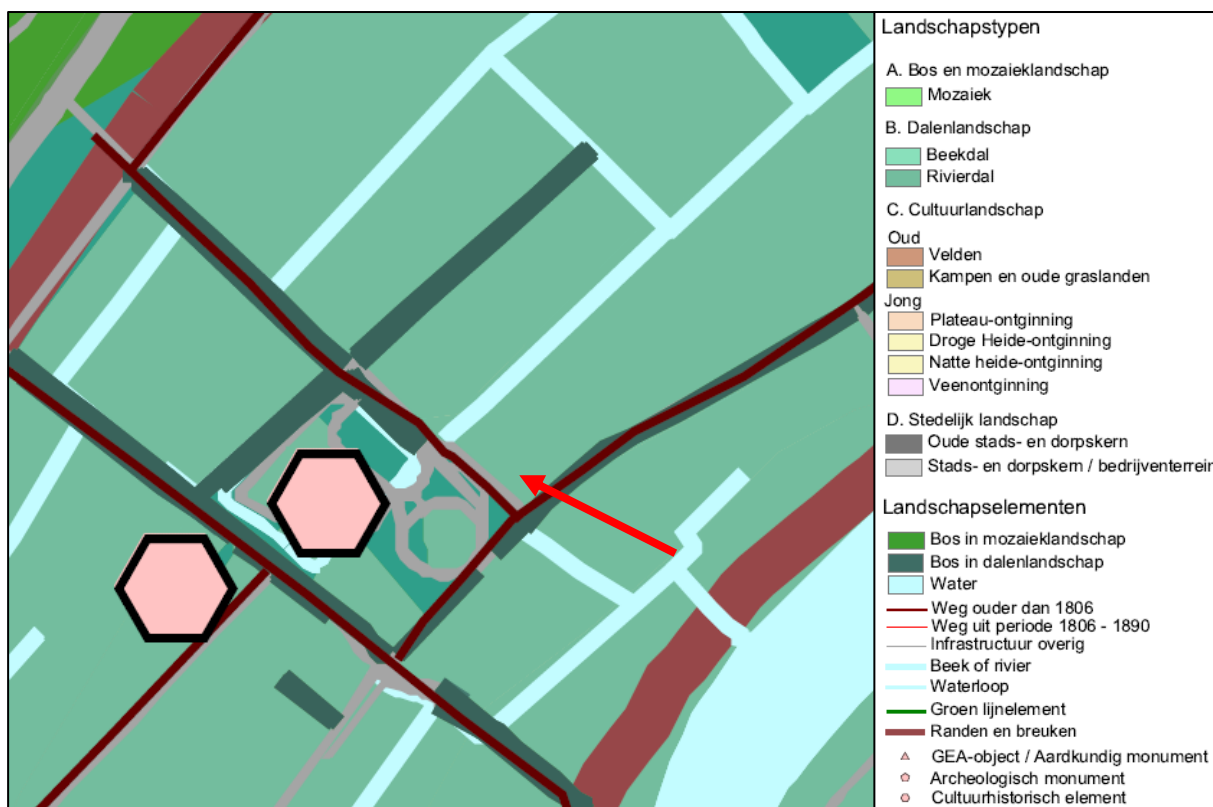
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Bronsgroene landschapszone

Het plangebied is gelegen binnen de bronsgroene landschapszone. Volgens artikel 2.7.2 dient de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Voor de kernkwaliteiten in de regio Midden-Limburg wordt verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

Volgens het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg Limburg (kaart 4, Kwaliteitskaart landschap, zie de navolgende afbeelding) ligt het plangebied binnen het landschapstype 'rivierdal'. Hierna volgen de kwaliteiten en kenmerken van het 'rivierdal' beschreven en vindt een toets van het initiatief aan deze kernkwaliteiten plaats.



Uitsnede kaart 4 'Kwaliteitskaart landschap' bij het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, met globale ligging plangebied (rode pijl)

Rivierdal

Algemene kenschets

Het rivierdal bestaat uit een aantal verschillende gebieden. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Ten slotte ligt er rond Roermond nog het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning.

Landschapskenmerken

Reliëfvorm	• Langgerekte laagtes • Steilranden (terrasranden)
Water	• Hoge grondwaterstanden • Brede waterloop
Bodem	• Divers, van klei tot grind
Wegenpatroon	• Wegen parallel aan de rivier op de iets drogere grond vaak op dijken
Verkavelingspatroon	• Veelal kleinschalig, plaatselijk grootschalig • Onregelmatig
Landbouwkundig gebruik	• Divers, hogere delen als akkers of fruitteelt, lagere delen als hooiland of weide
Beplanting	• Heggen, singels • Natte bossen
Bebouwing	• Op de hogere delen

Kernkwaliteiten

Landschapsecologie

De landschapsecologische kwaliteit van het rivierdal is divers door de grootte van dit landschapstype en de verschillende te onderscheiden deelgebieden. In algemene zin kan echter gesteld worden dat het rivierdal van bijzonder belang is als belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden-Limburg. De Maas is bijzonder herkenbaar door haar grootte en typisch kronkelende loop. Daarnaast heeft het Maasdal een bijzondere betekenis als belangrijk natuurgebied en als ecologische verbindingszone.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal uiteraard eveneens van bijzondere betekenis. Langs de Maas liggen bijzonder vruchtbare gronden waardoor op de hogere zandopduikingen in en langs het dal al vroeg bewoning plaatsvond. Daarnaast was de Maas een belangrijke handelsroute, vandaar dat langs de Maas verschillende kastelen en grotere nederzettingen te vinden zijn. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek ten slotte is het Maasheggegebied. Hier is als gevolg van de aanleg van een heel fijnmazig stelsel van hagen een heel bijzonder landschap ontstaan.

Visueel-ruimtelijk

Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden met een flinke oppervlakte.

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geheel verhard. Langs de randen is opgaand groen aanwezig in de vorm van bomen en struiken. De nieuwe bedrijfswoning met kantoorruimte wordt, in aanvulling op het bestaande groen, landschappelijk ingepast in zijn omgeving, zoals is toegelicht in paragraaf 2.3. Hierdoor treedt een verbetering van de landschappelijke kwaliteit op. Bovendien blijkt uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna (zie paragraaf 4.3 Ecologie) dat de locatie geen landschappelijke waarde bevat, die door dit initiatief kan worden aangetast. De beoogde ontwikkeling heeft hierdoor geen negatieve invloed op de kernkwaliteiten van het rivierdal. De ligging binnen de brons-groene landschapszone vormt daarom geen belemmering.

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone Venloschol, een extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij en een uitsluitingsgebied voor windturbines.

