

Bestemmingsplan 'Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07303
IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0103-ON01
Datum:	12 mei 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H.M. Smets
Projectteam BRO:	Mevrouw G. Peeters, de heer P. Maessen
Concept:	18 augustus 2014
Ontwerp:	26 november 2014 / 20 maart 2015/ 12 mei 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningsplitsing, Tongerlo, Maasbree
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste woningsplitsing van het pand Tongerlo 2 Maasbree.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

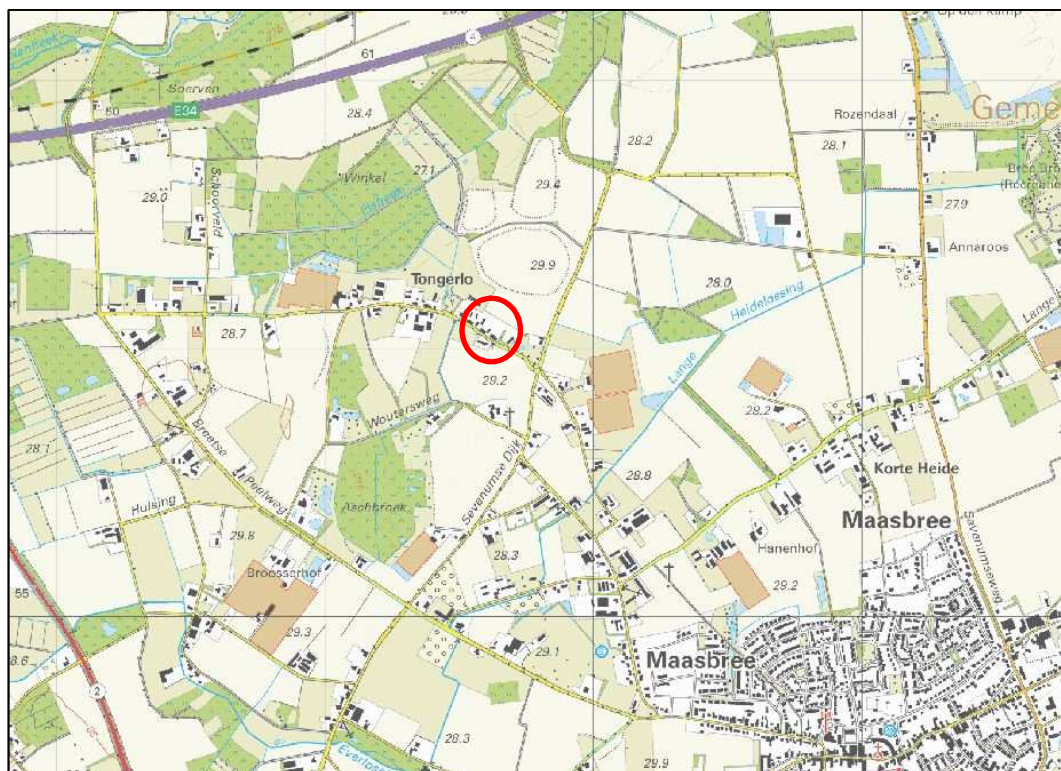
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	3
1.2 Doel	4
1.3 Plangebied en begrenzingen	4
1.4 Overzicht vigerende beheersverordening in plangebied	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Huidig planologisch kader	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015	16
3.2.5 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Woonvisie regio Venlo 2011-2015	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Woonvisie plus 2010-2015	18
3.4.2 Beleidsregel win-winsituatie	19
3.4.3 Structuurvisie Klavertje 4	19
3.4.4 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas	22
4. PLANBESCHRIJVING	27
5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN	29
5.1 Milieu	29
5.1.1 Geluid	29
5.1.2 Luchtkwaliteit	29

