



# TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22P BERGWEG, BAARLO

## MOTIVERING

Opdrachtgever: Quattro Bouw & Vastgoed Advies  
Projectnr: PMA131  
Datum: 7 april 2026



# TAM-OMGEVINGSPLAN HOOFDSTUK 22P BERGWEG, BAARLO

## MOTIVERING

Opdrachtgever: Quattro Bouw & Vastgoed Advies  
Projectnr: PMA131  
Rapportnr: 20260407-PMA131-TOE-OBP-1.4  
Status: Vaststelling  
Datum: 7 april 2026

Opsteller:  
BZ

Verificatie:  
SE

Validatie:  
BZ

T 088 - 33 66 333  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)

© 2026 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.





# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Vigerende plannen.....	9
1.3.1	Buitengebied Peel en Maas.....	9
1.3.2	Parapluplan Parkeernota Peel en Maas.....	10
1.4	Leeswijzer.....	10
<b>2</b>	<b>HET PLANGEBIED EN HET PLANVOORNEMEN.....</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie.....	11
2.2	Toekomstige situatie.....	11
2.3	Landschappelijk inpassing.....	13
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid en instructieregels.....	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	15
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	16
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	16
3.2	Provinciaal beleid en instructieregels.....	17
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg.....	19
3.2.3	Woondeal Limburg.....	21
3.3	Regionaal beleid.....	22
3.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.....	22
3.4	Gemeentelijk beleid.....	23
3.4.1	Omgevingsvisie Peel en Maas.....	23
3.4.2	Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas.....	24
3.5	Kaderstelling Ruimte 2035.....	25
<b>4</b>	<b>FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU.....</b>	<b>28</b>
4.1	Inleiding.....	28
4.2	Gezondheid.....	28
4.3	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.....	30
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	31
4.4.1	Archeologie.....	31
4.4.2	Cultuurhistorie.....	32
4.5	Bodem.....	32
4.6	Natuur.....	33
4.6.1	Algemeen.....	33
4.6.2	Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen.....	34
4.6.3	Soortenbescherming.....	34
4.6.4	Gebiedsbescherming.....	35
4.6.5	Conclusie.....	35
4.7	Omgevingsveiligheid.....	36
4.8	Kabels en leidingen.....	38
4.9	Luchtkwaliteit.....	38
4.10	Geur (veehouderijen).....	39
4.11	Activiteiten en milieuzonering.....	40
4.12	Trillingen.....	42
4.13	Ontploffbare oorlogsresten.....	43

4.14	Verkeerskundige aspecten.....	44
4.14.1	Verkeer.....	44
4.14.2	Parkeren.....	44
4.15	Weging van het waterbelang.....	45
4.16	M.e.r.-beoordeling.....	46
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANVORM.....</b>	<b>51</b>
5.1	Algemeen.....	51
5.2	Verbeelding.....	51
5.3	Regels.....	51
5.3.1	Funcieregels.....	51
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....</b>	<b>54</b>
6.1	Kostenverhaal.....	54
6.2	Nadeelcompensatie.....	55
<b>7</b>	<b>PARTICIPATIE.....</b>	<b>57</b>
7.1	Participatietraject.....	57
7.2	Vooroverleg.....	58
<b>8</b>	<b>PROCEDURE.....</b>	<b>59</b>

## BIJLAGEN

- B1** ADVIES VEILIGHEIDSREGIO LIMBURG-NOORD
- B2** VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

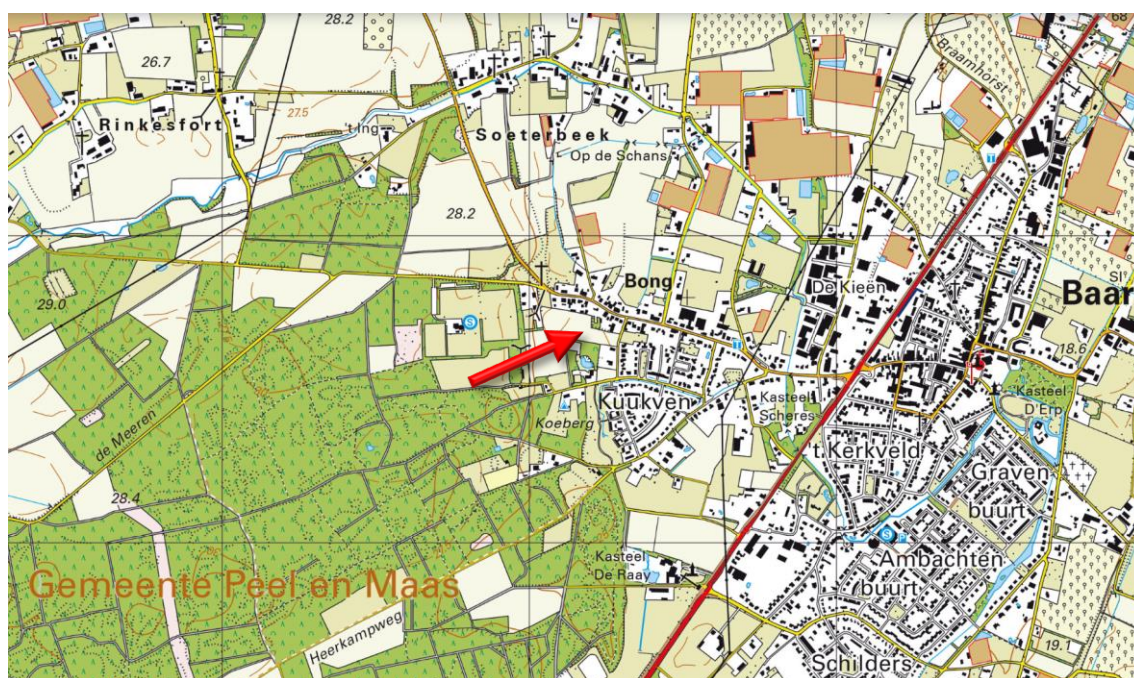
Het voornemen bestaat om ten westen van de Bergweg in Baarlo 28 grondgebonden woningen te realiseren, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omdat de beoogde ontwikkeling op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' niet is toegestaan, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. In dit kader is de voorliggende motivering opgesteld als onderdeel van het TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt tezamen met de bijbehorende regels en verbeelding, voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Plangebied

Het beoogde woongebied ligt aan de westkant van de kern Baarlo en omvat het perceel kadastraal bekend als Maasbree, sectie M, nummer 171. Daarnaast omvat het plangebied een deel van het perceel kadastraal bekend als Maasbree, sectie M, nummer 615.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale kaart. Vervolgens is de begrenzing van het beoogde woongebied<sup>1</sup> weergegeven op een luchtfoto met kadastrale grenzen.



Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.

<sup>1</sup> In verband met het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is voor een gebied van 50 meter rondom de functievakken met de functie 'Wonen', voor zover voor deze gronden een agrarische functie hebben, de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitrijke zone' opgenomen. Hierdoor wijkt de plangrens af van de begrenzing van het beoogde woongebied. Zie voor meer informatie paragraaf 4.2. Volledigheidshalve zijn beide gebieden daarom weergegeven.



## 1.3 Vigerende plannen

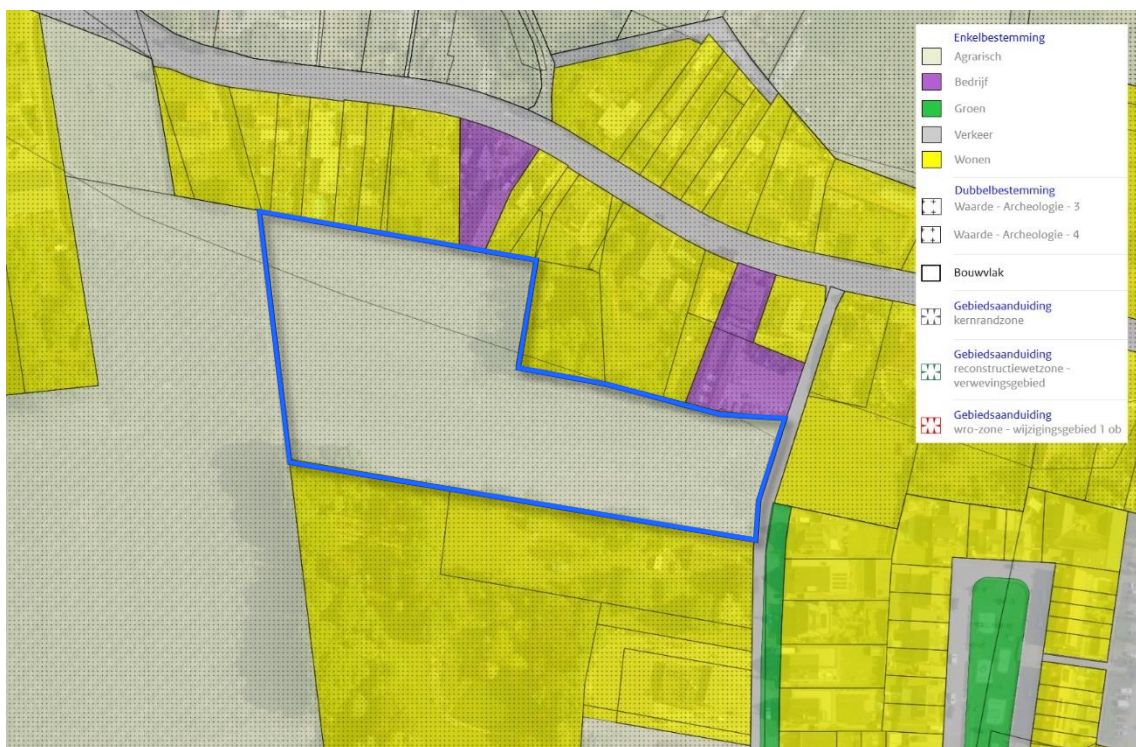
Voor het gehele plangebied geldt per 1 januari 2024 het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas'. Binnen het tijdelijke deel van dit omgevingsplan zijn van rechtswege de bestemmingsplannen 'Buitengebied Peel en Maas' en 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' van toepassing. In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op deze van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

### 1.3.1 Buitengebied Peel en Maas

Voor het gehele plangebied is van rechtswege het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2024.

Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing en voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob' van toepassing voor het gehele plangebied.

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik en agrarisch hobbymatig gebruik, met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik, groenvoorzieningen, paden- en ontsluitingsvoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. De realisatie van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de ontwikkeling van de beoogde woningen kan worden toegestaan. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het binnen het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.



Weergave bestemmingen en aanduidingen ter hoogte van het beoogde woongebied en de omgeving, met het beoogde woongebied blauw omlijnd weergegeven.

Verder gelden voor het plangebied deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', waarbinnen ondergrenzen voor het uitvoeren van archeologisch

onderzoek zijn opgenomen. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.1.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding 'kernrandzone' geldt dat de gronden ter plaatse tevens bestemd zijn als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt hiervan afgeweken. Gelet op het feit dat het plangebied aan zowel de noordzijde, oostzijde en westzijde wordt omsloten door woonbestemmingen, wordt de ontwikkeling niet bezwaarlijk geacht in relatie tot deze aanduiding.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied, een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten. Deze aanduiding vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een bestaande nevenactiviteit intensieve veehouderij. Een dergelijke wijziging is in dit geval niet van toepassing.

### 1.3.2 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Voor het gehele plangebied is van rechtswege het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen juridisch-planologisch verankerd. In de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen eveneens juridisch-planologisch verankerd. Daarmee is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.14.2.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van het participatietraject en in hoofdstuk 8 wordt tot slot de procedure beschreven.

## 2 HET PLANGEBIED EN HET PLANVOORNEMEN

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en zijn de gronden overwegend in landbouwkundig gebruik, evenals de aangrenzende gronden aan de westzijde van het plangebied. Aan zowel de noord-, zuid- als de oostzijde grenst het plangebied aan met name woonpercelen behorende tot de kern Baarlo. Aan de noordzijde zijn tussen de bestaande woonpercelen ook twee bedrijfspercelen aanwezig waar uitsluitend lichte bedrijvigheid is toegestaan.



*Luchtfoto beoogd woongebied en directe omgeving vanuit vogelvluchtperspectief, met de globale begrenzing van het beoogde woongebied rood omlijnd weergegeven.*

### 2.2 Toekomstige situatie

#### Woningtypen en aantallen

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied ten westen van de Bergweg in totaal 28 woningen te realiseren, met bijbehorende verkeerskundige voorzieningen en groenvoorzieningen, met inbegrip van ruimte voor wadi's voor de opvang van hemelwater.

Er is sprake van een mix aan woningtypes. Het programma, zoals ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer, bestaat uit de volgende typen en aantallen woningen:

- 9 sociale huurwoningen;
- 2 betaalbare koopwoningen (midden);
- 6 betaalbare koopwoningen;
- 11 vrije sector woningen, waarvan een deel als levensloopbestendig wordt uitgevoerd.

#### Stedenbouwkundig ontwerp

Vanuit het stedenbouwkundig ontwerp is de vaste rooilijn een belangrijk element. Er is voor gekozen om heldere regie te voeren op de bebouwingslijn van de woningen, zodat de buurt wat dit betreft een helder beeld en compositie krijgt. De bebouwingslijn ligt overal vast en wordt als randvoorwaarde in de uitwerking van de woningen meegenomen, zowel voor de projectmatige woningen als voor de zelfbouwers.

Bij de woningen aan de noordzijde kent de bebouwingslijn een aantal trappen. Deze zijn bedoeld om het open zicht vanuit de woningen naar het landschap aan te versterken. De woningen krijgen een overhoekse oriëntatie op het landschap ten westen van het plan.

Bij de andere bebouwing staat het front van de bebouwing telkens overal in één rechte lijn zodat het plan als geheel uit een aantal strenge en heldere bebouwingslijnen is opgebouwd.

Voor alle woningen geldt dat sprake is van maximaal twee bouwlagen, met een plat dak.

Op de navolgende afbeeldingen is een impressie van de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



*Impressie stedenbouwkundige opzet woningbouwplan (bron: Wauben architects).*



*Impressie toekomstige situatie vanuit vogelvluchtperspectief (bron: Hoesbergen Stedenbouw en Burobol).*

## 2.3 Landschappelijk inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De realisatie van de landschappelijke inpassing is in de regels zeker gesteld door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Voor de inpassing van nieuwe woningen in het plangebied is aansluiting gezocht bij de bestaande landschappelijke situatie. De ligging van het plangebied, de relatie met het landschap en de hoogteverschillen vormen de achtergrond van de stedenbouwkundige opzet van het voorliggende plan.

Het plangebied ligt tussen de Bong en Kuukven en maakt deel uit van het V-vormige overgangsgebied tussen het Baarlo west en het landschap verder ten westen van het dorp.

Het plangebied kent hoogteverschillen die relevant zijn voor de opbouw van het stedenbouwkundig plan. Iets ten oosten van het midden ligt het hoogste punt van het plangebied. Vanaf de Bergweg loopt het plangebied circa 2 meter omhoog tot aan dit punt, ongeveer waar de open groene ruimte begint en het plan zich opent naar het landschap. Daarna, verder naar het westen, zakt het maaiveld weer ruim 1 meter tot aan de westelijke grens van het plangebied.

Een ander belangrijk uitgangspunt in het plan betreft het prominent in het zicht laten van de markante groep bomen naast de zuidwesthoek van het plangebied en moet rekening worden gehouden met de hoogteverschillen tussen de percelen in het plangebied en de bestaande kavels ten noorden naast het plangebied.

Daarnaast is met 'de burens' aan de Bergweg afgesproken om de gronden tussen de weg en het voorste deel van het perceel onbebouwd te laten.