Binnen de boringsvrije zone Venloschol is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben of werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Aangezien er geen sprake is van een van deze ingrepen beneden 5 meter boven NAP, vormt de ligging in de boringvrije zone Venloschol geen belemmering.

Wat betreft de ligging in het extensiveringsgebied voor intensieve veehouderijen ziet het voorliggende wijzigingsplan niet op ontwikkelingen bij een intensieve veehouderij. Deze ligging vormt dan ook geen belemmering.

Tot slot worden middels het voorliggende wijzigingsplan geen windturbines mogelijk gemaakt. De ligging binnen het uitsluitingsgebied voor windturbines vormt dan ook geen belemmering.

Regels omtrent woningbouw

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.”

De toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen te bevatten.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van één bedrijfswoning mogelijk. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, die reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Er is hiermee sprake van reeds bestaande plancapaciteit voor deze woningbouw, waardoor geen sprake is van het toevoegen van een woning aan de bestaande planvoorraad. Wat betreft de toetsing aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

De inhoudelijke pijlers zijn:

- Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
- De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
- Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
- Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
- Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van één bedrijfswoning mogelijk. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, die reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Middels deze ontwikkeling wordt slechts één bedrijfswoning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De bedrijfswoning is noodzakelijk vanuit de bedrijfsvoering van het landgoed De Berckt. Er dient namelijk te allen tijde een bedrijfsvoerder aanwezig te kunnen zijn. De realisatie van de bedrijfswoning is hiermee niet strijdig met de visie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld en op 27 januari 2016 is de gewijzigde versie vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht.

Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie. In de Structuurvisie Buitengebied zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

Volgens het structuurplan is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype 'Beekdal/rivierdal'. Voor dit gebiedstype gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

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.

In het Kwaliteitskader Buitengebied zijn de beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied uitgewerkt op basis van het Structuurplan Buitengebied en het Limburg Kwaliteitsmenu. Deze notitie bevat een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van te leveren tegenprestaties. Hiervoor wordt –per functie en ontwikkelingsmogelijkheid- een relatie gelegd met de gebiedstypologieën uit het structuurplan.

In het kwaliteitskader wordt bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (bij nog grotere of meer van het bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen).

Afweging

Voor de voorliggende bedrijfswoning is in het kader van het eerdere bestemmingsplan 'Multifunctioneel landgoed De Berckt' reeds invulling gegeven aan de vereiste landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering op basis van het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage en benodigde maatregelen wordt daarom verwezen naar de toelichting⁴ van de dat bestemmingsplan. De bedrijfswoning is reeds groen ingepast in zijn omgeving en als onderdeel van het totale landgoed. Daarnaast wordt voorzien in een aanvullende landschappelijke inpassing, zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht. Het huidige groen en deze landschappelijke inpassing passen bij de karakteristieken van het rivierdal. Hierdoor wordt er geen negatieve invloed uitgeoefend op het landschap en is de ontwikkeling passend binnen de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas. De gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd', die dient ter bescherming van het gebiedstype 'beekdal/rivierdal' wordt in dit wijzigingsplan opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

⁴ BRO, *Bestemmingsplan 'Multifunctioneel landgoed De Berckt'*, rapportnummer 218x00966, 18 december 2012, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1894.BPL0043-VG01/t_NL.IMRO.1894.BPL0043-VG01_index.pdf

3.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

Basisprincipe: welstandsvrij

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

Bescherming: alleen in uitzonderingsgebieden

De gemeente Peel en Maas staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

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

Afweging

Het plangebied is gelegen binnen welstandsvrij gebied. De bedrijfswoning zal qua bouwstijl passen bij de karakteristieken van het landgoed De Berckt. Daarnaast is het perceel reeds groen ingepast als onderdeel van het totale landgoed en wordt voorzien in een aanvullende landschappelijke inpassing. Vanuit het aspect welstand zijn er hiermee geen belemmeringen.

3.4.3 Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas

In het archeologiebeleid geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- De archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- Ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- Archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- De archeologische beleidskaart.

In bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.

Afweging

In dit wijzigingsplan is rekening gehouden met het gemeentelijk archeologiebeleid. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied.

3.4.4 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

- Door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
- Door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
- Door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De evenementenvisie geeft aan waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

Afweging

Het evenementenbeleid is begin 2012 vastgesteld en opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Het beleid biedt mogelijkheden om binnen het plangebied evenementen te organiseren. In de praktijk zullen op het perceel waar de bedrijfswoning is voorzien echter geen evenementen plaatsvinden.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'

In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014 geldt voor het plangebied de bestemming 'Recreatie – Multifunctioneel'. Binnen als zodanig bestemde gronden is de nieuwbouw van een bedrijfswoning niet toegestaan. Voor het plangebied is wel de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 10' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van deze aanduiding de bestemming te wijzigen door het opnemen van een bouwvlak ten behoeve van het bouwen van een bedrijfswoning, al dan niet met kantoorruimte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond in een bedrijfsplan;
- b. er moet een ruimtelijke borging zijn dat de beheerderswoning een onlosmakelijk gedeelte moet zijn van het (recreatie) park en er moet worden geborgd dat de woning gebruikt zal worden als bedrijfswoning bij het landgoed;
- c. de bouw van de woning moet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn en mag geen belemmering opleveren voor de omliggende bestemmingen en functies;
- d. uit een uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de woonfunctie;
- e. uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning niet meer bedraagt dan 48 dB, dan wel niet meer dan 53 dB en hiervoor door burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld;

- f. door de bouw van de woning mogen de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- h. bij de woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- i. het realiseren van een kantoorruimte ten dienste van de bestemming is slechts toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. geen sprake is van publieksfuncties;
 - 2. de inhoud van de kantoorruimte bedraagt minimaal 350 m³ en maximaal 1.000 m³;
 - 3. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Per 100 m² bvo dienen minimaal 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;
- j. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 9 meter;
- k. er dient – gehoord Rijkswaterstaat – sprake te zijn van een zodanige situering van de bebouwing dat het veilig functioneren van het stroomvoerend rivierbed wordt gewaarborgd;
- l. er mag – gehoord Rijkswaterstaat – geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- m. er dient – gehoord Rijkswaterstaat – sprake te zijn van een zodanige situering van de bebouwing dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk zijn;
- n. aangetoond wordt dat de bouw van de woning per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie;
- o. er dienen – gehoord Rijkswaterstaat – rivierverruimende maatregelen te worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd dienen te zijn;
- p. de woning dient landschappelijk te worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- q. de ontwikkeling moet in voldoende mate 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;
- r. een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in artikel 27.5.3 (gebruiksregels voor een beroep of bedrijf aan huis binnen de bestemming 'Wonen').