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid	31
5.1.5 Externe veiligheid	32
5.2 Kabels en leidingen	35
5.3 Geurhinder en veehouderijen	35
5.4 Ecologie	36
5.5 Waterhuishouding	38
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.6.1 Archeologie	40
5.6.2 Cultuurhistorie	42
5.7 Verkeer en parkeren	45
5.8 Economische uitvoerbaarheid	45
 6. JURIDISCHE ASPECTEN	 47
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	47
6.2 Toelichting op de planregels	47
 7. OVERLEG EN INSPRAAK	 49
7.1 Vooroverleg	49
7.2 Inspraak	50
 8. PROCEDURE	 51
8.1 Inleiding	51
8.2 Ontwerp bestemmingsplan	51
 BIJLAGEN	
1. BRO, Landschappelijke inpassing Tongerlo 2, Maasbree, projectnummer 211x07303, d.d. 13 augustus 2014, aangepast d.d. 3 februari 2015	
2. Aanvraagformulier en ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder	
 AFZONDERLIJKE BIJLAGEN	
1. Res nova Monumenten, Notitie waardenindicatie Tongerlo 2 te Maasbree, 19 maart 2014	
2. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Tongerlo 2 Maasbree, gemeente Peel en Maas, K+ Adviesgroep d.d. 22 januari 2015, projectnr. M14 421.401	
3. Historisch bodemonderzoek Tongerlo 2 te Maasbree, Econsultancy d.d. 22 januari 2015, rapportnr. 15011026	
4. Onderzoek flora en fauna locatie Tongerlo 2, Instituut voor Natuureducatie en Duurzaamheid Baarlo-Maasbree d.d. 18 december 2014	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Bij de gemeente Peel en Maas is door de heer Smets een verzoek om medewerking ingediend voor de woningsplitsing van het pand Tongerlo 2 in Maasbree.



Topografische ligging plangebied en omgeving (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande boerderij te splitsen, zodat zowel het oorspronkelijke voorhuis als de schuur als afzonderlijke woningen gebruikt kunnen worden. Het betreffende perceel is reeds gesplitst en het voorhuis is reeds verkocht en als burgerwoning in gebruik. Om ook de schuur als woonruimte te kunnen verkopen en gebruiken is het noodzakelijk dat de vigerende beheersverordening ter plaatse gewijzigd wordt, aangezien ter plaatse slechts één woning is toegestaan.

Op 23 juni 2014 heeft het college van de gemeente Peel en Maas te kennen gegeven in principe bereid te zijn tot verlening van medewerking aan de gewenste woningsplitsing van het pand Tongerlo 2 in Maasbree.

Om de woningsplitsing in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. In dit bestemmingsplan is een bouwrecht/ bouwvlak ter plaatse van de huidige schuur opgenomen, waardoor de beoogde gebruiksmogelijkheden als burgerwoning ontstaan. Tevens is voor beide percelen de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorie' opgenomen.

1.2 Doel

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan bevat een adequate, duidelijke en flexibele regeling voor het nieuwe gebruik van de gronden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas is een bestemmingsplan opgesteld dat qua systematiek zoveel mogelijk aansluit bij het meest recente vigerende bestemmingsplan ter plaatse.
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar, conform de wettelijke eisen.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijke maken van woning-splitsing van de van de langgevelboerderij aan Tongerlo 2 in Maasbree waardoor het gebruik als burgerwoning van de voormalige schuur mogelijk wordt.

1.3 Plangebied en begrenzingen

De gemeente Peel en Maas ligt in het noordwesten van de provincie Limburg. De gemeente wordt aan de westzijde begrensd door de gemeenten Deurne en Asten (Noord-Brabant), in het noorden door de gemeente Horst aan de Maas, in het zuiden door de gemeenten Nederweert en Leudal en in het oosten door de gemeenten Beesel en Venlo.

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Tongerlo. Het buurtschap Tongerlo ligt in het buitengebied van Maasbree, ten noordwesten van de kern Maasbree. De kern Maasbree ligt in de oostelijke helft van de gemeente. Het plangebied bevindt zich hiermee ten zuiden van de A67 en ten oosten van de N277 en ligt in het zogenaamde gebied Klavertje 4.

Het plangebied betreft concreet de percelen gemeente Maasbee, sectie Y nummers 388 en 389.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het plangebied en omgeving.