In de landschappelijke inpassing van de woningen is de ambitie om vanaf de Bergweg een doorkijk en fysieke verbinding te realiseren met het open landschap ten westen van de nieuwe buurt.

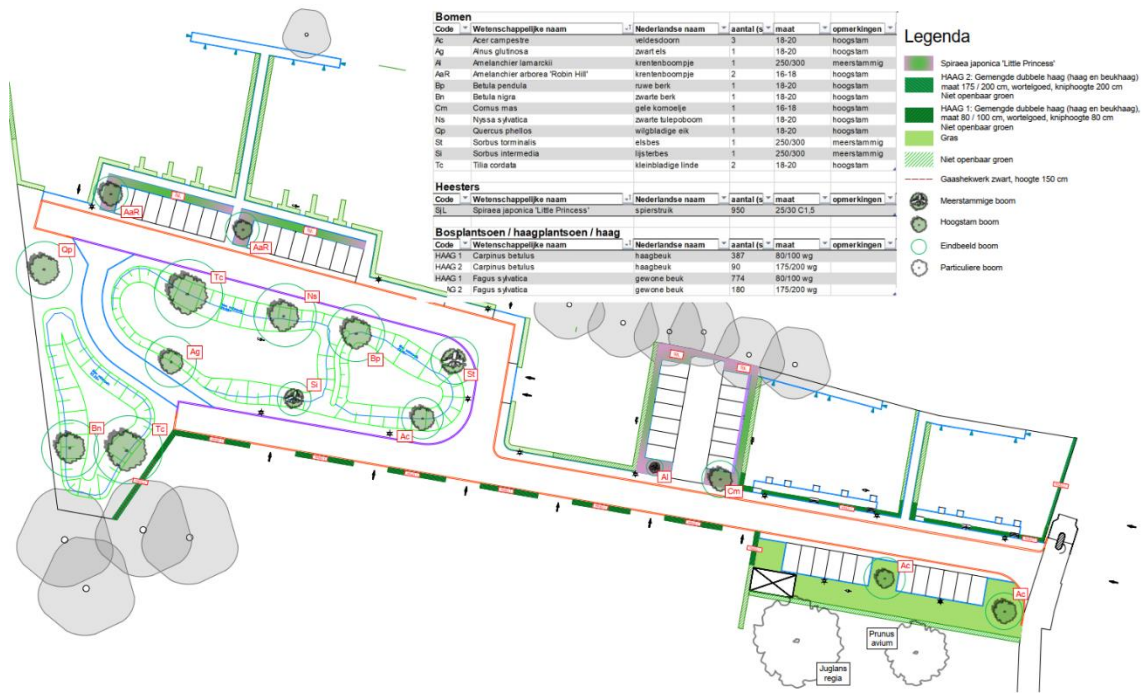
Een andere ambitie betreft het realiseren van een optimale oriëntatie van de woningen op het landschap. Een open groene ruimte tussen de woningen maakt die gewenste relatie heel direct en aantrekkelijk. De woningen zijn in het westelijke deel geschoven naar de randen van het plangebied, waardoor een landschappelijke wig ontstaat waaraan, naast de woningen ook de markante groep bomen ligt. De beleving van de woningen, de beleving van de groene wig en de doorkijk naar het naastgelegen landschap worden zo geïntegreerd.

Voor de open groene delen van het openbaar gebied is gekozen voor het inzaaien met (kruidenrijk) gras met een natuurlijke uitstraling zodat een vanzelfsprekende overgang naar het landschap ter westzijde ontstaat. In het open groen kunnen in het beeld passende speelelementen worden opgenomen, waarbij kan worden gedacht aan stappaaltjes en stapstenen.

Voor de bomen is gekozen voor breed pallet van verschillende soorten die goed bij elkaar passen: veldesdoorn, zwarte els, krentenboompje, ruwe berk, zwarte berk, gele kornoelje, zwarte tulpoboom, wilgbladige eik, elsbes, lijsterbes en kleinschalige linde. lijsterbes, esdoorn, haagbeuk, els, eik en berk. De bomen hebben verschillende formaten. Het gaat hier bij niet om in formatie geplaatste bomen, maar aan goed gesitueerde individuele bomen, afgestemd op ondergrond en geschiktheid van de situatie.

In aansluiting op de hagen op de kavelgrenzen zijn ook de parkeervakken in het openbaar gebied omrand met hagen.

Op de navolgende afbeelding is de beoogde landschappelijke inpassing voor het openbaar gebied weergegeven.



Weergave landschappelijke inpassing.

Op de navolgende afbeelding is de beoogde groene inrichting van de woonpercelen weergegeven.



Weergave groene inrichting woonpercelen (bron: Hoesbergen Stedenbouw en Burobol).

# 3 BELEIDSKADER

## 3.1 Rijksbeleid en instructieregels

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

#### Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

#### Analyse

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt in deze motivering getoetst aan de volgende instructieregels uit het Bkl:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.7;
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl), nader toegelicht in paragraaf 4.15;
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl), nader toegelicht in de diverse paragrafen in hoofdstuk 4;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl), nader toegelicht in de paragrafen 2.3, 4.4 en 3.1.3.

Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

#### Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

#### *Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)*

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, en detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
  - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
  - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
  - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Toetsing

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Gelet op het beoogde aantal woningen kan mede op grond van jurisprudentie uit het verleden worden gesteld dat in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het voorliggende geval wordt invulling gegeven aan een concrete en actuele behoefte aan woningen. De ontwikkeling is ook regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de paragrafen 3.2 en 3.3.

Hoewel de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, is het plangebied in directe aansluiting op het bestaand bebouwd gebied gelegen, waarbij zowel aan de noordzijde, oostzijde als zuidzijde reeds woonpercelen aanwezig zijn, onderdeel uitmakend van de kern Baarlo. Er is sprake van een logische invulling van gronden aansluitend aan de bestaande kern Baarlo.

#### Conclusie

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

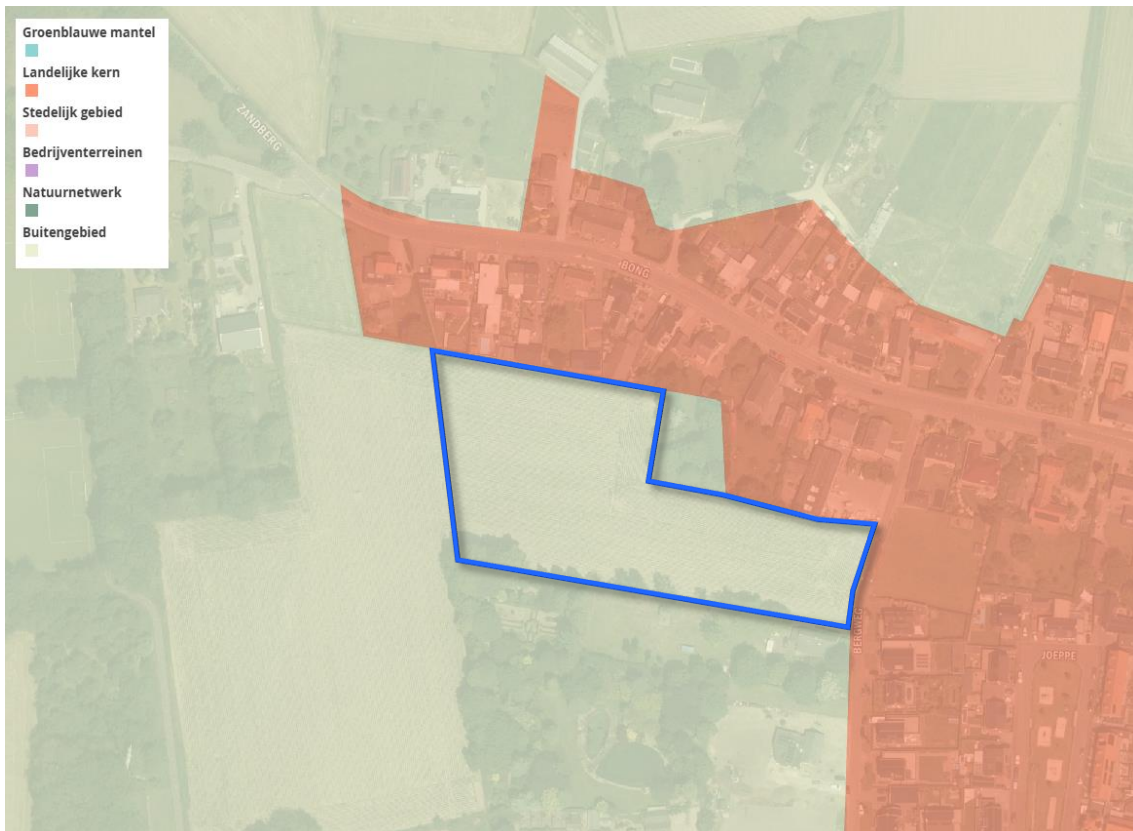
### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

### *Limburgse principes*

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. Binnen het buitengebied is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves. De gronden ten noorden en oosten van het plangebied zijn aangewezen als 'landelijke kern'.

Mede gelet op de huidige behoefte aan woningen en de directe aansluiting op de als 'landelijke kern' aangewezen gronden behorende tot de kern Baarlo, wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het buitengebied.



*Uitsnede kaart 'Limburgse principes', met de begrenzing van het beoogde woongebied blauw omlind weergegeven.*

### *Wonen*

De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

### Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in directe aansluiting op de bestaande landelijke kern Baarlo, met zowel aan de noordzijde als de oostzijde bestaande woonbebouwing die reeds is aangeduid als landelijke kern. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de 'Omgevingsverordening Limburg' in werking getreden. Hierin staan de (instructie)regels die het omgevingsbeleid van de Omgevingsvisie Limburg juridische binding geven. Onderstaand wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde aspecten.

### Klimaatadaptatie

In paragraaf 3.2.3, artikel 3.5 'Klimaatadaptatie' van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende regels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie:

1. De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van:
  - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
  - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
  - a. wateroverlast;
  - b. overstroming;
  - c. droogte.

Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.



Uitsnede kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier'.

In het voorliggende geval wordt in voldoende mate rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. Er wordt in ruime mate voorzien in groenvoorzieningen en zo wordt voor wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de meest actuele normen van Waterschap Limburg voor de berging

van hemelwater (zie paragraaf 4.15). Wateroverlast is daardoor niet te verwachten. Doordat water binnen het plangebied zelf wordt opgevangen, onder meer in de vorm van diverse wadi's, wordt ook droogte tegengegaan. Evenmin is sprake van een gebied waarbij sprake is van direct overstromingsgevaar. Op basis van de kaart 'kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van de Atlas Leefomgeving, geldt voor het plangebied dat sprake is van een gebied dat niet overstroomt.

### **Grondwater**

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot grondwater. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg blijkt dat het plangebied niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone ligt. Vanuit dit kader zijn er geen nadere instructieregels van toepassing.

### **Natuurgebieden**

In hoofdstuk 8 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot natuurgebieden. Op basis van de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg ligt het plangebied niet binnen of grenzend aan het Natuurnetwerk Limburg of Natura 2000-gebieden. Evenmin ligt het plangebied binnen of grenzend aan de groenblauwe mantel. Vanuit dit kader zijn er geen nadere instructieregels van toepassing.

### **Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen**

In paragraaf 12.1.1, artikel 12.1 zijn de volgende instructieregels met betrekking tot een nieuwe planvoorraad woningen opgenomen:

#### *Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen*

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval:

- a. is, hoewel sprake is van als 'buitengebied' aangewezen gronden, sprake van een logische uitbreiding van de kern Baarlo in directe aansluiting op bestaande bebouwing van de kern Baarlo, waarbij het plangebied door drie zijden wordt omsloten door woonbebouwing behorende tot de kern Baarlo. Hiermee is in voldoende mate rekening gehouden met de aspecten wonen en leefomgeving van de provinciale omgevingsvisie;
- b. is sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
- c. heeft afstemming plaatsgevonden met zowel de provincie Limburg als de regio Noord-Limburg over de behoefte en is ook sprake van overeenstemming (zie ook paragraaf 3.3.1);
- d. is het plan door zowel de provincie Limburg als binnen de regio Midden-Limburg (d.d. 5 maart 2024) akkoord bevonden en is het plan opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor onder de naam 'Bergweg west fase 1', met een aantal van 28 woningen;

- e. wordt het plan binnen 5 jaar na vaststelling en onherroepelijk zijn van het TAM-omgevingsplan gerealiseerd.

#### Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit dit kader wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.2.3 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is door de Minister voor VRO, de provincie Limburg, Limburgse Gemeenten, Waterschap Limburg en Limburgse woningcorporaties de 'Woondeal Limburg' ondertekend. In de Woondeal staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen in de periode tot en met 2030 met een ambitie voor 20.000 extra. Het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop.

In de woondeal ligt de focus op het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Onder meer is afgesproken dat een nieuwbouwplan (gemiddeld) voorziet in een aandeel van 2/3 deel betaalbare woningen, waarvan 30% (van het gehele bouwplan) sociale huur is. De woondeal is in november 2024 aangevuld waarbij onder meer afspraken ten aanzien van de programmering zijn geconcretiseerd.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Peel en Maas maakt onderdeel uit van de regio Noord-Limburg. Noord-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 5.239 woningen, waarvan 2.654 (51%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3<sup>e</sup> betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze zullen dan ook in de daadwerkelijke realisatie vanaf 2025 landen. De programmering van de tweede termijn (2025 - 2030) is structureel onderwerp van gesprek op de regionale woontafel.

#### Analyse

In het voorliggende geval wordt bijgedragen aan de invulling van de behoefte aan woningen. Hierbij is sprake van een bouwplan waarbij een deel van de woningen als betaalbaar kan worden gecategoriseerd. Hoewel niet volledig wordt voldaan aan het uitgangspunt dat 2/3<sup>e</sup> van de woningen binnen de categorie betaalbaar dient te worden uitgevoerd, is met de beoogde stedenbouwkundige invulling van het plan in relatie tot het aantal woningen en de situering/invulling op het perceel sprake van een goede kwalitatieve ruimtelijke invulling van het plangebied. Op basis van het gemeentelijke 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' is de initiatiefnemer een bijdrage verschuldigd aan het gemeentelijke huisvestingsfonds. Hierover zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt gezocht naar een samenwerking met een corporatie. Indien dat niet in de mogelijkheden ligt, zijn er voorwaarden gesteld om te borgen dat dit type woningen in de toekomst beschikbaar blijft in dit segment (instandhoudingstermijn) en dat deze woningen voor de doelgroep worden ingezet (toetsing aan inkomen).

#### Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat het initiatief aansluit bij de doelstelling om nieuwe woningen te realiseren. Vanuit dit kader is de ontwikkeling in overeenstemming met de Woondeal Limburg en wordt invulling gegeven aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. Op 22 september 2020 is hiertoe de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Deze woonvisie heeft de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van bouwplannen voor 156 woningen in de periode 2016-2020. Peel en Maas heeft aan die afspraak voldaan. De ruimte die daardoor is ontstaan is ingezet om nieuwe plannen te ontwikkelen met een woonprogramma waar behoefte aan is. Op die manier wordt gewerkt aan het oplossen van de mismatch tussen woonbehoefte en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Om op die manier meer balans op de woningmarkt te brengen.