De definitie van een bedrijfswoning luidt ingevolge artikel 1.34 uit het vigerend bestemmingsplan als volgt:

'Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.'

Van belang is dat de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond in een bedrijfsplan en dat de noodzaak van de huisvesting van een huishouden wordt aangetoond ten behoeve van de bedrijfsvoering. Uit aanvullende informatie van de gemeente blijkt dat het bedrijfsplan daarbij vormvrij is. Van belang is in ieder geval dat het nut en de noodzaak van een woning bij een bedrijf wordt aangetoond.

Aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, waardoor de realisatie van een bedrijfswoning met kantoren mogelijk gemaakt kan worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de bovengenoemde betreffende voorwaarden en indien van toepassing verwezen naar de paragrafen waarin de betreffende voorwaarden worden behandeld en getoetst.

Ad a.

Ten behoeve van de beoogde bedrijfswoning is door Vossen LMA een onafhankelijk advies uitgebracht over de wenselijkheid hiervan⁵. Onderstaand worden de conclusies hiervan weergegeven.

Op basis van de beoordeling van het pand, het bedrijf, de toekomstverwachting van de bedrijfsvoering, de specifieke kenmerken en de heersende opvatting in de branche wordt geconcludeerd dat het (meer dan) gerechtvaardigd is dat een bedrijfswoning wordt toegekend bij dit bedrijf.

De gemeente kan op basis van de voorgaande beoordeling over nut en noodzaak en het separaat toegezonden ondernemingsplan van Kasteel de Berckt een onderbouwd besluit nemen dat er voldoende argumenten zijn om gebruik te maken van de discretionaire bevoegdheid en de aangevraagde bedrijfswoning toe te staan.

Ad b.

In het voorliggende wijzigingsplan is geborgd dat de bedrijfswoning alleen als bedrijfswoning gebruik mag worden. Deze is namelijk bestemd tot 'Recreatie – Multifunctioneel', net als de rest van het landgoed. Binnen deze bestemming is wel een bedrijfswoning mogelijk, maar geen bewoning door derden die geen binding hebben met het bedrijf.

Ad c.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van het plan onderzocht, en blijken er vanuit dit aspect geen belemmeringen. Omliggende bedrijven en functies worden ook niet in hun functioneren beperkt.

Ad d.

Door middel van een bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de woonfunctie. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1.

Ad e.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is geconcludeerd dat de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning niet meer bedraagt dan 48 dB. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2.

Ad f.

De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden in en rond het plangebied worden als gevolg van de voorliggende woningbouw niet onevenredig aangetast. Het plangebied is gelegen in de bronsgroene landschapszone en in het landschapstype 'beekdal/rivierdal'. De nieuwe bedrijfswoning is groen landschappelijk ingepast in zijn omgeving en er wordt voorzien in een aanvullende landschappelijke inpassing, zoals is beschreven in paragraaf 2.3. Dit is in overeenstemming met de bestaande landschappelijke kenmerken en kwaliteiten. In paragraaf 3.2.2 is aangetoond dat de ligging in de bronsgroene landschapszone geen belemmering vormt en in paragraaf 3.4.1 is nader onderbouwd dat de ligging binnen het landschapstype 'beekdal/rivierdal' geen belemmering

⁵ Vossen LMA, Toeristisch recreatieve bedrijfskundige onderbouwing voor een aanvraag bedrijfswoning kasteel de Berckt in Baarlo, 31 mei 2018/26 augustus 2018

vormt. Wat betreft het aspect cultuurhistorie is in paragraaf 4.5.2 aangetoond dat er geen negatieve invloed op aanwezige cultuurhistorische waarden wordt uitgeoefend als gevolg van deze ontwikkeling.

Ad g.

De inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen. Op basis van het ontwerp voor de bedrijfswoning krijgt deze een inhoud van 998 m³. Er zijn geen bijbehorende bouwwerken voorzien. In de regels van dit wijzigingsplan is tevens geborgd dat de inhoud van de bedrijfswoning (inclusief kantoorruimte) en overige bouwwerken niet meer dan 2.000 m³ mag bedragen.

Ad h.

Binnen het landgoed is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning op eigen terrein.

Ad i.

Wat betreft de kantoorruimte is er geen sprake van publieksfuncties. De inhoud van het kantoor zal op basis van de ontwerptekeningen 966 m³ bedragen. Binnen het landgoed is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in minimaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo op eigen terrein. In paragraaf 4.6 wordt de parkeerbehoefte van het kantoor nader toegelicht.

Ad j.

Op basis van het ontwerp van de bedrijfswoning wordt een bouwhoogte van maximaal 6,6 meter gehanteerd met plat dak. Het merendeel van het dak heeft een goot- en bouwhoogte van 6 meter. De achtergevel krijgt een iets hogere bouwhoogte van 6,6 meter. Hiermee wordt ruimschoots binnen de maximale bouwhoogte van 9 meter gebleven.

Ad k t/m o.

Op 7 maart 2012 is een watervergunning (Wtw5786, RWS\DLB-2012\1203) verleend voor het realiseren c.q. behouden van werken ten behoeve van het landgoed Kasteel de Berckt. De in deze vergunning weergegeven activiteiten zijn op grond van de Waterwet toegestaan. In de watervergunning is ook een bedrijfswoning vergund.

De locatie van deze bedrijfswoning wijzigt echter enigszins ten opzichte van de vergunde situatie. Rijkswaterstaat heeft daarnaast aangegeven dat de inhoud en oppervlakte van de bedrijfswoning niet in overeenstemming zijn met de reeds verleende watervergunning. Deze vergunning is namelijk verleend voor een bedrijfswoning met een oppervlakte van 236 m² en een inhoud van 2.124 m³. De huidige watervergunning biedt echter wel ruimte om meer c.q. grotere bouwwerken te realiseren, door uitruil en/of laten vervallen van niet gerealiseerde bouwwerken. Op basis hiervan kan de bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Het rivierkundige effect van deze ontwikkeling, in vergelijking met de vergunde situatie, dient nog te worden getoetst. De verwachting is echter dat er geen negatief rivierkundig effect zal zijn ten opzichte van de vergunde situatie. In overleg tussen de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat is afgesteld dat de benodigde vergunning op korte termijn zal worden aangevraagd. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2.

Omdat de bedrijfswoning in principe kan worden vergund, zoals is aangegeven door het bevoegd gezag Rijkswaterstaat, kan worden geconcludeerd dat:

- Het veilig functioneren van het stroomvoerend rivierbed wordt gewaarborgd (ad k.);
- Er geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit (ad l.);

- Er sprake is van een zodanige situering van de bebouwing dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk zijn (ad m.);
- De bouw van de woning per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie (ad n.);
- Rivierverruimende maatregelen zijn c.q. worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd is (ad o.).