1.4 Overzicht vigerende beheersverordening in plangebied

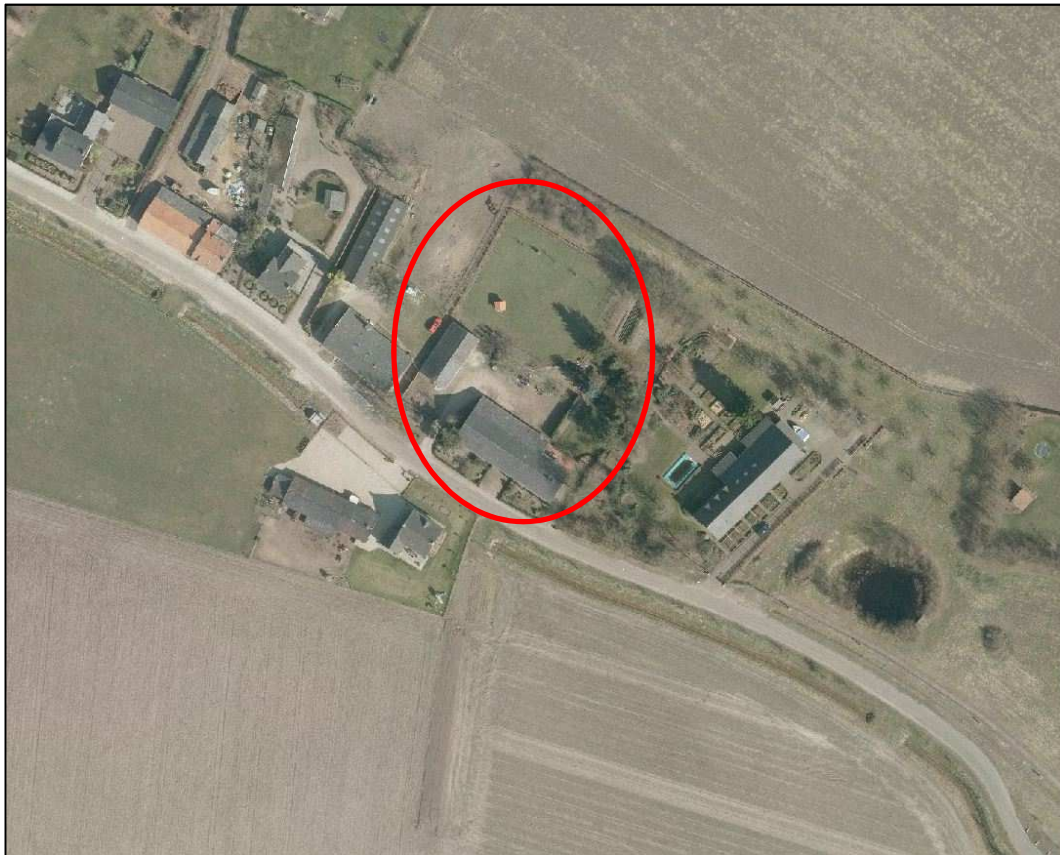
De percelen maken onderdeel uit van de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' en zijn bestemd als 'Wonen'. Tevens gelden in het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'agrarisch landschap' en 'bebouwingsconcentratie'.

Binnen de woonbestemming is per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan. Omdat op de betreffende percelen sprake is van slechts één bouwvlak en er reeds een bestaande woning (nummer 2, voormalige voorhuis) aanwezig is, is de gewenste woning ter plaatse van de huidige schuur op nummer 2a in strijd met de beheersverordening.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