Hierbij dient de huishoudensprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het overschot aan kwetsbare woningen;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Daarnaast is in de Regionale Woonvisie het volgende opgenomen:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

#### Toetsing

Op basis van de Regionale Woonvisie is het toevoegen van woningen in principe alleen binnen de kernen mogelijk. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op gronden die in principe onderdeel uitmaken van het buitengebied van Peel en Maas. Dit betekent dat de ontwikkeling niet overeenkomt met het streven naar toevoegen van woningen binnen de kernen. De ontwikkeling sluit echter wel aan bij de bestaande kern en wordt ook onderdeel van de kern Baarlo. Daarnaast blijkt uit een analyse dat de woningbehoefte in Baarlo groter is dan passende locaties in de kern. Bij de ontwikkeling van dit plan is nadrukkelijk gekeken naar de kwaliteit en een passend woonprogramma. Dat maakt dat sprake is van een wenselijk woningbouwplan.

Op basis van de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag noodzakelijk. De gemeente voegt in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Gelet op de actuele en grote behoefte aan woningen in z'n algemeenheid en betaalbare woningen in het bijzonder, valt de beoogde ontwikkeling binnen de kaders van de bedoelde kansrijke

segmenten, passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is dan ook op 5 maart 2024 regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

#### **Conclusie**

De beoogde ontwikkeling wordt passend geacht binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas**

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De gemeente Peel en Maas heeft met deze visie geen nieuwe koers vastgesteld, maar heeft de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samengevoegd in één document: de omgevingsvisie. Het bestaande beleid heeft in dit geval dus geleid tot de omgevingsvisie Peel en Maas. De omgevingsvisie helpt om te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente, zodat er sprake blijft van 'het goede leven' in Peel en Maas.

De bestaande uitgangspunten heeft de gemeente Peel en Maas samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit.
4. Goed wonen voor iedereen.
5. Toekomstgericht ondernemen.
6. Balans in het buitengebied.

Hierbij merkt de gemeente nadrukkelijk op dat deze opgaven niet los van elkaar gezien moeten worden, maar juist in samenhang. De gemeente Peel en Maas ziet met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd.

#### **Goed wonen voor iedereen**

Bij een woningbouwontwikkeling (opgave 4) wil de gemeente dat ook bekeken wordt hoe een bijdrage kan worden geleverd aan duurzaamheid, gezonde en veilige leefomgeving en biodiversiteit. Uitwerking per geval is maatwerk.

#### *Ambitie*

De ambitie is vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit. Dat betekent:

1. Samen met de samenleving werken aan een woningbestand dat duurzaam in balans is.
2. Het stimuleren van de beweging van het zorgen voor elkaar.
3. Met behoud van het goede, ruimte bieden voor het betere met het oog op de toekomst.
4. Met verduurzamen van woningen en de woonomgeving zorgen voor een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving.

#### *Richtinggevende uitspraken:*

1. De planvoorraad afstemmen op de behoefte, waarbij de kwaliteit leidend is.
2. Kiezen voor een duurzame ontwikkeling in bouwen en wonen. De wens is om te bouwen, rekening houdend met energetische maatregelen en toekomstbestendigheid van woningen. Gestreefd wordt naar een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas.
3. Iedere nieuwe woning is levensloopbestendig/anderszins toekomstbestendig.
4. Woningen worden in principe toegevoegd in de dorpen, bij voorkeur op herstructureringslocaties.

5. De gemeente faciliteert de zoektocht naar passende woonruimte voor de diverse doelgroepen en stimuleert het zorgen voor elkaar.

#### Procesafspraken

- Het goede gesprek wordt gevoerd met bijvoorbeeld dorpsoverleggen, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen om bewustwording te creëren, te stimuleren en inspireren om zo samen tot de goede plannen te komen.
- De behoefte aan woningen wordt gemonitord en zo nodig bijgestuurd.

#### Identiteit kern Baarlo

Per kern is er in de omgevingsvisie een korte beschrijving opgenomen om de eigen identiteit van elk dorp te duiden. Samen met de dorpen wil de gemeente Peel en Maas aan de slag om de specifieke waarden per dorp in beeld te brengen. Voor Baarlo is de onderstaande beschrijving opgenomen.

*"Baarlo is ontstaan op de rand van het Maasdal op een dekzandrug en bestond van oorsprong uit een lintbebouwing (Heuvel, Veldweg) en enkele buurtschappen, zoals Bong en Soeterbeek. Baarlo is een aantrekkelijke woonkern door de ligging nabij Venlo, de goede ontsluiting via de Napoleonsbaan en de aanwezigheid van diverse woningtypes. Het dorp onderscheidt zich van de andere kernen in Peel en Maas door de vier kastelen, veel kunst in de openbare ruimte en de ligging nabij de Maas met een veerverbinding naar kloosterdorp Steijl. Daarnaast heeft Baarlo een centrum met een fraaie historische uitstraling."*

#### Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij diverse principes uit de omgevingsvisie, zoals het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte en het creëren van een leefomgeving die rekening houdt met het veranderende klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners van Peel en Maas. Met het beoogde woonprogramma wordt voldaan aan een realistische behoefte.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

### 3.4.2 Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas

Het college van Peel en Maas heeft op 24 juni 2025 de 'Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas' vastgesteld, als een programma op basis van artikel 3.5 van de Omgevingswet. De gids is als welstandsbeleid vastgesteld door het college en geldt in juridische zin als een stelsel van beleidsregels. Beoordeling vindt plaats door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) welke advies uitbrengt aan het college. Uit de gids volgt dat het basisprincipe welstandsvrij is en de gemeente alleen in uitzonderingsgebieden bescherming biedt. Bij deze uitzonderingsgebieden gaat het om gebieden die beeldbepalend zijn voor een gemeenschap welke in een bijlage bij de gids worden weergegeven.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin acht de gemeente het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen, wenst de gemeente sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kun je sturen op een gewenste uitstraling.

Dit TAM-omgevingsplan ziet op een planologische functiewijziging. Als gevolg van de functiewijziging moet het beoogde woongebied op een goede manier landschappelijk worden ingepast. Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Hierin is rekening gehouden met zowel de Basiskwaliteit Plus als Aanvullende kwaliteitsverbetering uit het inmiddels ingetrokken Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

### Kwaliteitsmatrix

De kwaliteitsmatrix welke onderdeel is van de Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. De gemeente vindt het van belang dat ieder initiatief zo veel mogelijk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van een plek. Daarom is het bij ieder initiatief dat niet rechtstreeks mogelijk kan worden gemaakt op basis van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas', verplicht om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen.

Voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage wordt onderscheid gemaakt tussen Basiskwaliteit (geldt altijd bij de ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Basiskwaliteit plus-plus (bij nog grotere of meer van bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen).

Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat er sprake moet zijn van 10% van de oppervlakte van de nieuwe bebouwingen verharding dan wel van de uitbreiding van het bouw- of bestemmingsvlak of betreffende oppervlakte van de functiewijziging. Ongeacht de hoogte van het percentage voor de landschappelijke inpassing moet de ontwikkeling aanvullend op de basiskwaliteit voorzieningen treffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van de nieuwe bebouwing en verharding.

In het voorliggende geval is sprake van de categorie Basiskwaliteit (B). Dat betekent dat minimaal 10% van het beoogde woongebied met een oppervlakte van 12.160 m<sup>2</sup>, moet worden ingepast, dus minimaal 1.216 m<sup>2</sup>.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt. Hierin is een inpassing uitgewerkt met een oppervlakte van 2.617 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de kwaliteitsmatrix als onderdeel van de Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas. Het beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan zijn als bijlage bij de regels opgenomen. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

## 3.5 Kaderstelling Ruimte 2035

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Kaderstelling Ruimte 2035 vastgesteld. In deze kaderstelling is aangegeven dat Peel en Maas een gemeente is van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer op een respectvolle manier wordt omgegaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dit vraagt om een overheid die zich bewust is van wanneer zij wel en wanneer zij niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regelgestuurde en communicatieve overheid, helpt hierbij.

Vanuit deze rolopvatting wordt in de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt. Dit betekent dat het beleid wordt opgebouwd op basis van de waardevolle inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties die werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Dit beleid wordt dus niet 'vanachter een bureau' voor de lokale samenleving ontworpen.

De manier waarop men in de gemeente in de wereld staat, is vertaald in de manier waarop in Peel en Maas tot kaderstellend beleid wordt gekomen. De kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk zal deze kaderstelling na 5 jaar worden herijkt.

## **Gedeelde ambitie Ruimte (2035)**

Door de veelheid aan opgaven en uitdagingen neemt de vraag naar ruimte nog steeds toe. In deze complexiteit worden toekomstbestendige keuzes gemaakt. Op die wijze worden de grote opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw aangepakt. Uitgangspunt bij de aanpak van de grote opgaven en bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze ook daadwerkelijk bijdragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen. Gemeenschappen hebben de ruimte om zelf mee vorm en inhoud te geven aan de fysieke leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en organisaties gezond wonen, werken en ondernemen.

Hieronder staan de gedeelde ambities voor het thema ruimte. Een ambitie van inwoners, ondernemers en organisaties die met de gemeente willen werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Als gemeente onderschrijft men deze ambitie van harte. Hieronder zijn de centrale ambities opgenomen.

### *Ruimte*

In Peel en Maas is ruimte voor een energietransitie die passend is bij de kwaliteiten die de gemeente kenmerken. Hier is ruimte voor natuur en biodiversiteit die respectvol beleefd kan worden. Hier is ruimte voor een agrarische sector die zich verder ontwikkelt naar een sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt.

### *Identiteit van kernen en landschap*

De woon- en klimaatopgave vragen, evenals in de afgelopen jaren, aandacht en zorg van de samenleving. De versterking van de identiteit van kernen en de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de landschappen blijven hierbij een uitgangspunt. Woningen voor iedereen dragen bij aan de vitaliteit van gemeenschappen en kernen. Woningbouwprojecten dragen bij aan de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

### *Toekomstbestendige openbare ruimte*

De openbare ruimte is toekomstbestendig ingericht. Er is ruimte voor ontmoeting, duurzame veranderingen op het gebied van mobiliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat. Gebruikers hebben invloed op het ontwerp en het beheer van deze ruimte, waarbij het niveau van beheer en onderhoud past bij de wijze waarop deze openbare ruimte gebruikt wordt. Zo ontstaat een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving die van en voor iedereen is en waar inwoners actief gebruik van maken en zich mentaal eigenaar van voelen.

### *Transitie landelijk gebied*

De transitie in het landelijk gebied geven ondernemers, inwoners en organisaties in samenspraak met elkaar vorm, waarbij de landschappelijke waarden een bron van inspiratie vormen. Er is ruimte voor natuurinclusieve landbouw, nieuwe verdienmodellen, natuur, biodiversiteit en de reguliere land- en tuinbouw die zich verder ontwikkelt naar een toekomstbestendige sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt. Er is ruimte voor ideeën en creativiteit van de inwoners en organisaties die hier wonen, werken en ondernemen.

### *Economie en ecologie in balans*

Er wordt gestreefd naar een Peel en Maas waarin de ruimte duurzaam beleefd wordt, waarin economie en ecologie met elkaar in balans zijn. Ten aanzien van het toekomstbestendig houden van onze ecologie vragen bodem- en waterkwaliteit de komende jaren onze gezamenlijke aandacht en inspanning.

## **Programmadoelen Vitale leefomgeving**

Ruimte is schaars. De vele opgaven die spelen, zoals woningbouw, landbouwtransitie, bedrijfsontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie, vragen om ruimte. Deze opgaven worden in onderlinge samenhang opgepakt, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid leidend zijn. De volgende programmadoelen voor een vitale leefomgeving zijn opgenomen:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit.
- Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt.

- De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt.
- De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig.
- Peel en Maas is energieneutraal in 2050.
- Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas.
- In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

### **Programmadoelen Beheer fysieke leefomgeving**

De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het welbevinden, kortom, voor het goede leven in Peel en Maas. Elk dorp heeft zijn eigen karakter, en het buitengebied is divers met landschappelijke kwaliteiten. De gemeente sluit aan op ontwikkelingen in de kernen en op de behoeften van inwoners, bedrijven en organisaties. Zo kan een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving ontstaan die van en voor iedereen is, waar iedereen actief gebruik van maakt en zich mentaal eigenaar van voelt. De volgende programmadoelen voor het beheer van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen:

- Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas.
- De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen.
- De openbare ruimte is klimaatbestendig.
- Afval is grondstof.

### **Beoordeling**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de gedeelde ambitie ter behoud van de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Zo is in ruime mate in groen voorzien, met inbegrip van ruimte voor de berging van hemelwater in wadi's. Naast het feit dat het plan aansluit bij de gedeelde ambities, draagt het ook bij aan het behalen van de programmadoelen van de vitale leefomgeving.

Het voornemen voorziet in de realisatie van 28 woningen, aansluitend aan de kern van Baarlo. De ontwikkeling omvat onder andere de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, waardoor nieuwe betaalbare woningen beschikbaar komen op de woningmarkt en invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte. Verder wordt met de realisatie van duurzame woningen een bijdrage geleverd aan het streven naar een energieneutraal Peel en Maas in 2050.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Kaderstelling Ruimte 2035.

# 4 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op het onderzochte omgevingsaspect.

## 4.2 Gezondheid

### Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Daarnaast zijn ook aspecten als het gebruik van mogelijk voor de gezondheid schadelijke gewasbeschermingsmiddelen, de nabijheid van hoogspanningsverbindingen met bijbehorende straling en geitenhouderijen in verband met verhoogde concentraties fijnstof en/of endotoxinen van belang in verband met de mogelijke gevolgen voor de gezondheid.

### Toetsing

#### *Hoogspanningsverbindingen*

Voor wat betreft hoogspanningsverbindingen, geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen de rekenafstand van een hoogspanningsverbinding.

#### *Geitenhouderijen*

Binnen een omtrek van 2 km zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

#### *Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen*

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Derhalve dient afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van akkerbouw. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift over het algemeen een afstand van 50 meter als aanvaardbaar geacht. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situaties een kortere afstand ook aanvaardbaar kan worden geacht.

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen is Europees geregeld en aan strenge regelgeving onderworpen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen berust op het voorzorgsbeginsel. Volgens het voorzorgsbeginsel mag onzekerheid over negatieve effecten geen excuus zijn om die negatieve effecten voor lief te nemen. Toelating van gewasbeschermingsmiddelen moet de teelt vooruit helpen, maar alleen als dat niet schadelijk is voor mens en milieu. Ondanks de strenge toelatingsprocedure kan het risico op gezondheidsschade bij mensen nooit geheel worden uitgesloten. Het is met name van belang om onevenredige risico's zoveel mogelijk te beperken en om vooraf goed en zorgvuldig onderzoek te doen, zoals bij het bepalen van een veilige afstand tussen gevoelige functies en agrarische percelen met open teelten.

De toepassing van het voorzorgsbeginsel geldt zowel voor de teler die de gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de (toekomstige) bewoners van woningen in de nabijheid van agrarische percelen waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaatsvindt. De teler dient voorzichtig en terughoudend te werk te gaan bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dit onder meer door rekening te houden met windsnelheden en windrichting en niet te spuiten als de windsnelheid hoger is dan 5 m/s en de windrichting hoofdzakelijk richting woningen waait en dus de kans op drift richting woningen groter is. In artikel 4.723e. 'water en gezondheid: geen gewasbeschermingsmiddelen bij wind' van het Besluit activiteiten leefomgeving, is het volgende opgenomen:

1. Met het oog op het voorkomen of beperken van verontreiniging van een oppervlaktewaterlichaam en het beschermen van de gezondheid worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt als de windsnelheid meer is dan 5 m/s, gemeten op:
  - a. 2 m boven de grond bij neerwaarts bespuiten; en
  - b. 1 m boven boomhoogte bij op- en zijwaarts bespuiten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
  - a. als kan worden aangetoond dat niet anders dan door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid groter dan 5 m/s een teeltbedreigende situatie kan worden voorkomen; of
  - b. op een overkapte beddenspuit.