Ad p en q.

De bedrijfswoning is reeds groen ingepast als onderdeel van het totale landgoed. Daarnaast wordt voorzien in een aanvullende landschappelijke inpassing, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplanting. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.3. Om de realisatie en instandhouding van de inpassing te waarborgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen en is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen als bijlage bij de regels. Gezien het huidige gebruik van het plangebied voor de opslag van onder andere puin, treedt bovendien een verbetering op van de omgevingskwaliteit.

Ad r.

In de regels van dit wijzigingsplan zijn de regels met betrekking tot een beroep of bedrijf aan huis overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Hiermee is geborgd dat een eventueel beroep of bedrijf aan huis in overeenstemming met de woonbestemming is.

De eindconclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

4. ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor een volledige weergave van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Centraal op het terrein is een opslag van bouwmaterialen aanwezig. De onderliggende bodem is hierdoor niet bereikbaar en is dus niet onderzocht kunnen worden in het uitgevoerde bodemonderzoek. Het overige deel van het plangebied is wel onderzocht. De bedrijfswoning met kantoor wordt echter zodanig op het perceel gesitueerd, dat deze niet ter plaatse van deze opslagplaats komt te liggen. De bouwmaterialen zullen hierdoor niet hoeven te verwijderd en ter plaatse zijn ook geen bodemingrepen benodigd in het kader van de bouw van de bedrijfswoning. Hierdoor is het niet bezwaarlijk dat dit deel van het plangebied niet is onderzocht.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met kobalt, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is licht verhoogd met kobalt. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium en nikkel. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Het grondwater ter plaatse is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogd gebruik ten behoeve van een woonfunctie.

⁶ Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek De Berckt 1 te Baarlo*, projectnummer AM18527, 18 maart 2019

4.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten 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 een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, uitgezonderd woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Indien een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd binnen deze zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De te bouwen bedrijfswoning is een geluidgevoelig object en ligt binnen de onderzoekszone van de Legioenweg en De Berckt. K+ Adviesgroep B.V. heeft daarom een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd voor het plangebied, op basis van bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor een volledige weergave van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

In de Wet geluidhinder worden voor nog niet geprojecteerde woningen de volgende eisen gesteld:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1);
- Maximale ontheffingswaarde buitenstedelijk gebied: 53 dB (art. 83, lid 1).

Niet geprojecteerd betekent dat het vigerende bestemmingsplan geen woonbebouwing toestaat, zodat het bestemmingsplan dient te worden herzien.

Uitgaande van voornoemde uitgangspunten is de ligging van de 48 dB voorkeursgrenswaarde geluidcontour bepaald op drie hoogten, voor de begane grond en eerste verdieping. Bij de berekening is uitgegaan dat vanaf 10 meter uit de as van de weg de bodem zacht is (grasland o.i.d.) en als objectfractie (De Berckt) is uitgegaan van 50% (aan de overzijde van de weg is sprake van een bebouwingsdichtheid van 50%) worst case benadering.

In de navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de rekenresultaten. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de in bijlage I bij het onderzoeksrapport opgenomen rekenbladen.

Waarneemhoogte	Ligging 48 dB contour [in m tov as weg]	
	Legioenweg	De Berckt
1,5m + mv	15,3m ¹	13,8m
4,5m + mv	16,3m ¹	14,5m

¹ de gevel ligt op een afstand van meer dan 25m uit de as van de weg.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het onderzochte bouwplan is gelegen buiten de 48 dB geluidcontouren van de Legioenweg en De Berckt. De geluidbelasting op de gevel van de bedrijfswoning is lager dan 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de bedrijfswoning.

⁷ K+ Adviesgroep B.V., Akoestisch onderzoek deelgebied 2 landgoed "De Berckt", Baarlo, projectnummer M18 803.801, 21 januari 2019.

Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Vanuit railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekenende 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. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

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

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt er slechts één bedrijfswoning toegevoegd, waarmee ruim binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarnaast niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situaties mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijking te benoemen en te motiveren.

Toets plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het multifunctioneel landgoed/kasteel De Berckt. De bedrijfswoning zal worden gerealiseerd ten behoeve van het multifunctioneel landgoed/kasteel De Berckt. Een bedrijfswoning wordt niet beschermd tegen de effecten van het bedrijf waar deze bij hoort, waardoor de effecten vanuit het landgoed op de bedrijfswoning niet hoeven te worden beschouwd.

Wel dient er onderzocht te worden of in de bedrijfswoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- leefklimaat en of inrichtingen in de omgeving niet in hun functioneren beperkt worden.

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende bedrijven:

- Tuinbouwbedrijf met containervelden en ondersteunende kassen De Berckt 8;
- Verblijfsrecreatieve inrichting (groepsaccommodatie en recreatiewoningen) De Berckt 12;
- Glastuinbouwbedrijf De Berckt 12A;
- Glastuinbouwbedrijf De Berckt 12B (met bedrijfswoning De Berckt 10).

Voor de verblijfsrecreatieve inrichting geldt een minimaal aan te houden afstand tot milieugevoelige functies van 10 meter voor geur en geluid. Voor de (glas)tuinbouwbedrijven geldt een minimale afstand van 30 meter voor geluid vanaf de bedrijfsgebouwen/kassen. Het plangebied ligt buiten de genoemde afstanden.

Verder zijn er in de omgeving geen milieubelastende functies aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van de bedrijfswoning. In de woning zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en er worden geen omliggende bedrijven in hun mogelijkheden beperkt.