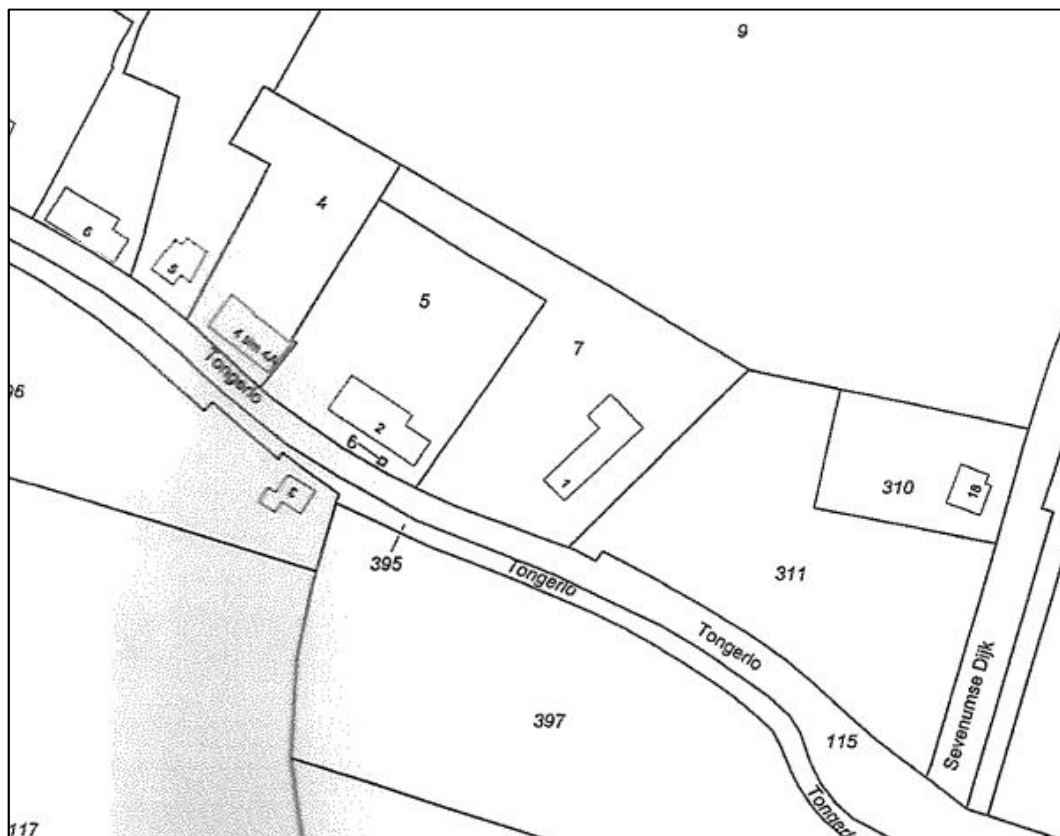
2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit de reeds gesplitste percelen met nummers 388 en 389 met daarop de bestaande bebouwing in de vorm van een langgevelboerderij en een bestaand bijgebouw op het linker perceel.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordwesten van de kern Maasbree. Ten noorden van de locatie ligt de A67. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door open agrarisch landschap met veelal grootschalige percelen ne hier en daar enkele aan elkaar gelegen grotere kavels bos. Langs de in een licht bochtig verloop van oost naar west, lopende weg Tongerlo, liggen zes verschillende boerderijen. Hierdoor kan het gebied getypeerd worden als een klei ontginningsgehucht.