In het voorliggende geval is aan de westzijde van het plangebied sprake van agrarische gronden, waarop het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Allereerst dient te worden opgemerkt dat bij de gronden met een agrarische bestemming, binnen de algemeen aanvaarde afstand van 50 meter, reeds percelen met een woonfunctie direct grenzend aan de betreffende gronden aanwezig zijn. Waar nu al een woonfunctie aanwezig is, mag worden aangenomen dat bewoners beschermd zijn tegen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen (zie ECLI:NL:RVS:2023:3128). Dit betekent dat de eigenaren van gronden ook in de huidige situatie als gevolg van de aanwezige woonfuncties worden beperkt in een eventuele bedrijfsvoering. Als gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt binnen 50 meter van woonkavels, dan dient dit zodanig te gebeuren dat er geen overlast ontstaat bij de woningen en kunnen beperkingen en klachten vanuit de bestaande woningen reeds mogelijk zijn. De beoogde woningen binnen het plangebied leiden op basis van het voorgaande niet tot een substantiële verdere beperking van een mogelijke bedrijfsvoering van grondeigenaren.

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van jurisprudentie is daarom, voor zover de omliggende gronden een agrarische bestemming hebben, een zone aangehouden van 50 meter rondom de functievlakken met de functie 'Wonen' waarvoor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is opgenomen. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het gebruik van gewasbeschermings- en/of bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die kunnen leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van hiervoor gevoelige functies, uitgesloten. Hierover zijn afspraken gemaakt met de betreffende grondeigenaar.

Uitzondering op het voorgaande betreft het perceel kadastraal bekend als Maasbree, sectie M, nummer 165, waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet wordt uitgesloten. Aangezien een deel van de gronden met de beoogde functie 'Wonen' binnen 50 meter van het betreffende perceel met een agrarische bestemming valt, is voor deze gronden de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen. Ter plaatse is het gebruik van gronden ten behoeve van functies waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, waaronder de functie 'Wonen', uitsluitend toegestaan indien naar oordeel van het bevoegd gezag de mogelijke nadelige effecten van driftblootstelling op de gezondheid ter plaatse van objecten en locaties waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, aanvaardbaar zijn, of als er sprake is van nieuwe technische inzichten en/of gewijzigde wet- en regelgeving op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen met mogelijke gezondheidsrisico's voor mensen binnen een zone van 50 meter van de objecten en locaties is uitgesloten, of als kan worden aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen duurzaam wordt of is beëindigd. Hiermee wordt enerzijds geborgd dat de eigenaar het kadastraal perceel Maasbree, sectie M, nummer 165 niet in

mogelijkheden wordt beperkt en wordt anderzijds geborgd dat het gebruik ten behoeve van de functie 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verantwoord wordt geacht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met betrekking het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabij gelegen gronden, ter hoogte van de beoogde woonpercelen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Overige aspecten*

De overige genoemde aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

#### **Conclusie**

Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.3 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

### **Algemeen**

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties het aspect geluid afgewogen worden.

### **Toetsing**

Het plangebied ligt niet binnen het geluidaandachtsgebied van spoorwegen of binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawai<sup>2</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

---

<sup>2</sup> Kragten, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai Bergweg Baarlo, projectnummer PMA131, 17 februari 2025.*

Het geluid vanwege gemeentewegen bedraagt ten hoogste 45 dB en voldoet hiermee aan de standaardwaarde van 50 dB. Verdere beschouwing van het geluid vanwege gemeentewegen is niet aan de orde. Aangezien alleen het geluid ter plaatse van het plan bepaald wordt door de gemeentewegen en dit geluid aan de standaardwaarde voldoet, is beschouwing van het gecumuleerd en gezamenlijk geluid niet aan de orde.

#### Conclusie

Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is opgenomen wat wordt verstaan onder cultureel erfgoed. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

### 4.4.1 Archeologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) deels in een zone 'Waarde – Archeologie 3' (overige AMK-terreinen en historische bewoningskernen) en deels in een zone 'Waarde – Archeologie 4' (hoge archeologische verwachting), zoals ook als zodanig vertaald in het van rechtswege van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Voor gronden ter hoogte van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 40 cm -mv. Voor gronden ter hoogte van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een verstoringdiepte vanaf 40 cm -mv. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling betekent dit dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Gelet op het feit dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een groter onderzoeksgebied waarvoor in 2000 een karterend onderzoek is uitgevoerd, is in afstemming met het bevoegd gezag bepaald dat voor het plangebied een Programma van Eisen voor een proefsleuvenonderzoek dient te worden opgesteld, waarin tevens een actualisatie van de landschappelijke, archeologische en historische informatie wordt opgenomen. Dit Programma van Eisen<sup>3</sup> is opgesteld en als bijlage bij deze motivering te raadplegen.

Zolang de gronden nog niet nader zijn onderzocht en kunnen worden vrijgegeven, worden de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. Hiermee zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd.

<sup>3</sup> Aeres Milieu, *Programma van Eisen IVOP Kuukven te Baarlo (gemeente Peel en Maas)*, 14 april 2025.

### Conclusie

Vanuit het aspect archeologie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.4.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

### Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Bodem

### Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

### Toetsing

Ten behoeve van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> conform NEN 5740 uitgevoerd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Uit de indicatieve toetsing kwaliteit blijkt dat de grond voldoet aan de klasse 'Landbouw/natuur'. In het freatisch grondwater zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de signaleringswaarden van de Bkl.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor een planvoornemen in het kader van een wijziging van het omgevingsplan voor de nieuwbouw van woningen.

---

<sup>4</sup> Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Kuukven Baarlo (Gemeente Peel en Maas), projectnummer AM24128*, 16 januari 2025.

In het kader van het onderzoek is geen asbest in bodem onderzoek conform de NEN 5707 / 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie (onderzoekshypothese onverdacht).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

#### Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt wordt geacht voor de beoogde ontwikkeling. Er is vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.6 Natuur

### 4.6.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

#### *Gebiedsbescherming*

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

#### *Soortenbescherming*

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de

vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

In het kader van de beoogde ontwikkeling en voornoemde wet- en regelgeving, is een verkennend natuuronderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. In de navolgende subparagrafen worden de conclusies samengevat weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige rapport.

## 4.6.2 Toetsing algemene en specifieke zorgplichtbepalingen

Vanuit de zorgplichtbepalingen in de Omgevingswet, die met name bedoeld zijn als instrument om de in het wild levende planten en dieren (en habitat) in een gunstige staat van instandhouding te houden, moet gekeken worden naar mogelijke nadelige gevolgen op de staat van instandhouding op deze soorten en habitat.

Nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden (art. 11.27, 1e lid Bal). In het tweede lid onder a staat aangegeven dat deze plicht in ieder geval inhoudt dat moet worden nagegaan of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van een aantal type soorten die kwetsbaar of bedreigd zijn. Deze soorten betreffen in Nederland van nature voorkomende Vogelrichtlijnsoorten (bijlage I Vrl en niet in die bijlage genoemde, geregeld in Nederland voorkomende trekvogelsoorten als bedoeld in artikel 4, 2e lid Vrl), Habitatrichtlijnsoorten (bijlage II, IV en V Hrl), nationaal beschermde soorten (bijlage IX Bal), dieren of planten die staan opgenomen op de Rode Lijsten en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijk habitat.

De zorgplicht geldt altijd voor alle in het wild levende soorten, ongeacht een eventueel van toepassing zijnde vrijstelling, gedragscode of vergunning. Er dient bij het uitvoeren van de werkzaamheden redelijkerwijs voorkomen te worden dat er zodoende schadelijke handelingen plaatsvinden op soorten (en relevante leefgebieden of natuurlijk habitat) die niet beschermd zijn onder de Omgevingswet. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven dient door een ecoloog in afstemming met de opdrachtgever nader bepaald te worden. Daar waar de zorgplicht van toepassing is op beschermde soorten, wordt dit nader toegelicht in paragraaf 4.6.3.

## 4.6.3 Soortenbescherming

Er zijn alleen mogelijk negatieve gevolgen te verwachten voor vogels van de categorie algemene broedvogels en algemeen voorkomende zoogdieren. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

### Vogels

#### *Rekening houden met het broedseizoen*

De aanlegwerkzaamheden hebben een verstrend effect op broedvogels die in bosschages langs het onderzoeksgebied nestelen. Het kunnen omgevingsscansoorten zijn, zoals de buizerd – die overigens nu niet aanwezig is - maar het zal merendeels gaan om algemene broedvogels. Daarbij is sprake van strijdigheid met de Ow (art. 11.37, lid 1, onder d, Bal). In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield of verstoord ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat broedende vogels verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Werkzaamheden met een grote geluidsimpact dienen derhalve plaats te vinden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

---

<sup>5</sup> Kragten, *Woningbouw Bergweg Baarlo, verkennend natuuronderzoek in het kader van de Omgevingswet, projectnummer PMA131*, 7 januari 2025.

Indien het niet mogelijk is om te werken buiten het broedseizoen, kan middels een broedvogelschouw onderzocht worden of er nesten aanwezig zijn in de buurt van de werkzaamheden. In dat geval bepaalt de ecoloog welke werkzaamheden wel en niet kunnen worden uitgevoerd en in het laatste geval moeten deze worden uitgesteld tot buiten de kwetsbare periode.

#### **Vleermuizen**

##### *Rekening houden met verstoring door licht*

In de aanlegfase – indien er in het zomerhalfjaar in de avond wordt gewerkt – en bij de nadere uitwerking moet er op worden gelet dat geen lichtverstoring plaatsvindt op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen langs de zuidgrens. Bij het lichtplan voor de aan te leggen woonwijk moet hier rekening mee worden gehouden.

#### **Algemeen voorkomende zoogdiersoorten**

##### *Rekening houden met zorgplicht*

Bij het bouwrijp maken van thans in gebruik zijnde landbouwgronden kunnen algemeen voorkomende zoogdieren van de vrijstellingslijst worden verwond of gedood, het gaat met name om muizensoorten als de veldmuis of de rosse woelmuis. Bij het verwijderen van de toplaag dient de zorgplicht in acht te worden genomen door werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat dieren de gelegenheid hebben te ontsnappen.

### **4.6.4**

#### **Gebiedsbescherming**

##### **Natura 2000-gebieden**

Met het oog op mogelijke stikstofemissies in de aanlegfase en de gebruiksfase, dient een nader stikstofonderzoek te worden uitgevoerd. AERIUS-berekeningen zullen moeten uitwijzen of er extra depositie plaatsvindt, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase.

Uit het naar aanleiding hiervan uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie<sup>6</sup> blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit is niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage van het onderzoek.

##### **Bijzondere nationale natuurgebieden**

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot de categorie bijzondere nationale natuurgebieden te verwachten.

##### **Natuurnetwerk Nederland en bijzondere provinciale natuurgebieden/landschappen**

Er zijn geen negatieve gevolgen voor gebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland of de Groenblauwe mantel te verwachten.

##### **Houtopstanden – niet aan de orde**

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien.

### **4.6.5**

#### **Conclusie**

Met inachtneming van de adviezen ten aanzien van het broedseizoen voor vogels, lichtverstoring voor vleermuizen en de algemene zorgplicht, is vanuit het aspect natuur sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

---

<sup>6</sup> Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Bergweg Baarlo*, projectnummer PMA131, 13 oktober 2025.

## 4.7 Omgevingsveiligheid

### Beleid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 'waarborgen van de veiligheid' van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Daarnaast kunnen één of meerdere aandachtsgebieden (brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied) van toepassing zijn. Mogelijke risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over het water, het spoor en wegen en risicovolle inrichtingen.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

Voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties betreft de kans van 1 op de 1.000.000 (PR  $10^6$ ) een grenswaarde, met uitzondering van kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen op een locatie die parallel aan een tunnel is gelegen of boven een tunnel waardoor het vervoer van brandbare gassen in bulkhoeveelheden en ontplofbare stoffen niet is toegestaan.

Voor de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.9 van het Bkl wordt aangegeven tot waar deze afstanden gelden.

### Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn drie typen aandachtsgebieden die onderscheid maken tussen drie gevaren:

- Brandaandachtsgebied (BAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste  $10 \text{ kW/m}^2$  is
- Explosieaandachtsgebied (EAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:
  1. een kokende vloeistofgasexpansie-explosie (BLEVE) de warmtestraling ten hoogste  $35 \text{ kW/m}^2$  is
  2. een explosie, anders dan onder a, de overdruk ten hoogste  $10 \text{ kPa}$  is.
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG) is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode.

Een gifwolkaandachtsgebied wordt voorlopig begrensd op een afstand van 300 m vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Aangewezen omgevingsdiensten dienen middels een berekening aan te tonen wat de werkelijke grens van het gifwolkaandachtsgebied is.

Voor wegen, spoorwegen en binnenwateren zijn bij ministeriële regeling de navolgende afstanden aangewezen voor het aandachtsgebied:

- Brandaandachtsgebied: 30 meter
- Explosieaandachtsgebied: 200 meter



## Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

De Veiligheidsregio Limburg-Noord (VRLN) is gevraagd advies uit te brengen over de beoogde ontwikkeling. Per brief van 16 april met kenmerk Z2025-00001316, heeft de VRLN advies uitgebracht. In het advies is onder meer het volgende opgenomen:

- Ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid wordt in verband met een toxisch scenario i.v.m. vervoer van gevaarlijke stoffen over de N273, geadviseerd om mechanische ventilatie binnen de woningen (indien aanwezig) centraal afsluitbaar uit te voeren door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is afsluitbare ventilatie sowieso verplicht gesteld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).
- Ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn enkele uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden meegenomen bij de verdere (technische) uitwerking van het plan.
- Met betrekking tot bluswatervoorzieningen wordt opgemerkt dat deze momenteel binnen het plangebied niet aanwezig zijn. Op grotere afstand (ter hoogte van de Bergweg en de Bong liggen diverse ondergrondse brandkranen met voldoende debiet. In overleg met de WML dient te worden onderzocht of dit netwerk van brandkranen kan worden uitgebreid richting het plangebied. Doel moet zijn, dat er binnen 100 meter van iedere woning een brandkraan met een minimaal debiet van 30 m<sup>3</sup>/uur gerealiseerd wordt. Indien dit niet mogelijk is, moet op een tactische plaats in het plangebied een geboorde put worden gerealiseerd. Hierbij wil de VRLN graag worden betrokken.

De adviezen van de Veiligheidsregio Limburg-Noord worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Het volledige advies is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone waarmee bij de beoogde ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden.