4.1.5 Externe veiligheid

Beleidskader

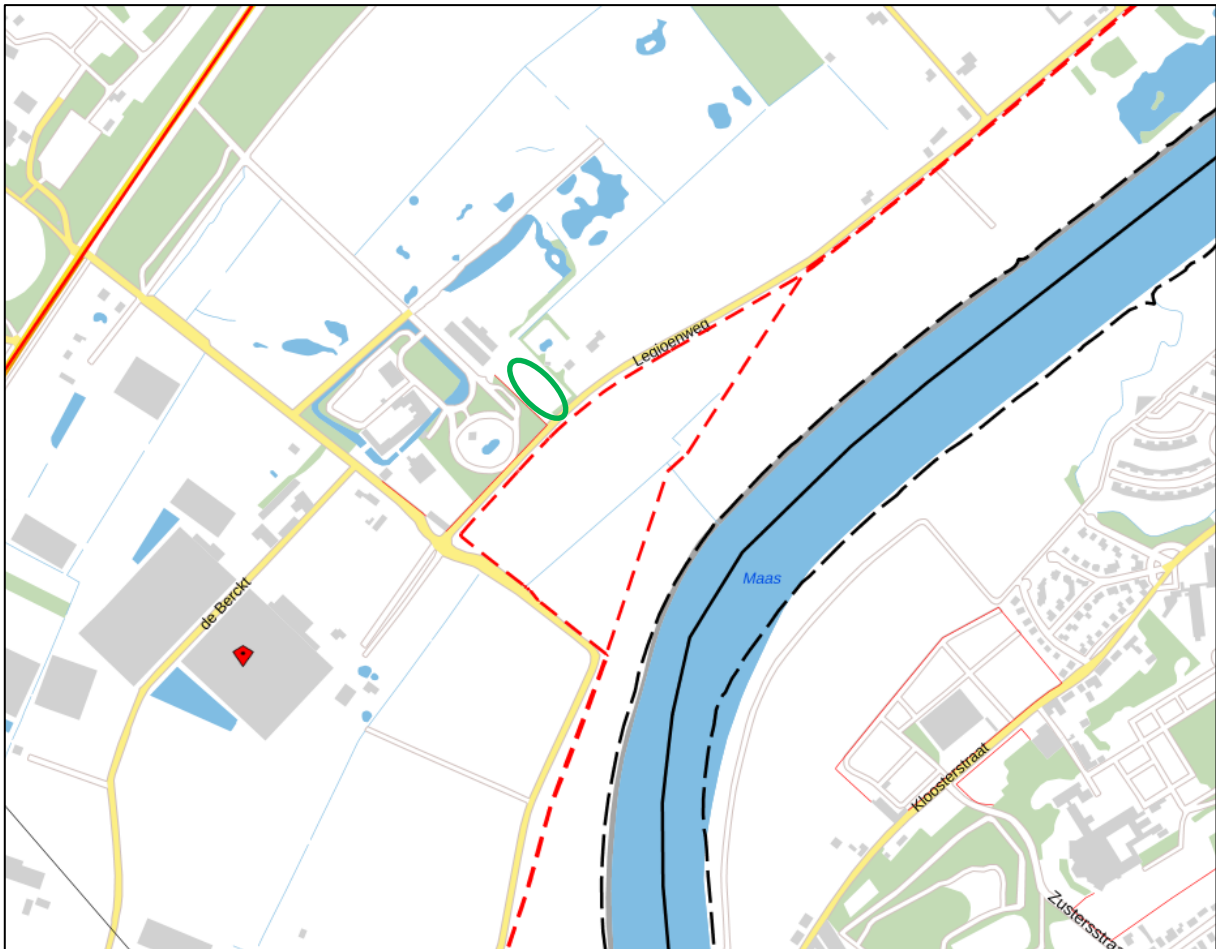
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit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

Er moet getoetst worden aan het aspect externe veiligheid wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een bedrijfswoning is een kwetsbaar object, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.

Toetsing

Inrichtingen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Risicovol transport over wegen

Over de N273, die op circa 550 meter ten noordwesten van het plangebied is gelegen, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 0 meter en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} is 111 meter. Binnen deze laatstgenoemde contour wordt geen rekenkundige invloed uitgeoefend op het groepsrisico. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van deze weg voor toxische vloeistoffen en gassen.

Hoewel sinds de opening van de A73 nog maar in zeer beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen over de N273 plaatsvindt, dient gezien de ligging binnen het invloedgebied van deze transportroute op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt wel een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de N273 ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Voor het overige zijn er geen wegen in de omgeving van het plangebied gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

Risicovol transport over spoorwegen

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport over vaarwegen

Op circa 250 meter ten zuidoosten van het plangebied vindt risicovol transport plaats over de Maas. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vaarweg reikt niet tot buiten de oeverlijn. Wel ligt het plangebied binnen het invloedgebied van de Maas, waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de Maas ligt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Hiertoe wordt verwezen naar het kopje 'verantwoording groepsrisico'.

Risicovol transport door buisleidingen

Aan de overzijde van de Legioenweg ligt een hogedruk aardgasleiding. De grens van het bouwvlak voor de bedrijfswoning ligt op 40 meter uit het hart van de leiding. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze leiding is 0 meter. De leiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 100% letaliteitscontour van deze leiding is 50 meter en de 1% letaliteitscontour is 95 meter. De bedrijfswoning ligt hiermee voor een klein deel binnen de 100% letaliteitscontour en volledig binnen de 1% letaliteitscontour. Aangezien sprake is van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, op basis waarvan de bedrijfswoning mogelijk gemaakt kan worden, is reeds in een eerder stadium afgewogen dat een bedrijfswoning inpasbaar is op deze locatie, onder andere vanuit het aspect externe veiligheid. De ligging ten opzichte van deze leiding vormt hierdoor geen belemmering.

Op circa 180 meter ten zuidoosten van het plangebied ligt eveneens een hogedruk aardgasleiding. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze leiding is 0 meter. De leiding heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De 100% letaliteitscontour van deze leiding is 50 meter en de 1% letaliteitscontour is 95 meter. Het plangebied ligt buiten beide contouren en daarmee buiten het invloedgebied van deze leiding.

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven is vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedgebied van de N273 en de Maas een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.

2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de navolgende tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven.

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de weg en de waterweg bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbaar gas (BLEVE⁸); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Ongevallen met brandbare vloeistoffen op de N273 en de Maas zullen, gezien de tussenliggende afstand, niet tot het plangebied reiken. De N273 ligt daarnaast op dusdanige afstand dat ongelukken met brandbare gassen op deze weg geen effect zullen hebben in het plangebied. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit wijzigingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt 'schuilen' in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. De functies binnen het plangebied zijn goed ontsloten en er zijn meestal vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

⁸ BLEVE staat voor 'boiling liquid expanding vapour explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

	Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting, buisleiding, weg, spoorweg of vaarweg. Wel is de locatie gelegen binnen het invloedsgebied van de weg N273 en de Maas. In verband hiermee is invulling gegeven aan de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt de bouw van één bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De realisatie van woningen valt onder onderdeel D11.2: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

Het voorliggende initiatief betreft slechts de ontwikkeling van één bedrijfswoning. Binnen het geldende bestemmingsplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de woning mogelijk gemaakt kan worden. Gezien de kleinschaligheid van het project en het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.1 tot en met 4.7), kan worden argumenteerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

4.2 Kabels en leidingen

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Legioenweg, ligt een aardgasleiding. De beschermingszone van deze leiding heeft een breedte van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Deze beschermingszone reikt niet tot aan het plangebied. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid van deze leiding wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5.