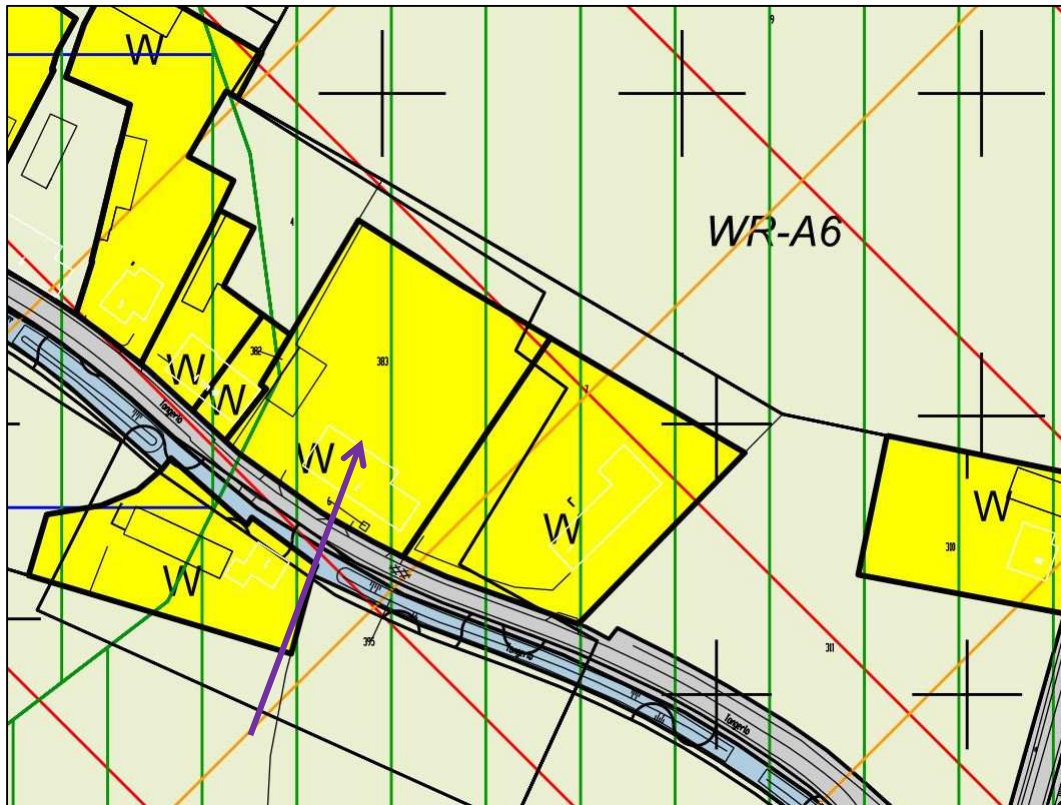


Voormalige kadastrale situatie

2.2 Huidig planologisch kader

Beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'

De gronden van het plangebied vallen binnen het planologisch-juridisch regime van de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013).



Uitsnede illustratie beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Volgens de vigerende beheersverordening zijn de betreffende gronden bestemd als 'Wonen'. Tevens gelden in het plangebied de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'agrarisch landschap' en 'bebouwingsconcentratie'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en daaraan ondergeschikt paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, (onder voorwaarden) de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, bestaande mantelzorgvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw in de vorm van één woning is toegestaan. Voor onderhavig perceel geldt dat er sprake is van één bouwvlak, waarop al een hoofdgebouw (woning) in het voorhuis aanwezig is. Het splitsen van de boerderij ten behoeve van het gebruik van de aan het voorhuis grenzende schuur op het perceel is dan ook niet toegestaan.

Reconstructiewetzone - verweavingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verweavingsgebied.

Agrarisch landschap

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch landschap' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van agrarische productiegebonden gronden en ontwikkeling van grondgebonden agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie, verbetering van landschapskwaliteiten en verbetering van de milieusituatie.

Bebouwingsconcentratie

Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' zijn de gronden tevens bestemd voor concentratie van gebouwen'.

Voor de genoemde aanduidingen geldt dat deze gezien de reeds bestaande bebouwing en woonbestemming geen belemmering vormen voor de voorgenomen woningsplitsing/het opnemen van een extra bouwrecht ter hoogte van de schuur. Verder geldt dat deze aanduidingen zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

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

Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door.

Doordat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht, cultuurhistorische waarden worden beschermd en landschappelijke inpassing plaatsvindt, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit ter plaatse. Omdat er geen verharding wordt toegevoegd bestaan er ook geen bezwaren vanuit het (regionale) watersysteem. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering

voor deze ontwikkeling. Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Afweging Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door. Hiermee hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Het betreft een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. In de toelichting op deze plannen moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is opgenomen wat wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Afweging Ladder voor duurzame verstedelijking