## 4.9 Luchtkwaliteit

### Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

#### Toetsing

In artikel 5.54 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' is voor woningen aangegeven dat ontwikkelingen met ten hoogste 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van maximaal 28 woningen, waarmee ruimschoots binnen de genoemde grens van 1.500 woningen gebleven wordt. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

#### Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.10 Geur (veehouderijen)

#### Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

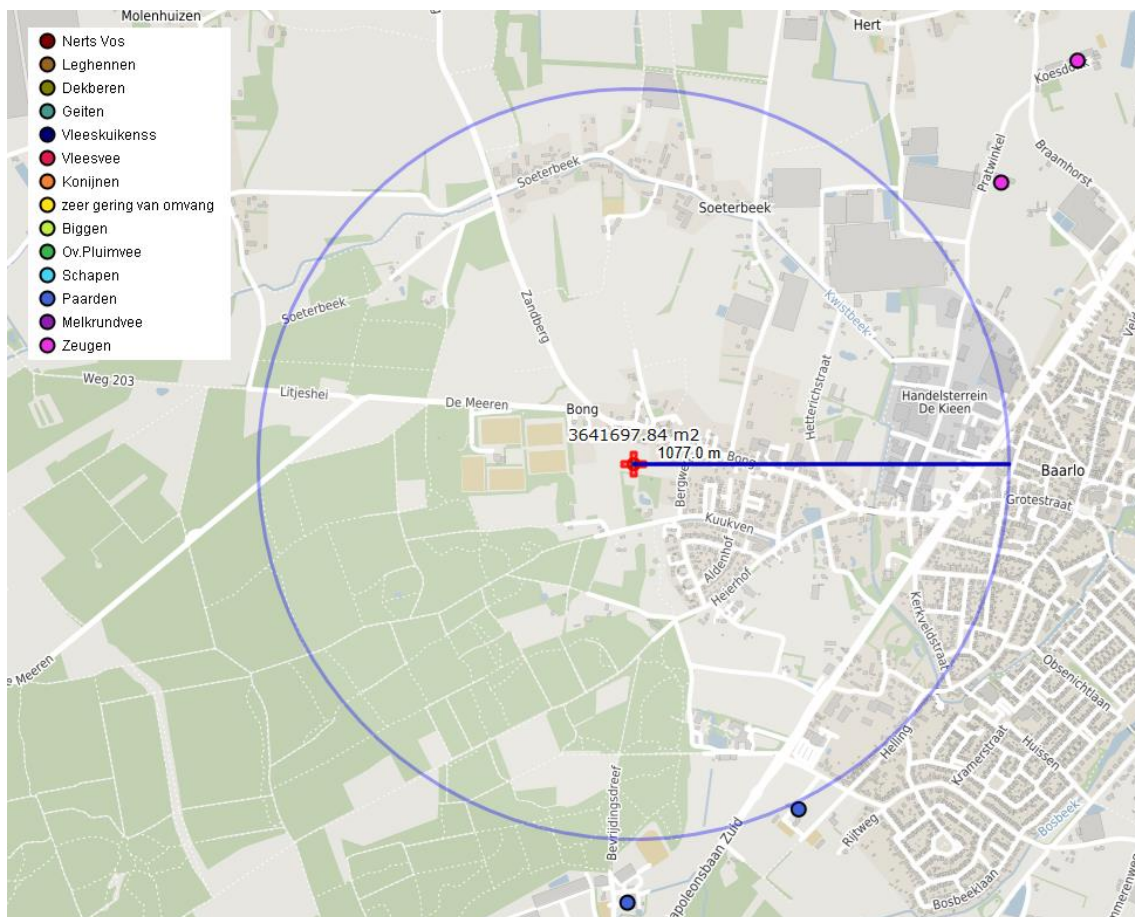
#### Toetsing

Enerzijds kan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Anderzijds dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor het aspect geur. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

#### *Omliggende veehouderijen*

Op de navolgende afbeelding is een blauwe cirkel opgenomen met een straal van circa 1 kilometer afstand vanaf het plangebied. Binnen een afstand van 1 kilometer zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen.

Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied geen inbreuk wordt gemaakt op de vergunde geurruimte en de planologische geurruimte van de omliggende veehouderijen en dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geurhinder als gevolg van veehouderijen.



Weergave veehouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied (bron: Kernregistratie Dierverblijven).

## Conclusie

Vanuit het aspect geur als gevolg van veehouderijen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.11 Activiteiten en milieuzonering

### Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' met daarin milieucategorieën en richtafstanden uit 2009 komen te vervallen. De Omgevingswet bevat meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval heeft de gemeente een omgevingsplan waarin van rechtswege nog de voorheen geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. In deze bestemmingsplannen is over het algemeen wel nog uitgegaan van de eerder genoemde milieucategorieën en richtafstanden. De bestaande rechten van activiteiten in de omgeving zijn daarop ook veelal gebaseerd.

Onder de Omgevingswet wordt het begrip 'milieubelastende activiteit' (mba) gehanteerd. Dit is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het gaat hierbij om de aspecten geur, geluid en trilling. Het is een breed begrip; er

vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

### Toetsing

Woningen zelf vormen geen milieubelastende activiteit. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonbestemmingen aan de noordzijde, zuidzijde en oostzijde en een agrarische bestemming aan de westzijde. Daarnaast zijn aan de noordzijde twee bedrijfspercelen gelegen.

De omliggende woonbestemmingen en agrarische bestemming vormen geen belemmering in relatie tot de aspecten geur, geluid en trillingen. Voor wat betreft de bedrijfspercelen geldt dat ter plaatse bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals deze als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan 'Kern Baarlo' is opgenomen en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten. Er is ter plaatse uitsluitend lichte bedrijvigheid toegestaan. De toekomstige woningen komen op grotere afstand van de betreffende bedrijfspercelen te liggen dan de bestaande woningen langs de bedrijfspercelen. Gelet daarop worden de bedrijven als gevolg van de ontwikkeling niet in hun functioneren belemmerd aangezien er reeds woningen dichterbij zijn gelegen.

Om te bepalen of ter hoogte van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden bereikt, is een onderzoek<sup>7</sup> 'activiteiten en milieuzonering' uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat het plan deels is gelegen binnen de richtafstand voor geluid de bedrijfsbestemmingen aan de Bong 75 en Bergweg 4, alsmede deels binnen de richtafstand voor geluid van de schietbaan aan de Kuukven 66 en het terrein van de Schutterij Sint Antonius en Sint Petrus (Kuukven 60).

#### *Bergweg 4 en Bong 75*

De percelen van de bedrijven aan de Bong 75 en Bergweg 4 grenzen aan het plangebied waardoor de te verwachten geluidemissie ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied middels een akoestisch onderzoek op basis van een maximaal planologische invulling is bepaald.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat het  $L_{A,r,LT}$  ten gevolge van het bedrijf aan de Bergweg 4 ten hoogste 53, 50 en 37 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond, en nachtperiode bedraagt (55 dB(A) etmaalwaarde). Voor deze woningen wordt gesteld dat, uitgaande van een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB, het binnenniveau ten hoogste 35 dB(A) bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de geluidnormering voor het binnenniveau conform de Bruidsschat omgevingsplan (zie tabel 2). Wat het  $L_{A,r,LT}$  betreft zal daarmee sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het maximaal geluidniveau vanwege de activiteiten bij het bedrijf aan de Bergweg 4 bedraagt ten hoogste 89 dB(A), waarmee stap 3 uit de VNG-publicatie niet wordt gerespecteerd. Dit geluidniveau wordt veroorzaakt door het deponeren van materialen in containers dat enkele keren per week plaatsvindt. Gezien daarnaast het feit dat het alleen de dagperiode betreft en daarmee geen aanleiding tot slaapverstoring zal bestaan, wordt ervan uitgegaan dat deze geluidniveaus niet tot hinder zullen leiden. Bovendien is in de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.65.1) geen toetsing meer voor het maximaal geluidniveau in de dagperiode opgenomen, vanwege ontbreken van de genoemde slaapverstoring. Gemeente kan daarom aansluiten bij de instructieregels uit het Bkl en de toetsing voor het  $L_{A,max}$  in de dagperiode te laten vervallen.

Aanvullend is onderzocht welke geluidreductie kan worden behaald indien op de zuidelijke perceelgrens van dit bedrijf een afscherming met een hoogte van 2,5 meter wordt geplaatst. Het maximaal geluidniveau inclusief dit geluidscherm bedraagt ten hoogste 78 dB(A) in de dagperiode op 2 meter hoogte. Uitgaande van een reguliere opbouw van de gevels van de woningen zal de gevelgeluidwering 26-28 dB bedragen, zodat het binnenniveau ten hoogste 52 dB(A) bedraagt. Hierdoor wordt voldaan aan de waarde voor geluid in geluidgevoelige ruimten.

<sup>7</sup> Kragten, *Activiteiten en milieuzonering Bergweg Baarlo*, projectnummer PMA131, 27 maart 2026.

Voor het bedrijf aan de Bergweg 4 zullen maatwerkvoorschriften gesteld moeten worden.

De realisatie van de geluidwerende voorziening is door middel van een voorwaardelijke verplichting en de op de verbeelding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' geborgd. Hierbij is opgenomen dat het bouwen en gebruiken van woningen ter hoogte van woonpercelen grenzend aan het betreffende bedrijf, ter plaatse uitsluitend is toegestaan indien een geluidwerende voorziening in de vorm van een gesloten constructie met een hoogte van 2,5 meter en een massa van minimaal 10 kg/m<sup>2</sup> is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Uit het voorgaande volgt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zonder dat het bedrijf aan de Bergweg 4 in haar activiteiten wordt beperkt.

Uit de berekeningen volgt verder dat het  $L_{Ar,LT}$  en het  $L_{Amax}$  vanwege het bedrijf aan de Bong 75 ruimschoots voldoen aan zowel de richtwaarden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" als de geluidnormering uit het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas.

Op de verbeelding en in de regels is ter hoogte van de beoogde woonpercelen voor 4 aaneengebouwde woningen grenzend aan de bedrijfslocatie aan de Bergweg 4 verder geborgd dat in het gebied aan de achterzijde van de beoogde woningen, geen geluidgevoelige ruimten rechtstreeks zijn toegestaan. Wel is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan geluidgevoelige ruimten kunnen worden toegestaan indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing en indien wordt voldaan aan de grenswaarden uit tabel 5.66 van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Verder is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarden' opgenomen ter hoogte van de betreffende woonpercelen grenzend aan de bedrijfslocatie aan de Bergweg 4, waarvoor in de regels is geborgd dat ter plaatse in afwijking van/in aanvulling op artikel 22.63 (als onderdeel van de Bruidsschat) van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' de volgende geluidniveaus ter hoogte van de gevels van woningen zijn toegestaan als gevolg van bedrijfsactiviteiten op de gronden aan de Bong 63 en Bergweg 4:

- Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ): 55/50/45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode).
- Maximale geluidsniveau: ( $L_{Amax}$ ): 78 dB(A).

#### *Kuukven 60 en 66*

De schietbaan en de schutterij zijn op relatief grote afstand van de woningen binnen het plangebied gelegen (respectievelijk 195 en 270 meter). Uit een nadere beschouwing volgt dat het plan geen beperkingen aan de activiteiten van de schietbaan en schutterij oplegt en dat ter plaatse van de beoogde woningen binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Afweging*

Ten aanzien van het aspect geluid is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd. Tevens vindt geen beperking plaats ten aanzien van de planologische mogelijkheden van de vier beschouwde bedrijfspercelen, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **Conclusie**

Vanuit het aspect activiteiten en milieuzonering is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.12 Trillingen

### **Algemeen**

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een

trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

#### Toetsing

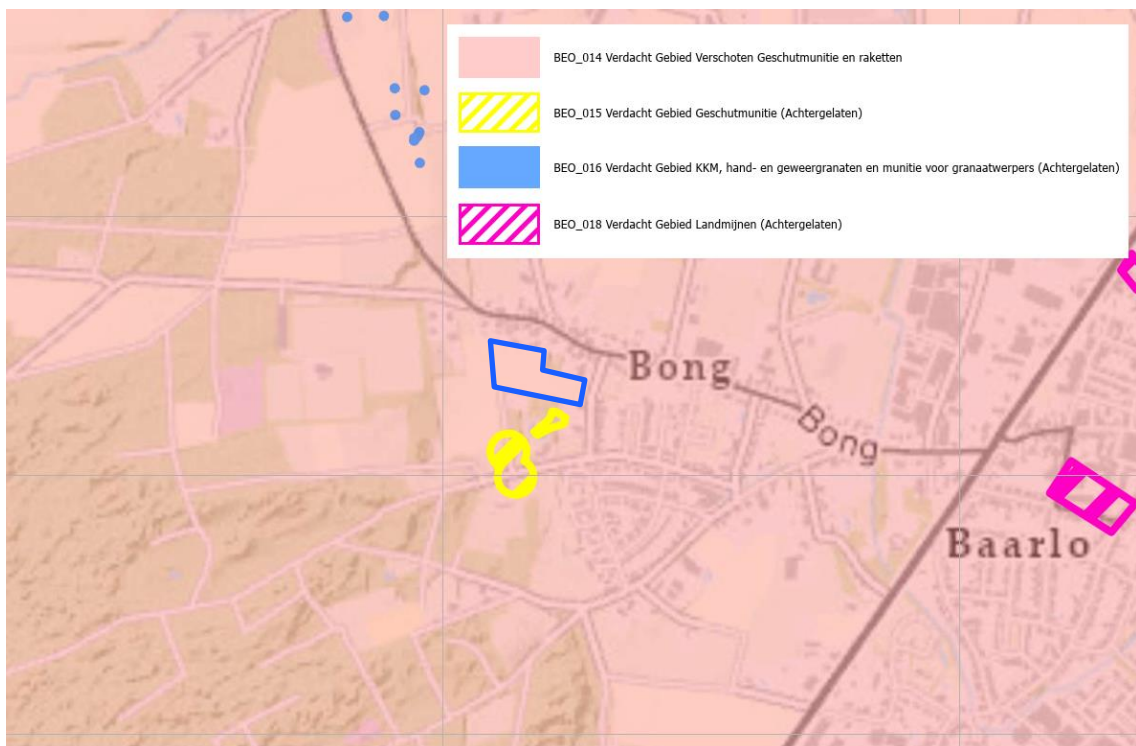
Binnen het plangebied en de omgeving is geen sprake van activiteiten die leiden tot onevenredige hinder in de vorm van trillingen zoals bedoeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat.

#### Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.13 Ontploffbare oorlogsresten

De gemeente Peel en Maas heeft voor de gehele gemeente een risicokaart laten opstellen voor de mogelijke aanwezigheid van ontploffbare oorlogsresten in de bodem. Op basis van de bodembelastingkaart ligt het plangebied binnen een verdacht gebied voor wat betreft verschoten geschutmunitie en raketten. Daarnaast is direct ten zuiden van het plangebied sprake van verdacht gebied voor (achtergelaten) geschutmunitie.



*Uitsnede uit de gemeentebrede bodembelastingkaart, met het plangebied blauw omlijnd weergegeven.*

Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen in hoeverre de bodem na oorlogs geroerd is, of om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden het verdachte gebied (en dus mogelijk aanwezige ontploffbare oorlogsresten) beïnvloeden en welke vervolgmaatregelen eventueel nodig zijn om het aantreffen van ontploffbare oorlogsresten in de bodem te minimaliseren. Deze maatregelen dienen bepaald te worden door een (CS-VROO en/of CS-OOO gecertificeerd) explosieven opsporingsbedrijf.

### Conclusie

Alvorens bodemverstorende werkzaamheden worden verricht, dient nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten plaats te vinden. De uitvoering van een dergelijk onderzoek kan plaatsvinden in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen.

## 4.14 Verkeerskundige aspecten

In verband met de beoogde ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd waarin is ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Onderstaand wordt per aspect ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

### 4.14.1 Verkeer

In de toekomstige situatie zijn 28 woningen voorzien. Op basis van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen berekend. Hierbij is uitgegaan van de standaard CROW-kencijfers voor het woonmilieu 'landelijk wonen'. Dit scenario is gekozen omdat het een worstcasebenadering geeft voor de te verwachten verkeersgeneratie. Op basis van deze kencijfers is sprake van gemiddeld 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Voor 28 woningen komt dit neer op een totaal van 207 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Het verkeer van en naar het plangebied maakt gebruik van de Bergweg in zuidelijke richting, omdat het noordelijke deel richting de weg Bong in de huidige situatie is afgesloten door middel van een verkeerssluis. Met deze ontsluiting zal een groot deel van het plangebied afwikkelen via Kuukven en Heierhof. Deze wegen zijn qua functie en inrichting reeds geschikt om te dienen als ontsluiting voor het achterliggende woongebied.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen afwikkelingsproblemen verwacht op het omliggend wegennet. Aanbevolen wordt om de huidige verkeerssluis enkele meters in noordelijke richting te verplaatsen, om een ontsluiting via het zuidelijk deel van de Bergweg mogelijk te maken. Daarnaast is het wenselijk om voetgangersvoorzieningen langs de Bergweg te realiseren. Deze aanbeveling geldt reeds voor de huidige situatie en staat daarmee los van de beoogde woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is het wenselijk om in een secundaire calamiteitenontsluiting te voorzien.

### Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.14.2 Parkeren

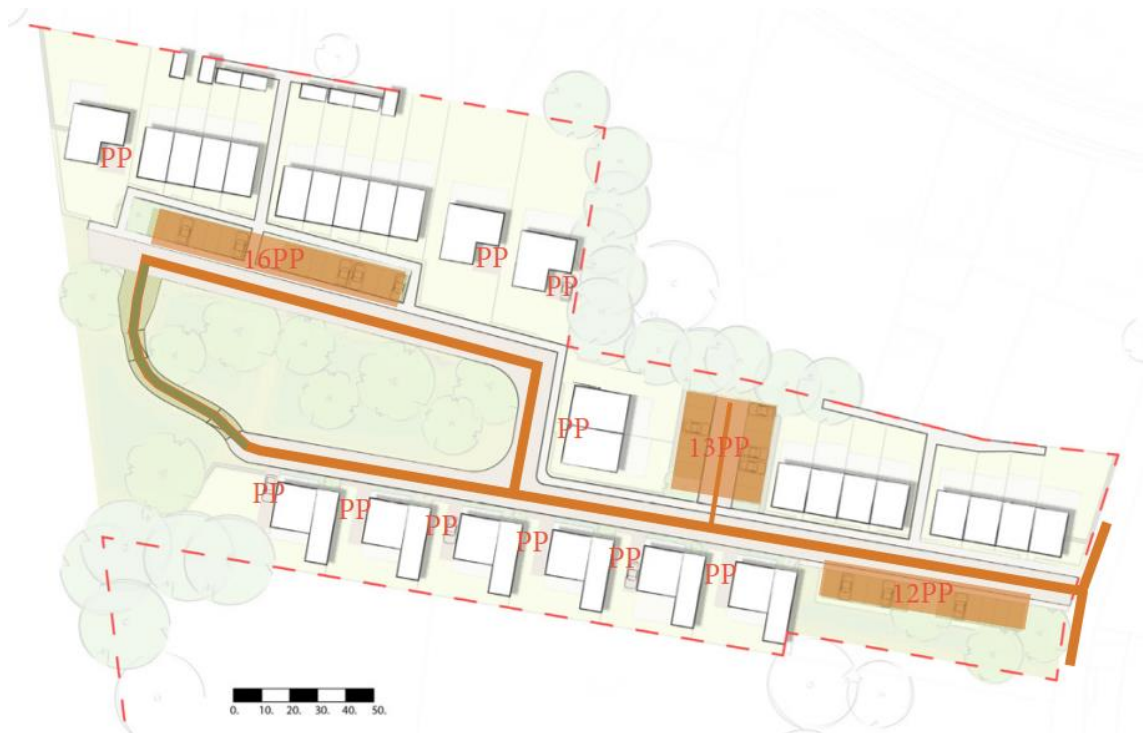
De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' gehanteerd te worden.

In de gemeentelijke nota is aangegeven dat voor de gehele gemeente is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk gebied'. Voor woningen geldt voor de zones rest bebouwde kom en buitengebied een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woningen. Met een totaal van 28 woningen betekent dit dat er in totaal 56 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

In het stedenbouwkundig ontwerp is voorzien in 61 parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 41 openbaar, verdeeld over twee parkeerstroken en een parkeerkoffertje. Verder zijn 20 parkeerplaatsen op eigen erf voorzien bij de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen, één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

---

<sup>8</sup> Kragten, *Verkeer en parkeren locatie Bergweg te Baarlo*, 15 november 2024.



Grafische weergave verdeling parkeerplaatsen binnen het plangebied (bron: Hoesbergen Stedenbouw en Burobol).

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende TAM-omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt op basis van de in de regels van het TAM-omgevingsplan verankerde parkeernormen getoetst aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'. Op deze wijze is geborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Vanuit dit kader is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.15 Weging van het waterbelang

In het kader van de weging van het waterbelang dient te worden aangegeven hoe met water om te gaan. Hiertoe is een onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd, waarin is ingegaan op de beleidskaders en op de wijze waarop met water wordt omgegaan. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Voor de weging van het waterbelang is naar de volgende aspecten gekeken: grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. Voor deze ontwikkeling wordt geconcludeerd dat:

- Het plangebied zich niet in de buurt van oppervlaktewater bevindt;
- Het grondwater voldoende laag staat voor de beoogde ontwikkeling om te voldoen aan de ontwateringsnorm en grondwateroverlast te voorkomen;
- Het plangebied een GHG heeft op NAP +20,4 m;
- Voor het totaal beoogd verhard oppervlak van 6.924 m<sup>2</sup> en een bergingseis van 100 mm / m<sup>2</sup> verhard oppervlak, een waterberging benodigd is van 693 m<sup>3</sup>. Voor de particuliere percelen ligt er een opgave van 213 m<sup>3</sup> en voor de openbare ruimte ligt er een opgave van 479 m<sup>3</sup>;
- Het ontwerp op particuliere percelen voldoende ruimte biedt voor ondergrondse infiltratie. Er is 228 m<sup>3</sup> waterberging beschikbaar.

<sup>9</sup> Kragten, *Weging van het waterbelang Bergweg Baarlo*, projectnummer PMA131, 25 maart 2026.

- Het ontwerp op openbaar terrein voldoende ruimte biedt voor bovengrondse infiltratie. Er is 489 m<sup>3</sup> waterberging beschikbaar.
- Op particulier terrein er voldoende mogelijkheden zijn om water boven- of ondergronds te bergen. Het lijkt bij de kleinere percelen passender om infiltratiekrachten toe te passen dan zichtbare ruimte voor water, terwijl bij de grote percelen het wel mogelijk is om zichtbare ruimte voor water in te passen;
- De infiltratiewaarden in het plangebied tussen de 1,3 en 4,7 m/d liggen;
- Leegloop van de infiltratievoorzieningen via de wanden voldoende snel gaat (binnen 9 uur) zodat de infiltratievoorzieningen weer snel genoeg beschikbaar zijn voor een volgende regenbui;
- Het initiatief niet leidt tot beïnvloeding van grondwaterstanden en -stromingen in de omgeving van het plangebied en het voorgenomen gebruik veroorzaakt geen risico's op aantasting van de grondwaterkwaliteit;
- In de Bergweg riolering aanwezig is waarop het afvalwater kan worden aangesloten. De nieuwe woningen zorgen voor een toename van circa 8,4 m<sup>3</sup>/dag aan afvalwater. Naar verwachting zal het initiatief niet leiden tot capaciteitsproblemen voor de bestaande vuilwaterriolering in de omgeving van het plangebied. Hiervoor is wel afstemming met de gemeente Peel en Maas nodig.

Aanvullend op de conclusie zijn de volgende aanbevelingen in het rapport opgenomen:

- Als ter plaatse van de infiltratievoorzieningen lokaal slecht doorlatende lagen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om deze te doorboren zodat de leegloop van de voorziening niet belemmerd wordt.
- Hoewel het grondwater voldoende laag staat om aan de ontwateringsnorm te voldoen, wordt geadviseerd om de bouwpeilen van de woningen op te hogen tot 0,3 m boven de kruinhoogte van de aanliggende wegen om wateroverlast te voorkomen.
- Voor een goede leegloop van de infiltratievoorzieningen is het goed onderhouden van de voorzieningen van belang. Om dit te waarborgen dienen de openbare voorzieningen uitgevoerd te worden volgens de leidraad Water van de gemeente Peel en Maas.
- Voor de waterberging op particulier terrein wordt geadviseerd om een regel op te nemen in het omgevingsplan die waarborgt dat de waterberging wordt gerealiseerd.
- Aanbevolen wordt om kritisch te kijken naar het verhard oppervlak binnen de ontwikkeling. Het realiseren van halfverharde parkeerplaatsen (grasbeton) wordt dan ook aangeraden. Door de parkeerplaatsen te voorzien van halfverharding (grasbeton, 70% verhard) kan de bergingsopgave worden verminderd.
- Bij de civieltechnische uitwerking wordt aanbevolen de werkelijk benodigde waterberging in te passen op basis van het werkelijk aanwezige verhard oppervlak.
- Het toepassen van groene daken waar regenwater kan worden geborgen heeft meerdere positieve effecten. Het draagt bij aan het klimaat in de woningen en heeft een positief effect op de biodiversiteit.

### Conclusie

Vanuit het aspect water is op basis van de beschreven uitgangspunten sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het voorliggende TAM-omgevingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

## 4.16 M.e.r.-beoordeling

### Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMBrichtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan

en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMBrichtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

### Toetsing

De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject en staat genoemd onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In deze bijlage zijn voor deze activiteit geen indicatieve drempelwaarden benoemd. Dit betekent dat het bevoegd gezag ten behoeve van de besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan in alle gevallen dient te bepalen of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieugevolgen en er aanleiding is tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor de voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in hoofdstuk 4 van deze motivering, blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg heeft.

<b>Kenmerken van het plan</b>	
Omvang van het project	De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.  Het betreft de ontwikkeling van maximaal 28 woningen, met inbegrip van een ontsluitingsweg en bijbehorende groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing. De oppervlakte van het beoogde woongebied (met uitzondering van de gronden waarvoor de aanduiding 'milieuzone – spuitrijke zone' is opgenomen) bedraagt 12.154 m <sup>2</sup> .
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, die aanleiding geven tot cumulatie van milieueffecten met andere projecten.  Daarmee is er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen bij de realisering van de voorgenomen activiteiten zoals hiervoor beschreven. De woningen worden

	<p>aardgasvrij gerealiseerd. Er worden (bouw)materialen gebruikt zoals staal, hout, steen en beton, maar dit betreft een eenmalig gebruik en deze materialen zijn niet bijzonder schaars.</p> <p>Daarmee is er voor wat betreft het gebruik van natuurlijke hulpbronnen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>
Productie afvalstoffen	<p>Bouw- en sloopafval tijdens de aanlegfase zal door de betreffende aannemers worden afgevoerd en verwerkt. Tijdens de gebruiksfase is sprake van de productie van huishoudelijk afval, GFT, papier, plastic, restafval en overige stromingen zoals textiel. Binnen het woongebied vindt op de reguliere wijze afvalverzameling plaats. Tijdens zowel de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Daarmee is voor wat betreft de productie van afvalstoffen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>
Verontreiniging en hinder	<p>De voorgenomen ontwikkeling veroorzaakt buiten de reguliere hinder gedurende de aanlegfase, die gebruikelijk is bij een dergelijke stedelijke ontwikkeling, geen onevenredige hinder die leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Één en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze motivering, waaruit valt af te leiden dat voor wat betreft de diverse (milieu)aspecten geen sprake van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling.</p>
Risico voor ongevallen	<p>De ontwikkeling brengt geen significante risico's voor ongevallen met zich mee. Verkeersbewegingen van, naar en binnen het plangebied kunnen op een veilige manier plaatsvinden. Er worden daarnaast binnen het plangebied geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.</p> <p>Daarmee is voor wat betreft risico's voor ongevallen geen sprake van aanzienlijke milieueffecten.</p>

<i>Plaats van het project</i>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische en onbebouwde gronden.
De relatieve rijkdom aan en de beschikbaarheid, de kwaliteit en het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing. Er zijn geen bijzondere aardkundige waarden of andere natuurlijke hulpbronnen aanwezig.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang	<p>Wetlands: niet van toepassing  Kustgebieden: niet van toepassing  Berg- en bosgebieden: niet van toepassing  Reservaten en natuurparken: niet van toepassing  Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing  Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: niet van toepassing.</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: niet van toepassing.</p> <p>Op basis van het onderzoek dat in het kader van de</p>

	<p>planvorming is uitgevoerd blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt voor de omgeving.</p> <p>Archeologische waarden zijn in voldoende mate geborgd middels archeologische dubbelfuncties (zie paragraaf 4.4.1).</p> <p>Het plan heeft geen significant negatieve invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving (zie paragraaf 4.4.2)</p> <p>Op basis van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek blijkt dat geen nader onderzoek noodzakelijk is, maar dat wel rekening dient te worden gehouden met het broedseizoen voor vogels, voorkomen van verstoring van vleermuizen door verlichting en de algemene zorgplicht.</p> <p>Uit het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie blijkt dat de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt (zie paragraaf 4.6). In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit is niet aan de orde. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.</p> <p>Ten behoeve van verkeerslawaaï is een onderzoek uitgevoerd waarbij naar voren is gekomen dat vanuit het aspect verkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan (zie paragraaf 4.3). Gelet op het beperkte aantal woningen en de relatief beperkte verkeersintensiteiten in de omgeving en verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat als gevolg van de verkeersgeneratie van de ontwikkeling geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten op de omgeving.</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling is een vooronderzoek bodem conform NEN 5740 uitgevoerd (zie paragraaf 4.5) Op basis van de resultaten van het onderzoek is de bodemkwaliteit geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik. Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek en de aard van de ontwikkeling, zijn er als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting geen aanzienlijke milieueffecten.</p> <p>Er is geen sprake van noemenswaardige landschappelijke waarden die als gevolg van de ontwikkeling worden aangetast.</p> <p>De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toenemende parkeerdruk op het openbaar gebied omdat</p>
--	--

	voldoende parkeerruimte gerealiseerd wordt binnen het plangebied zelf (zie paragraaf 4.14.2).
--	---

#### ***Kenmerken van het potentiële effect***

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

*Tabel: m.e.r.-beoordeling*

#### **Conclusie**

De ontwikkeling die middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

# 5 JURIDISCHE PLANVORM

## 5.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit de regels, verbeelding en deze motivering. De verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

## 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied een functie gekregen. Binnen een functie kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. De juridische betekenis hiervan is beschreven in de regels. Bepaalde gegevens hebben geen juridische betekenis. Deze zijn uitsluitend op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

## 5.3 Regels

### 5.3.1 Functieregels

Hoofdstuk 1 bevat onder meer de begripsbepalingen, het toepassingsbereik, de meet- en rekenbepalingen, de aanvraagvereisten en een algemeen gebruiksverbod. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de functies en activiteiten die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied of delen daarvan van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 zijn tot slot regels met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

Onderstaand worden de voor het plangebied opgenomen functies, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, kort toegelicht.

#### Groen

De functie 'Groen' is toegekend aan de openbare groenvoorzieningen binnen het plangebied. De voor 'Groen' aangewezen locaties hebben onder meer de volgende functies: groenvoorzieningen, parkeren, met daaraan ondergeschikt bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, hondenuitlaatplaatsen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, dagrecreatief medegebruik, evenementen, waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's, terrassen, standplaatsen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en groene bergingen. De landschappelijke inpassing is binnen deze functie voorzien.

#### Verkeer - Verblijfsgebied

Aan de aan te leggen ontsluitingsweg is de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan: wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, bouwwegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

#### Wonen

Aan de woonpercelen is de functie 'Wonen' toegekend. Binnen deze functie zijn in totaal maximaal 28 woningen toegestaan, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de regels voor de functie 'Wonen' zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van beeldkwaliteitseisen en de landschappelijke inpassing die als voorwaarde aan de ontwikkeling van het plangebied is verbonden.