Voor het overige zijn er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Bij de bouw van de woning hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.3 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van de totale ontwikkelingen binnen het Landgoed De Berckt is een quickscan flora en fauna⁹ opgesteld. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek weergegeven die relevant zijn voor het plangebied. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied, 'Maasduinen', bevindt zich op circa 10,8 kilometer ten noorden van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde Duitse Natura 2000-gebied betreft 'Wälder und Heiden bei Brüggen-Bracht', op circa 4 kilometer ten oosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied en de aard en kleinschaligheid van de voorliggende ontwikkeling, zijn effecten op deze Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Limburg bestaat het NNN uit de goudgroene natuurzone. Daarnaast worden ook de zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 300 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel ligt het plangebied geheel binnen de bronsgroene landschapszone. Gezien de locatie waar gebouwd gaat worden geheel is verhard en geen landschappelijke waarde bevat, is een vermindering van landschappelijke waarde niet aan de orde.

⁹ BRO, Quickscan flora en fauna 'Landgoed de Berckt' te Baarlo, projectnummer P01140, 23 januari 2019

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Aangezien bij de uitvoering geen (onderdelen van) houtopstanden worden gekapt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet Natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet Natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet Natuurbescherming)

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van alpenwatersalamander dient het puin te worden verplaatst of verwijderd buiten de overwinteringsperiode van de Alpenwatersalamander, wanneer deze niet op het land aanwezig is. Dit betreft de periode april t/m oktober. De exacte planning dient te worden besproken met een ecooloog en dient te worden vastgelegd in een beknopt werkprotocol;
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Gezien de bovengenoemde onderzoeksresultaten zijn er vanuit gebiedsbescherming geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit soortenbescherming is een ecologisch werkprotocol noodzakelijk voor de alpenwatersalamander. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen en dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen. Deze zaken hoeven echter niet te worden gewaarborgd in het voorliggende wijzigingsplan, aangezien sprake is van geldende wetgeving (Wet natuurbescherming) waar eenieder zich aan dient te houden.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drie-trapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.4.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, waterkeringen, ecosystemen en afval- en hemelwater.

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied niet binnen grondwaterbeschermingsgebieden of waterwingebieden. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. In paragraaf 3.2.2 is hier reeds op ingegaan en zijn er geen belemmeringen gebleken, aangezien binnen het plangebied geen diepe grondboringen zijn voorzien.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt hier ook niet in voorzien. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarop de ontwikkeling negatieve effecten heeft.

Op een afstand van circa 250 meter ten oosten van het plangebied ligt de Maas. Het plangebied ligt hierdoor binnen de Maasvallei. Volgens het POL2014 moet bij ontwikkelingen in de Maasvallei rekening gehouden worden met de hoofdfuncties van de rivier (afvoer van water en ijs, scheepvaart, drinkwatervoorziening, waterrecreatie en aquatisch ecologie) en ook de hoofdfuncties van het gebied (agrarisch, natuur, wonen, werken, oeverrecreatie e.d.). Gezien het huidige gebruik van het plangebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, heeft de realisatie van één woning geen invloed op het functioneren van de Maas.

Waterkeringen

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Legioenweg, is een primaire waterkering aanwezig, die in het beheer is bij het Waterschap Limburg. De beschermingszone van deze waterkering, die een breedte van 40 meter heeft ter weerszijden van de kernzone van de waterkering, ligt over het zuidoostelijk deel van het plangebied. Ter plaatse van deze zone zijn echter geen ontwikkelingen voorzien, waardoor deze ligging geen belemmering vormt.

In het vigerend bestemmingsplan is voor deze beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' opgenomen. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

De bedrijfswoning wordt wel gebouwd in de zogeheten buitenbeschermingszone van de waterkering. Voor de bouw of uitbreiding van bouwwerken binnen deze zone, waarbij een ontgraving plaatsvindt van maximaal 2,5 meter (hetgeen hier het geval is), geldt de zogeheten zorgplicht. Dat betekent dat de woning gebouwd kan worden zonder een vergunning op grond van de Keur van het waterschap. Wel dient hierbij de zorgplicht in acht genomen te worden zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Keur.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. De voorgenomen ontwikkeling is beperkt van omvang en heeft daarom geen zwaarwegend effect (extra overstort of vuillast) op het bestaand rioolstelsel. Voor de aansluiting op de gemeentelijke riolering zal een rioolaansluiting worden aangevraagd bij de gemeente.

Hemelwater

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater. Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ($T=100$) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

Indien sprake is van een dynamische berging moet een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen bergen. In de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn. Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water. De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur zijn geledigd.

In het kader van het eerdere bestemmingsplan voor landgoed De Berckt (bestemmingsplan 'Multifunctioneel landgoed Kasteel De Berckt', vastgesteld op 18 december 2012) is reeds gekozen voor de berging van hemelwater in de bestaande kasteelgracht. Onder andere voor de bedrijfswoning (die in dit bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt) is aangetoond dat de gracht voldoende capaciteit heeft om het hemelwater van het dakoppervlak en de verhardingen te kunnen bergen.

Hierbij is uitgegaan van een verharde en bebouwde oppervlakte van 500 m² voor de bedrijfswoning. De footprint van de bedrijfswoning met kantoor bedraagt volgens het huidige bouwplan circa 195 m². Inclusief verhardingen zal met het huidige bouwplan naar verwachting minder dan 500 m² verhard oppervlak worden gecreëerd. Zekerheidshalve is deze 500 m² wel als uitgangspunt overgenomen. Om een bui van 50 mm te kunnen bergen, is een bergingsruimte van ($500 \times 0,05 =$) 25 m³ benodigd. Zoals in het eerdere bestemmingsplan is toegelicht, is de gracht circa 400 meter lang en gemiddeld 6 meter breed. De totale oppervlakte van de gracht is circa 2.400 m². Bij een benodigd bergingsvolume van 25 m³ (ervan uit gaande dat er geen infiltratie plaatsvindt in de bodem) zal de uitbreiding van het verhard oppervlak door de ontwikkeling van de bedrijfswoning bij een bui van 50 mm leiden tot een verhoging van het waterpeil in de gracht met 1 centimeter. Dit is nauwelijks waarneembaar in de gracht, waarvan het waterpeil op meer dan een meter beneden maaiveld ligt.

Bovendien ligt de gracht op een zandbank, waarvan de infiltratiegraad groot is. De bodem van de gracht is afgedekt met klei om water vast te houden. Bij regenval infiltreert het water wel snel aan de zijanten van de gracht. De verhoogde waterstand in de gracht na hevige regenval is hierdoor in de praktijk na een dag al niet meer zichtbaar. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de capaciteit van de gracht, kan het hemelwater van de nieuwe bebouwing en verhardingen volledig in de gracht worden geborgen. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) blijft het waterpeil eveneens ruimschoots beneden het maaiveld. Voor de berging/infiltratie van hemelwater zijn er hiermee geen aanvullende voorzieningen benodigd.

4.4.3 Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

De toename van het verhard oppervlak zal minder dan 2.000 m² bedragen, mede gezien het feit dat het plangebied reeds grotendeels verhard is in de huidige situatie. Omdat de beschermingszone van de ten zuidoosten van het plangebied gelegen waterkering wel over een deel van het plangebied ligt, wordt het wijzigingsplan wel in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid in de vorm van het Beleidsplan archeologie vastgesteld. De laatste bijbehorende archeologische beleidskaart dateert van juli 2012. Op de beleidskaart wordt een 7-tal waarden archeologie onderscheiden. Categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt. De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving). Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Op basis van de archeologische beleidskaart en het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting (Waarde – Archeologie 4).

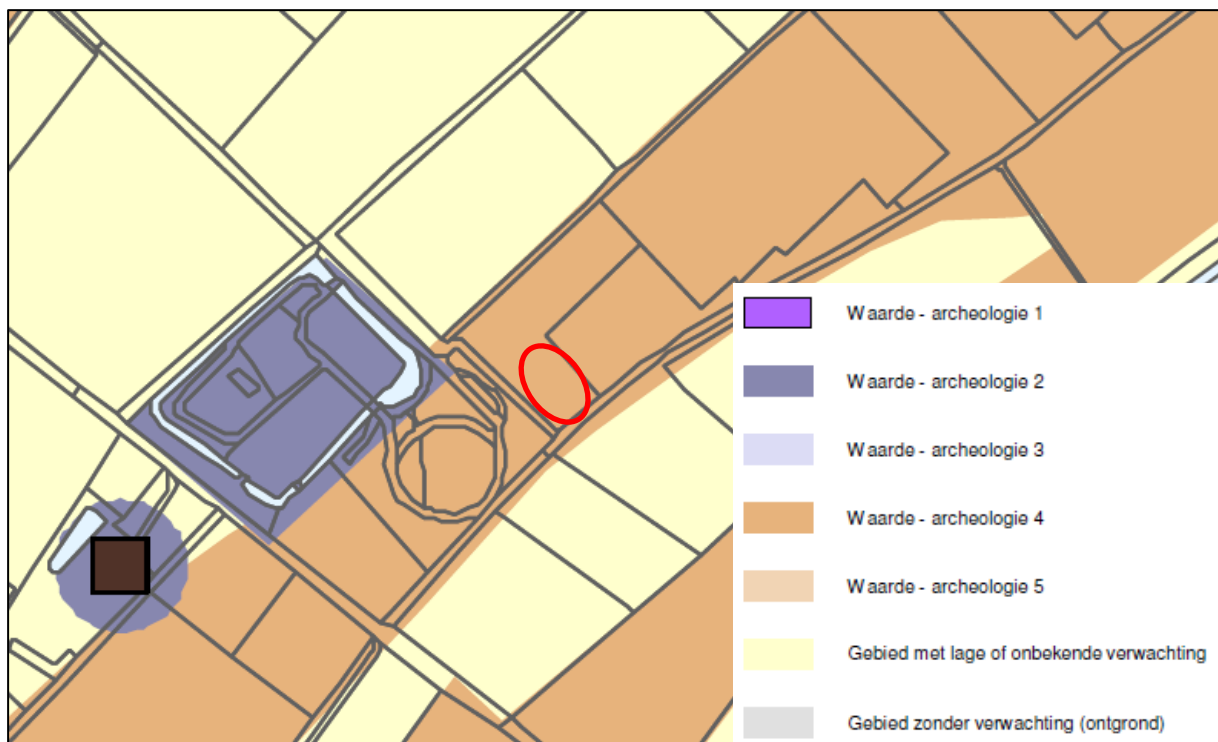
Ter plaatse geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm. Omdat deze ondergrenzen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zullen worden overschreden, heeft Aeres Milieu in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek¹⁰ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van het uitgevoerd karterend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied slechts zeer beperkt een intacte bodem heeft. In de meeste boringen is sprake van een AC-horizont waarbij het oorspronkelijke bodemprofiel is verdwenen. In twee boringen is sprake van een BC-horizont. Op de plekken waar een AC- of BC-horizont werd aangetroffen, zullen enkel dieper

¹⁰ Aeres Milieu BV, *Archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek, d.m.v. boringen, de Berckt te Baarlo, gemeente Peel en Maas*, projectnummer AM18527, 12 maart 2019

ingegraven sporen nog aanwezig kunnen zijn. Deze bevindingen leiden tot het advies dat geen nader archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd voor het plangebied.

Het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas, heeft dit zogeheten selectieadvies overgenomen en besloten dat het plangebied wordt vrijgegeven. In het voorliggende wijzigingsplan is de archeologische dubbelbestemming dan ook niet meer opgenomen. Indien tijdens de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Peel en Maas conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

4.5.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is Kasteel de Berckt aangewezen als een Rijksmonument en als kasteel/kasteeldomein. Middels de voorliggende ontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats aan dit kasteel, waardoor er geen sprake is negatieve effecten op dit Rijksmonument. De bedrijfswoning is bovendien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het landgoed, waar het kasteel onderdeel van uitmaakt.

De Legioenweg is ter hoogte van het plangebied aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. Middels de voorliggende ontwikkeling wijzigt het profiel en verloop van deze weg niet, waardoor er geen belemmeringen zijn ten opzichte van de ligging van deze weg. Daarnaast ligt ten zuidoosten van het plangebied, parallel aan de Legioenweg, een 'oude akkergrens steilrand'. Hierop wordt evenmin invloed uitgeoefend als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van monumenten of overige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van de woning.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer en ontsluiting

De nieuwe bedrijfswoning inclusief kantoorruimte zal worden ontsloten op de Legioenweg. Hiertoe zal één nieuwe in- en uitrit worden gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Op basis van de CROW-rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren is deze toename berekend.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Het kantoor krijgt op basis van het ontwerp een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 322 m². Voor een kantoor zonder baliefunctie van deze omvang, gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, is een verkeersgeneratie berekend van 28 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

In totaal zal de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning en het kantoor hiermee op een gemiddelde weekdag 36 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. De Legioenweg en omliggende wegen zijn wat betreft profiel en capaciteit berekend op deze geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.