Zoals beschreven in paragraaf 4.11 is verder de realisatie van een geluidwerende voorziening in de vorm van een gesloten constructie van 2,5 meter hoogte en een massa van 10 kg/m<sup>2</sup> geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening'. Daarnaast is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarden' opgenomen ter hoogte van de woonpercelen grenzend aan de bedrijfslocatie aan de Bergweg 4, waarvoor in de regels is geborgd dat ter plaatse in afwijking van/in aanvulling op artikel 22.63 (als onderdeel van de Bruidsschat) van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas' de volgende geluidniveaus ter hoogte van de gevels van woningen zijn toegestaan als gevolg van bedrijfsactiviteiten op de gronden aan de Bong 63 en Bergweg 4:

- Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{A,r,LT}$ ): 55/50/45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode).
- Maximale geluidsniveau: ( $L_{A,max}$ ): 78 dB(A).

Tot slot is op het achterste deel van de betreffende percelen grenzend aan de bedrijfslocatie aan de Bergweg 4 de aanduiding 'geluidgevoelige ruimten uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse zijn geen geluidgevoelige ruimten rechtstreeks toegestaan. Wel is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan geluidgevoelige ruimten kunnen worden toegestaan indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing en indien wordt voldaan aan de grenswaarden uit tabel 5.66 van artikel 5.66 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### Waarde – Archeologie 3

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie'. De betreffende gronden hebben mede tot functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en AMK-terreinen met een (hoge) archeologische verwachtingswaarde. In de regels zijn ondergrenzen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

### Waarde – Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de functie 'Waarde - Archeologie'. De betreffende gronden hebben mede tot functie de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In de regels zijn ondergrenzen opgenomen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij ingrepen met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 40 cm. Middels deze regeling zijn de archeologische belangen in voldoende mate geborgd.

### milieuzone - spuitzone

Voor een beperkt deel van de gronden in noordoostelijke deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen in verband met de ligging binnen 50 meter van een perceel met een agrarische bestemming, waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. Ter plaatse is het gebruik van gronden ten behoeve van functies waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, waaronder de functie 'Wonen' uitsluitend toegestaan indien naar oordeel van het bevoegd gezag de mogelijke nadelige effecten van driftblootstelling op de gezondheid ter plaatse van objecten en locaties waar mensen langdurig (kunnen) verblijven, aanvaardbaar zijn, of als er sprake is van nieuwe technische inzichten en/of gewijzigde wet- en regelgeving op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen met mogelijke gezondheidsrisico's voor mensen binnen een zone van 50 meter van de objecten en locaties is uitgesloten, of als kan worden aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen duurzaam wordt of is beëindigd.

### milieuzone - spuitrijke zone

Voor een gebied van 50 meter rondom de functievlakken met de functie 'Wonen' is, voor zover voor deze gronden een agrarische functie hebben, de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitrijke zone' opgenomen. Binnen de als zodanig aangeduide gronden is het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten voor het woon- en leefklimaat en/of het

verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies, niet toegestaan.

In de regels is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen op basis waarvan het gebruik van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen wel kan worden toegestaan, mits is aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

# 6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

## 6.1 Kostenverhaal

### Algemeen

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en mogelijk voor nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet).

Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten vóór dat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij:

1. Het publiekrechtelijk toelaten van kostenverhaalplichtige activiteiten en
2. Er geen overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal wordt het kostenverhaal geregeld in het omgevingsplan. De gemeente mag de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen. Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

De gemeente verhaalt de kosten op basis van de kostenverhaalregels in het plan. Zolang de kostenverhaalsbijdrage door initiatiefnemer niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

Er vindt geen kostenverhaal plaats bij bouw op gronden die door gemeente zijn verkocht of in erfpacht zijn uitgegeven. De kosten worden dan verrekend in de verkoopprijs van de grond of in de erfpachtcanon.

In de volgende 3 gevallen kan het bevoegd gezag afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit):

- Als er minder dan 10.000 euro aan verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen.

### Kostenverhaal beoogde ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de benodigde afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd.

In deze overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd met betrekking tot het 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas'. Er wordt in het kader daarvan voldaan aan de compensatieverplichting. Daarnaast is er sprake van aanvullende kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat op grond van bijlage 3 'Bestedingsdoelen reserve kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling en bepaling tarief' van het 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onder de Omgevingswet gemeente Peel en Maas' in het voorliggende geval € 5,00 per m<sup>2</sup> beoogd woongebied (inclusief de functies 'Groen' en 'Verkeer') verschuldigd is. Dit bedrag wordt in het kwaliteitsfonds van de gemeente gestort.

## 6.2 Nadeelcompensatie

### Algemeen

Nadeelcompensatie gaat over de schade die de gemeente rechtmatig veroorzaakt bij bijvoorbeeld vergunningverlening of uitvoering. De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over de toekenning van nadeelcompensatie. Omdat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet voorziet de Omgevingswet in een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De belangrijkste zijn:

1. het (gemeentelijk) omgevingsplan;
2. een omgevingsvergunning;
3. een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
4. rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

In projecten van derden bedingt de gemeente via een anterieure overeenkomst of schadevergoedingsovereenkomst, dat de initiatiefnemer van het plan uiteindelijk verantwoordelijk is voor de kosten met betrekking tot de schade/nadeelcompensatie. Op grond van de Omgevingswet zal de gemeente, naast de netto uit te keren schadevergoeding, ook de met de schadevergoeding samenhangende kosten verhalen op de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan de wettelijke rente, de deskundigenkosten van de aanvrager en de kosten van het bestuursorgaan bestaande uit bijvoorbeeld de ambtelijke kosten, eventuele onderzoekskosten en kosten voor de schadecommissie.

### Nadeelcompensatie beoogde ontwikkeling

In het voorliggende geval is tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken zijn vastgelegd over nadeelcompensatie.



# 7 PARTICIPATIE

## 7.1 Participatietraject

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van het wijzigen/afwijken van het omgevingsplan. Dit komt omdat een omgevingsplan niet alleen invloed heeft op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft de initiatiefnemer op 19 november 2024 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Verder is op 19 februari 2025 een bijeenkomst georganiseerd om de verkeerssituatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling te bespreken. Daarnaast is eenieder de mogelijkheid geboden om een persoonlijk gesprek te hebben indien daar behoefte aan zou zijn. Naar aanleiding hiervan hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. Deze gespreksverslagen zijn in het bezit van de gemeente maar vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet opgenomen in deze motivering.

Onderstaand wordt een korte samenvatting weergegeven van de informatiebijeenkomsten. Een volledig verslag is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

### **Informatiebijeenkomst 19 november 2024**

Tijdens de informatiebijeenkomst van 19 november 2024 is het plan gepresenteerd en is aan omwonenden de gelegenheid geboden om vragen te stellen. De vragen hadden met name betrekking op de afwikkeling van verkeer via de wijk in z'n algemeenheid en de Bergweg in het bijzonder. Op basis van verkeerskundig onderzoek blijkt de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar. Daarnaast zijn vragen gesteld over de wijze waarop het bouwverkeer zich van en naar de locatie begeeft en is gevraagd of alternatieve routes, bijvoorbeeld via de De Meeren zijn onderzocht. Aangezien de betreffende gronden niet in eigendom zijn, is dat vooralsnog geen mogelijkheid.

Door omwonenden is verder gevraagd of al bekend is wie eigenaar wordt van de sociale woningen. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er interesse is vanuit de sociale partner van de gemeente en dat gesprekken hierover lopen.

Enkele bewoners hebben specifieke vragen over de aansluiting van de ontwikkeling op hun perceel. De initiatiefnemer heeft aangegeven in gesprek te gaan met de bewoners waarvan de percelen aansluiten op de beoogde ontwikkeling.

Buiten de geuite zorgen en gestelde vragen, staan de omwonenden positief tegenover de ontwikkeling. Men is blij met de toevoeging van de woningen en vindt het een mooi plan.

### **Informatiebijeenkomst 19 februari 2025**

Tijdens de informatiebijeenkomst van 19 februari 2025 is de verkeerskundige situatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling besproken, mede aan de hand van het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling van het plan (de toename van het aantal verkeersbewegingen) goed af te wikkelen is door de bestaande wegenstructuur van de wijk. De wegen kunnen de verkeerscapaciteit aan. Dit wordt door omwonenden anders ervaren. Vanuit de Werkgroep Kuukven, buurt Bergweg en buurt Heijerhof/Kuukven wordt aandacht gevraagd voor het 'groter geheel'. De wijk is gegroeid en de verkeersstructuur van de wijk is daar naar mening van de genoemde partijen onvoldoende op berekend. De bewoners vragen naar de visie van de gemeente op het grotere geheel van het verkeersvraagstuk.

Naar aanleiding van de bespreking is onder meer toegezegd dat de gemeente verkeerstellingen zal uitvoeren en daarnaast zal het dwarsprofiel van de Bergweg tussen Bong en fietssluis nader onderzocht worden.

## 7.2 Vooroverleg

In art. 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting opgenomen dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van deze wet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en deze zo nodig afstemt met deze andere bestuursorganen. In het kader van de beoogde wijziging van het omgevingsplan, wordt het concept ontwerp TAM-omgevingsplan voorgelegd aan diverse instanties, waaronder de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

## 8 PROCEDURE

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerp TAM-Omgevingsplan in te dienen.

Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de zienswijzen en het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de zienswijzen, wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22p Bergweg Baarlo'.



# **B1 ADVIES VEILIGHEIDSREGIO LIMBURG-NOORD**



Gemeente Peel en Maas  
t.a.v. [REDACTED]  
Postbus 7088  
5980 AB PANNINGEN

<b>datum</b>	16 april 2025	<b>behandeld door</b>	[REDACTED]
<b>uw kenmerk</b>	1354227	<b>telefoonnummer</b>	[REDACTED]
<b>ons kenmerk</b>	Z2025-00001316	<b>bijlage(n)</b>	

**onderwerp** TAM-omgevingsplan: realisatie van 28 woningen

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 15 april 2025 hebben wij uw verzoek om advies ontvangen. Dit advies gaat over een TAM-omgevingsplan voor de realisatie van 28 woningen ter hoogte van de Bergweg in Baarlo. Deze adviesvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00001316.

Het ontwerp is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Daarnaast zijn enkele aandachtspunten op het gebied van brandveiligheid toegelicht; los van de uiteindelijke brandveiligheidstoets op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### **Externe veiligheid**

Op ongeveer 700 meter van het plangebied ligt de Provinciale weg N273, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de grote afstand is alleen het toxisch scenario (gifwolk) relevant. Bij een ongeval waarbij toxische gassen betrokken raken, kan een gifwolk zich verspreiden in de richting van het plangebied. Op basis daarvan wordt geadviseerd de mechanische ventilatie binnen de woningen (indien aanwezig) centraal afsluitbaar uit te voeren door middel van een gemakkelijk te bereiken noodschakelaar (bij voorkeur in de meterkast). Hierdoor kunnen de bewoners deze noodschakelaar in geval van een calamiteit bedienen en daardoor veiliger schuilen. Deze afschakelbare ventilatie kan uiteraard ook van toegevoegde waarde zijn bij een brand in de nabijheid, waarbij het gebouw in de rook komt te liggen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is afsluitbare ventilatie sowieso verplicht gesteld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving). Indien de woningen geheel of gedeeltelijk worden voorzien van natuurlijke ventilatie, is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.

#### **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid is getoetst aan het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid.

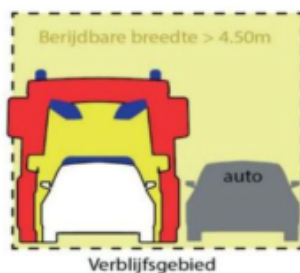
#### De generieke uitgangspunten daarin zijn:

- Een gebied, perceel en object is in basis vanuit twee zijden bereikbaar. Hiermee wordt gegarandeerd dat bij werkzaamheden of verkeersopstoppingen een alternatieve route beschikbaar is. Daarnaast kunnen hulpdiensten bij grote rookontwikkeling of het vrijkomen van gevaarlijke stoffen het incident, ongeacht de windrichting altijd veilig benaderen zonder blootgesteld te worden aan rook of gevaarlijke stof.
- In de directe nabijheid van een object is een opstelplaats aanwezig waar hulpverleningsvoertuigen veilig opgesteld kunnen worden. Vanuit deze opstelplaats is ieder punt binnen een object binnen 60 meter te bereiken voor een aanvalsploeg van de brandweer met een hogedruk brandslang.

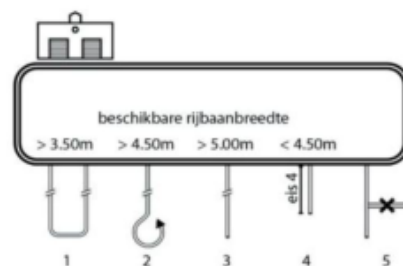
In dit ontwerp wordt niet voldaan aan het eerste uitgangspunt, maar er kan onderbouwd worden afgeweken.

De randvoorwaarden hiervoor zijn:

- Doodlopend tot maximaal 80 meter (ontsluitingsweg);
- Wegbreedte minimaal 4,5 meter breed;
- Passeermogelijkheid en rekening houden met de draaicirkel.



Afbeelding 1



Afbeelding 2

Door de aanleg van de aangegeven keerlus, ontstaat optie 2. De keerlus dient dan dus ook 4,5 meter breed te zijn en mag worden gerealiseerd middels halfverharding (bijvoorbeeld grasbetontegels). Daarmee voldoet de bereikbaarheid aan de geldende eisen. De lus mag eventueel afgesloten worden met een dynamische wegafsluiting (bijvoorbeeld een uitneembaar paaltje). Een en ander dient te voldoen aan de intentieverklaring "Vaste en dynamische wegafsluitingen Limburg-Noord".

Ter hoogte van de toegang tot het plangebied ligt in de huidige situatie een verkeerssluis. In de verdere uitwerking van de wegenstructuur dient er rekening mee gehouden te worden dat de verkeerssluis geen belemmering vormt om het plangebied te bereiken. Zowel de wegbreedte als de draaicirkel dienen daarbij te worden gewaarborgd. Om de toegang tot het plangebied zowel vanaf noordelijke als vanaf zuidelijke richting mogelijk te maken, kan de verkeerssluis mogelijk worden vervangen door een dynamische wegafsluiting (bijvoorbeeld een uitneembaar paaltje). Een en ander dient te voldoen aan de intentieverklaring "Vaste en dynamische wegafsluitingen Limburg-Noord".

Voor wat betreft het uitgangspunt inzake de opstelplaats zijn er voldoende plekken waar een brandweervoertuig kan opstellen (afmeting 4 x 10 meter). In dit geval kan de straat als opstelplaats dienen.

### Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening is getoetst aan het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid.

Momenteel zijn er in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Op grotere afstand (ter hoogte van de Bergweg en de Bong liggen diverse ondergrondse brandkranen met voldoende debiet. In overleg met de WML dient te worden onderzocht of dit netwerk van brandkranen kan worden uitgebreid richting het plangebied. Doel moet zijn, dat er binnen 100 meter van iedere woning een brandkraan met een minimaal debiet van 30 m<sup>3</sup>/uur gerealiseerd wordt. Indien dit niet mogelijk is, moet op een tactische plaats in het plangebied een geboorde put worden gerealiseerd. Hierbij wil de VRLN graag worden betrokken.