4.6.2 Parkeren

Volgens de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, dient voor het kantoor op eigen terrein te worden voorzien in minimaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het voorliggende kantoor zal een oppervlakte van 322 m² bvo krijgen. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van minimaal ($6 \times 3,22 = 19,3$) 19 parkeerplaatsen. Daarnaast dient voor de bedrijfswoning te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Door middel van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 van toepassing verklaard op het plangebied. Volgens deze gemeentelijke parkeernormen dient voor een kantoor zonder baliefunctie buiten de bebouwde kom te worden voorzien in 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit is een beduidend lagere norm dan de 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo die volgens de wijzigingsvoorwaarden gerealiseerd dient te worden. Bovendien is het paraplubestemmingsplan op een latere datum vastgesteld, en prevaleert het hierdoor boven eerder vastgestelde bestemmingsplannen voor deze locatie voor het aspect parkeren. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm geldt een parkeernorm van $(2,6 \times 3,22 = 8,4)$ 8 parkeerplaatsen voor het kantoor. Voor de woning (woonhuis buiten de bebouwde kom) dient te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte komt hiermee uit op 10 parkeerplaatsen.

Bij het bestaande logiesgebouw op het landgoed, dat ten noorden van het plangebied is gelegen, is een parkeerterrein aanwezig. Ter plaatse is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, waardoor voor de bedrijfswoning en het kantoor ook gebruik gemaakt kan worden van deze parkeervoorziening. Rekening houdend met gedeeld gebruik van parkeerplaatsen voor het logiesgebouw en de bedrijfswoning met kantoor, zullen circa 5 parkeerplaatsen op dit terrein gereserveerd moeten worden voor de bedrijfswoning en het kantoor. Hiermee blijven voldoende parkeerplaatsen over voor het logiesgebouw en kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor de bedrijfswoning en het kantoor.

De bouwlocatie voor de bedrijfswoning zelf is momenteel in gebruik als opslag voor bouw materiaal. Dit perceel wordt niet gebruikt voor parkeerdoeleinden. Er komen daarom geen parkeerplaatsen te vervallen als gevolg van de bouw van de bedrijfswoning.

Samengevat worden er geen parkeerproblemen verwacht als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Duurzaamheid

De nieuwbouw zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit. Hiertoe worden onder andere twintig zonnepanelen op het dak geplaatst. Mogelijk zullen in aanvulling hierop nog meer zonnepanelen op het dak worden geplaatst, naar verwachting is hier ruimte beschikbaar voor maximaal 78 panelen.

Voor de realisatie van de nieuwe bebouwing zal bovendien gebruik worden gemaakt van duurzame en onderhoudsarme materialen. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt zoals lood, koper en zink. Tevens wordt gestreefd naar een zo laag mogelijk energieverbruik. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten voor duurzaamheid zoals die worden nagestreefd in de gemeente Peel en Maas.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planstukken

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het wijzigingsplan 'Bedrijfswoning De Berckt' is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP2012), de gemeentelijke standaard en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemming gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingenregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Recreatie – Multifunctioneel

De bestemming 'Recreatie – Multifunctioneel' is opgenomen voor het gehele plangebied ten behoeve van de bedrijfswoning met kantoren. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen één vrijstaande bedrijfswoning is toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter.

Waterstaat – Beschermingszone waterkering

Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied is, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone waterkering' opgenomen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Het gehele plangebied is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed en heeft daarom de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed', overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse geldt een bouwverbod, waar onder bepaalde voorwaarden en na goedkeuring van Rijkswaterstaat van kan worden afgeweken. Zoals in paragraaf 3.1.2 is toegelicht, is de voorliggende ontwikkeling van de bedrijfswoning met kantoorruimte in principe vergunbaar. De huidige watervergunning biedt echter wel ruimte om meer c.q. grotere bouwwerken te realiseren, door uitruil en/of laten vervallen van niet gerealiseerde bouwwerken. Op basis hiervan kan de bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Het rivierkundige effect van deze ontwikkeling, in vergelijking met de vergunde situatie, dient nog te worden getoetst. De verwachting is echter dat er geen negatief rivierkundig effect zal zijn ten opzichte van de vergunde situatie. In overleg tussen de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat is afgestemd dat de benodigde vergunning op korte termijn zal worden aangevraagd.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn regelingen over ondergrond bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten en afstanden opgenomen.

De algemene gebruiksregels bevatten een algemeen gebruiksverbod en een beschrijving van hetgeen dat wordt verstaan onder strijdig gebruik.

De Algemene aanduidingsregels zien op de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen in het plan-gebied. De volgende aanduidingen zijn hierin geregeld:

- ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied venlo schol’: ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. De regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn op deze gronden van toepassing;
- ‘overige zone - landschap met reliëf’: ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van het karakteristieke reliëf in het landschap;
- ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’: ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd als extensiveringsgebied. Een extensiveringsgebied betreft een gebied waarbinnen de woonbestemming of de natuurbestemming het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van veehouderijen niet mogelijk is;
- ‘vrijwaringszone - waterstaatswerk 2’: ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd als buitenbeschermingszone voor de waterkerende functie van waterkeringen. Op deze gronden is de Keur van het waterschap van toepassing;
- ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd’: ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van beekdalen/rivierdal.

De regels omtrent deze gebiedsaanduidingen zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’.

In de Algemene afwijkingsregels zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te kunnen wijken van de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen.

De Algemene wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de Overige regels zijn een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving en een parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van één bedrijfswoning met kantoorruimte. In het voorliggende geval betreffen de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de bestaande openbare weg en nutsvoorzieningen. Het perceel is reeds gelegen aan de openbare weg, er hoeft uitsluitend een inrit en rioolaansluiting gerealiseerd te worden. Desalniettemin wordt er tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas een anterieure overeenkomst gesloten.

7. PROCEDURE

7.1 Overgangs- en slotregels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. Op grond van het bepaalde in artikel 3.9a Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking van het wijzigingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverleg en inspraak

De facultatieve inspraakmogelijkheid wordt overgeslagen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd omdat voorafgaande inspraak wordt gezien als een dubbeling van procedures. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan krijgt eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Daarnaast wordt het concept ontwerp wijzigingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. In dit geval is vooroverleg nodig met Rijkswaterstaat, de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan.

Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat de inhoud en oppervlakte van de bedrijfswoning niet in overeenstemming zijn met de reeds verleende watervergunning. Deze vergunning is namelijk verleend voor een bedrijfswoning met een oppervlakte van 236 m² en een inhoud van 2.124 m³. De huidige watervergunning biedt echter wel ruimte om meer c.q. grotere bouwwerken te realiseren, door uitrust en/of laten vervallen van niet gerealiseerde bouwwerken. Op basis hiervan kan de bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt. Het rivierkundige effect van deze ontwikkeling, in vergelijking met de vergunde situatie, dient nog te worden getoetst. De verwachting is echter dat er geen negatief rivierkundig effect zal zijn ten opzichte van de vergunde situatie. In overleg tussen de initiatiefnemer en Rijkswaterstaat is afgesteld dat de benodigde vergunning op korte termijn zal worden aangevraagd.