### **Aandachtspunten brandveiligheid**

Vooruitlopend op de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, wil de VRLN enkele aandachtspunten meegeven. Dit staat los van de uiteindelijke brandveiligheidstoets op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

#### Zonnepanelen

Het aanbrengen van zonnepanelen op daken verandert het brandveiligheidsniveau van een bouwwerk. Voor het aanbrengen van zonnepanelen op bouwwerken gelden vanuit brandveiligheid geen specifieke eisen vanuit het Bbl. Om zowel de initiatiefnemer, als het bevoegd gezag handvaten te bieden hoe om te gaan met zonnepanelen op daken vanuit het oogpunt van brandveiligheid, heeft de VRLN ontwerpuitgangspunten opgesteld. Hiermee kan brandveiligheid vroegtijdig in het ontwerp worden meegenomen. De ontwerpuitgangspunten zijn niet verankerd in een beleid, maar geven de ontwerper handvaten waar rekening mee gehouden moet worden. Vanuit een risicoanalyse moeten de specifieke maatregelen bij een plan worden bepaald.

Geadviseerd wordt de volgende maatregelen in het ontwerp mee te nemen om de kans op een incident en de gevolgen van een incident te verkleinen:

- Compartmentering panelen (voornamelijk voor rijtjeshuizen of 2 onder een kap), hou minimaal 0,5 meter afstand tussen het paneel en de erfscheiding om overslag naar de andere woning te voorkomen. Of maak gebruik van een brandwerende afscheiding tussen de panelen van naast gelegen woningen;
- Duid in de meterkast duidelijk aan welke groep voor de zonnepanelen is;
- Laat de panelen door een gecertificeerd installateur plaatsen en heb aandacht voor:
  - Geldende NEN-normen (NEN-1010)
  - Juiste bekabeling/bedrading,
  - Juiste connectoren,
  - Omvormer in geventileerde ruimte (warmte ontwikkeling).

#### *Extra aandacht voor in-dak systemen:*

- Gebruik in plaats van houten panlatten stalen strips voor de bevestiging;
- Gebruik onbrandbare isolatie (bv. steenwol/glaswol of PIR) voor de dakisolatie.

#### *Te accepteren restrisico*

Met het treffen van de bovenstaande maatregelen wordt niet ingezet op het beperken van een brand binnen een rij/vak zonnepanelen. Het uitbranden van een gehele rij zonnepanelen c.q. een vak en de overlast door rookontwikkeling voor de omgeving moet hiermee geaccepteerd worden als restrisico.

#### *Proces*

Bij het naderhand aanbrengen van zonnepanelen op een gebouw met een brandbeveiligingsconcept als gelijkwaardige oplossing, moet het brandbeveiligingsconcept herzien worden. De kans op brand, de branduitbreidingskansen en het brandverloop veranderen door de toepassing van zonnepanelen. Zoals aangegeven zijn dit ontwerpuitgangspunten. Het is zinvol om samen met de gemeente een vooroverleg te houden voordat de plannen worden ingediend.

#### Energie Opslag Systeem (EOS)

In de ontwerpuitgangspunten zonnepanelen op daken wordt niet uitgegaan van een EOS. Mocht men toch voornemens zijn om een dergelijk systeem toe te passen, dan dient de PublicatierEEKS Gevaarlijke Stoffen PGS37-1 gehanteerd te worden. In dat geval wil de VRLN hierover vroegtijdig in gesprek gaan met de initiatiefnemer.



**Tot slot**

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met de heer [REDACTED] via [REDACTED]@vrln.nl of telefoonnummer [REDACTED]

Namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Afdelingshoofd Risicobeheersing

## **B2 VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG**

## Verlag bijeenkomst omgeving Bergweg

Betreft: informatieavond nieuwbouwplan 28 woningen Bergweg

Datum: 19 november 2024 aanvang 19.30 uur

Locatie: zaal Unitas Baarlo

### 1. opening

█ heet de aanwezigen van harte welkom op deze informatieavond. Hij geeft het woord aan dhr █ die als ontwikkelaar betrokken is bij het plan.

### 2. Presentatie nieuwbouwplan

█ presenteert het plan. Er wordt ingegaan op een korte geschiedenis van het gebied en het ontstaan van dit plan. Het plan sluit aan op het woningbouwgebied Kuukven. Daarmee is ontwikkeling van woningbouw op deze locatie een wenselijke ontwikkeling volgens de visie van de gemeente. In de woonagenda 2022-2023 wordt gesteld dat er in Baarlo tot 2030 nog circa 250 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Eind 2023 is door de heer █ een principe verzoek ingediend waar de gemeente onder voorwaarden haar medewerking aan wil verlenen.

█ licht toe dat de voorwaarden momenteel zijn besproken met de desbetreffende ARK-commissie en ambtenaren. Deze gesprekken hebben geleid tot een aanpassing van het plan. Het plan is inmiddels gewijzigd. Het aantal woningen is teruggebracht van 29 naar 28 woningen. Er is meer groen in het plan gekomen om water te bergen. Daarnaast is met dit groen meer aansluiting ontstaan met omliggende percelen en bestaande groenstructuren. De andere voorwaarden zijn ook getoetst. Zo heeft adviesbureau Kragten de parkeer- en verkeerssituatie nader onderzocht. De zorgen over verkeer en veiligheid van de buurt zijn immers bekend. Uit het verkeersrapport blijkt dat de toename van de verkeersstromen past binnen de gestelde normen. Ook de in het plan gerealiseerde parkeerplekken vallen binnen de norm. De conclusie is dat de nieuwbouwwijk geen problemen oplevert voor de afwikkeling van de extra verkeersstromen, of parkeren in de wijk.

In 2025 willen █ en █ het plan in juridische zin gaan bestemmen daar het perceel nu nog een agrarische bestemming heeft. Het woningbouwprogramma bestaat uit 9 sociale huurwoningen, 8 bereikbare koopwoningen, 8 vrijesectorwoningen en 3 vrije kavels. In 2026 staat de bouw gepland zodat in 2027 de wijk gereed zou kunnen zijn.

### 3. Vragen

Na de gegeven presentatie hebben de aanwezigen vragen. De vragen zijn als volgt te rubriceren:

#### Afwikkeling verkeer Bergweg

De aanwezigen van de Bergweg maken zich zorgen over de afwikkeling van de verkeersstromen over de Bergweg. Deze is weliswaar 4,80 m breed doch te smal in de ogen van de bewoners om auto's te laten passeren. De bewoners vinden de ingang naar de nieuwe wijk een flessenhals en verwachten 'file' op de Bergweg. █ licht toe dat het rapport van het adviesbureau dit niet laat zien, immers de wijk is een 30 km zone. Afgesproken wordt dat de bewoners het rapport mogen ontvangen nadat de gemeente het rapport heeft beoordeeld. Daarna is █ bereid om met de buurt in gesprek te gaan over de uitkomsten van het rapport. De bewoners van de Bergweg geven aan dat ze veel hebben gedaan om de verkeersveiligheid in de

wijk te vergroten. Zo is bij de sportvelden een extra fietspad gekomen en is er een 2<sup>e</sup> route gecreëerd via de Meent. Men hecht veel waarde aan een 2e ontsluiting en bepleit deze nogmaals.

#### Afwikkeling verkeer in de wijk Kuukven

Aanwezigen van Heierhof maken zich zorgen over de veiligheid in de wijk. Ze pleiten voor een afwikkeling aan de noordzijde van Kuukven, bijvoorbeeld via de Meent of het doortrekken van de Bergweg naar de Bong. [REDACTED] geeft aan dat het adviesbureau ook de afwikkeling van het verkeer achter de Bergweg heeft bekeken. Ook daar is de bestaande infrastructuur voldoende om de aantallen verkeersstromen te verwerken. Een afwikkeling via de Bong is besproken met de gemeente doch geniet niet de voorkeur van de gemeente. Dit levert een onveilige situatie op de Bong. De aanwezigen herkennen dat er hard wordt gereden op de Bong en zouden graag zien dat de gemeente de Bong zou inrichten als een 30 km weg. Dat zou de wijk een stuk veiliger maken. [REDACTED] zal deze suggestie meenemen richting de gemeente.

#### Afwikkeling bouwverkeer

De aanwezigen maken zich zorgen over de verkeersstromen tijdens de bouw. Ze pleiten voor een andere afwikkeling van deze bouwstroom, bv via de Meent. Is dit onderzocht? [REDACTED] geeft aan dat dit momenteel niet aan de orde is daar ze geen eigenaar is van de gronden. Men kan immers niet regeren over andersmans perceel.

#### Sociale woningen

Is er bekend wie eigenaar wordt van de sociale woningen? [REDACTED] geeft aan dat er veel interesse is vanuit de sociale partner van de gemeente, zijnde Wonen Limburg. Partijen zijn met elkaar in gesprek voor deze 9 sociale woningen.

#### Aansluiting achtertuinen Bong

Enkele bewoners hebben specifieke vragen over de aansluiting van hun perceel. Kunnen ze straks hun haag nog snoeien, of komen er juist nieuwe planten? [REDACTED] geeft aan dat hij in gesprek zal gaan met de bewoners die aansluiten aan de wijk om hun specifieke situatie te bespreken.

#### **Afronding en conclusie**

Nadat de vragen beantwoord zijn, vraagt [REDACTED] hoe de aanwezigen tegen het plan aankijken, afgezien van de geuite zorg. Het sentiment van de aanwezigen is absoluut positief. Men is blij met de toevoeging van deze woningen, en vindt het er erg mooi uit zien. Een bewoner geeft aan: "We hebben niks tegen het plan en het ziet erg gaaf uit. Dat mag ook gezegd worden".

[REDACTED] sluit de bijeenkomst om 20.30 uur met de mededeling dat het verslag opvraagbaar is bij de gemeente.

Bijlage:

- 1: presentielijst
- 2: presentatie nieuwbouwplan 28 woningen Bergweg te Baarlo 19-11-024

Verslag bijeenkomst omgeving Bergweg

Betreft: verkeerssituatie nieuwbouwplan 28 woningen Bergweg

Datum: 19 februari 2025 aanvang 16.00 uur

Locatie: huis van de gemeente te Panningen

Aanwezig:

Namens gemeente Peel & Maas:

[Redacted]  
[Redacted]

Namens Werkgroep Kuukven

[Redacted]  
[Redacted]

Namens buurt Bergweg

[Redacted]  
[Redacted]

Namens buurt Heierhof/Kuukven

[Redacted]  
[Redacted]

Namens Ontwikkelaar

[Redacted]  
[Redacted]

## 1. opening

[Redacted] opent de bespreking. Naar aanleiding van de presentatie van het bouwplan in november 2024 is toegezegd om met de directe buurt aan tafel te gaan om de zorg ten aanzien van het verkeer te bespreken. Het verkeersrapport van Kragten (november 2024) is door iedereen ontvangen.

[Redacted] vraagt of deze opzet, 2 vertegenwoordigers per buurt voor de aanwezigen, een juiste is. De aanwezigen zullen de uitkomst doorgeven aan de overige buurtbewoners doch geven aan niet verantwoordelijk te kunnen zijn voor eventuele juridische gevolgen voor een participatie.

## 2. Verkeerssituatie

Het rapport van adviesbureau Kragten geeft aan dat de verkeersafwikkeling van het plan (de toename van het aantal verkeersbewegingen) goed af te wikkelen is door de bestaande wegenstructuur van de wijk. De wegen kunnen de verkeerscapaciteit aan.

Groep Heierhof geeft aan dat dit anders wordt ervaren. Men ervaart nu al veel verkeer in hun straat. Er is veel verkeer dat de Heierhof mogelijk gebruikt als sluiproute. Men ervaart geregeld onveilige situaties. Met de aanpassing van de aansluiting met Bong is het nu nog makkelijker geworden en lijkt het drukker.

Groep Kuukven vindt ook dat de huidige situatie al onveilig is. Meer verkeersbewegingen zal leiden tot een verslechtering van de situatie. De theorie dat de wegen voldoende capaciteit hebben, kan mogelijk wel

kloppen, echter de 30 km wordt niet gehandhaafd. Het is nu al onveilig en de zorg voor nog meer verkeer door het nieuwbouwplan maakt dat de veiligheidssituatie niet zal verbeteren.

Groep Bergweg geeft aan dat bewoners bewust aan de Bergweg zijn gaan wonen omwille van het rustige en brede wegprofiel (straat met brede groenstrook) en het doodlopende karakter van de straat. Men wenst absoluut geen aanpassing aan dit profiel. Ook een extra voetpad / fietspad is niet gewenst.

De 3 Groepen vinden dat de gemeente naar het 'groter geheel' moet kijken. De wijk is maar gegroeid en gegroeid en de verkeersstructuur van de wijk daar onvoldoende op berekend. De bewoners vragen naar de visie van de gemeente op het grotere geheel van het verkeersvraagstuk.

█ geeft aan dat ze een telling zal houden zodat ze cijfermatig kan zien hoe de situatie momenteel eruit ziet. Dit wordt door de aanwezigen wel als een goed idee ervaren, daar cijfers mogelijk het gevoel van de bewoners kan onderschrijven.

### **3. Kansen**

#### Rotonde

Groep Bergweg geeft aan dat ze kansen ziet om de verkeerssituatie te verbeteren. Zowel voor de huidige situatie, de nieuwe situatie, en de situatie tijdens de bouwfase.

Men adviseert om een rotonde aan te leggen op de splitsing Zandberg – Bong – de Meeren.

Deze rotonde lost heel veel zaken op. Zo zal het verkeer sterk afgeremd worden, komende vanuit de Zandberg (vanuit Maasbree), zal het fietsverkeer zich veiliger voelen door de verminderde snelheid op Bong, en kan de nieuwbouwwijk ontsloten worden aan de Noordzijde van het plan, in plaats van de bestaande infrastructuur van de wijk. Dit voorstel krijgt bijval van de andere 2 groepen Kuukven en Heierhof/Kuukven. De gemeente geeft aan dat ze het voorstel kan begrijpen doch dat ze geen eigenaar is van de percelen die tussen het bouwplan liggen en de voorgestelde rotonde.

#### Bong

Nabij het bouwplan ligt een fietssluis. Komende vanuit Kuukven is de Bergweg doodlopend tegen de fietssluis aan. Er wordt geopperd dat de Bergweg tussen de fietssluis en Bong hetzelfde wegprofiel heeft als de Bergweg tussen Kuukven en de fietssluis. Als dat zo is, zou het (bouw)verkeer via Bong afgewikkeld kunnen worden in plaats van door de wijk.

De gemeente geeft aan dit nader te beschouwen doch twijfelt of dit mogelijk is gezien de eigendomssituatie ter plekke.

#### Perceel █

De aanwezigen vragen of de gemeente al gesproken heeft met █. Deze familie is eigenaar van de gronden ten noorden van het bouwplan. De gemeente geeft aan constructief in gesprek te zijn met de familie doch kan geen mededelingen doen over de inhoudelijke kant van de gesprekken.

### **4. Vervolg**

Er zijn een aantal acties afgesproken. De aanwezigen stellen het op prijs om het gesprek gaande te houden. Wel adviseert men om ook de bewoners van Bong aan te laten sluiten. Bong heeft zich niet verenigd doch de ontwikkelaar heeft aangegeven langs de deur te gaan bij de bewoners die aangrenzend aan het bouwplan wonen.

De gemeente zal de telling uitzetten, en het dwarsprofiel van de Bergweg tussen Bong en fietssluis nader onderzoeken.

Mochten de besproken kansen niet tot een oplossing leiden, dan zullen we toch met elkaar tot een oplossing moeten komen.

Groep Bergweg geeft aan, dat men geen enkele verhoging van vrachtwagenbewegingen in de straat duldt. De vuilniswagen kan zich al amper bewegen in de straat laat staan bouwverkeer. Met de opmerking: “Als er besloten wordt het plan te ontsluiten via de Bergweg zal men daar dwars voor gaan liggen” voegt men daar nog kracht bij.

## 5. **Afsluiting**

De gemeente sluit af met de boodschap dat men eerst de acties gaat uitzetten. Daarna zal men de buurt nader informeren over de uitslag ervan in een vervolg bespreking.