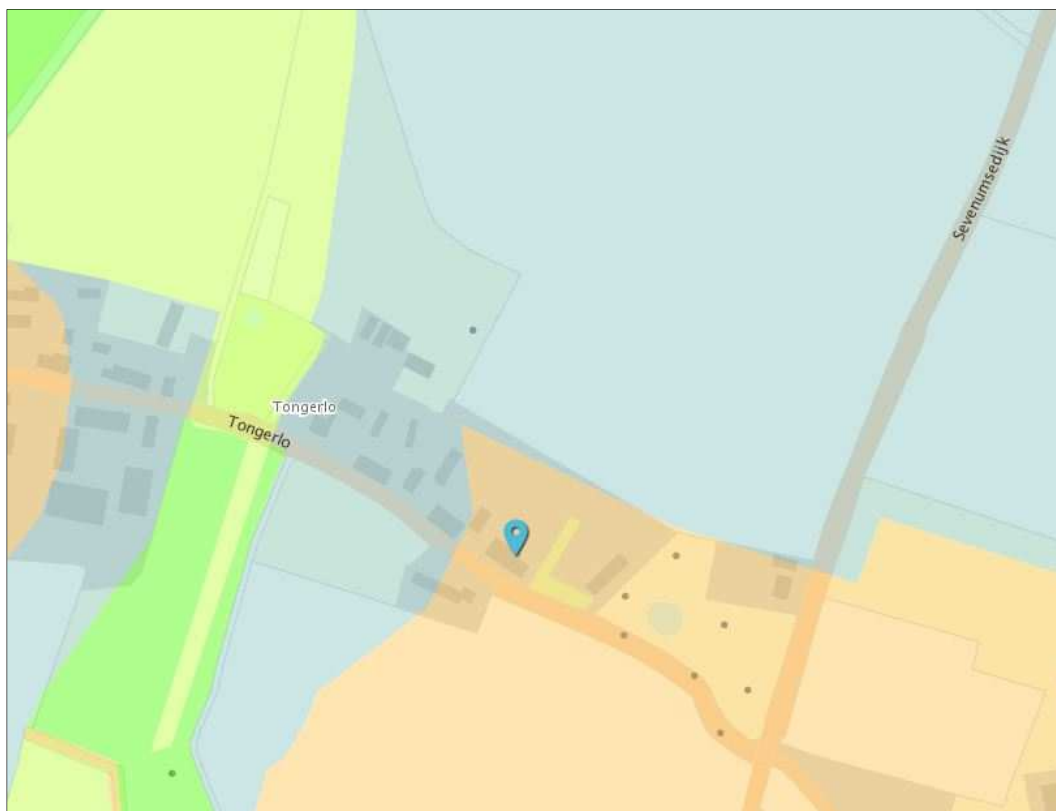
Gelet op de kleinschaligheid van het woningbouwplan (welke slechts de toevoeging van één woning omvat), voorziet het plan, conform de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verder niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld.

In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede Integrale zoneringskaart POL2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- Goudgroene natuurzone,

- Zilvergroene natuurzone,
- Bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Volgens de diverse POL kaarten is het besluitgebied gelegen binnen de zone 'landelijk gebied - buitengebied'. De zone 'landelijk gebied - buitengebied' betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Hier is ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent ligt daarbij op terugdringing van milieubelasting vanuit de landbouw en op kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

Gezien de reeds bestaande bebouwde situatie en opgenomen woonbestemming wordt de ligging in de zone buitengebied niet als een belemmering voor het initiatief gezien. Dit mede gezien de in de omgeving aanwezige woningen welke ook in dezelfde zone opgenomen zijn.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden.

De voorheen geldende Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Omgevingsverordening is opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om diverse technische aanpassingen en verbeteringen in de overige onderdelen aan te brengen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening. In de eerste plaats bevat het hoofdstuk geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing

te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte. De consequentie daarvan is dat in de Omgevingsverordening nu twee ontheffingsregelingen voorkomen, met verschillende procedures.

De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een van de in de Omgevingsverordening 2014 aangeduide beschermingsgebieden.

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan beide aspecten.

Voor wat betreft de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.. Het onderhavige bestemmingsplan regelt een herbenutting van een beeldbepalend gebouw.

3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Uitgangspunt van het LKM is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer ze (per saldo) een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, ondermeer door het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Op de eerste plaats dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de meeste gevallen een (extra) kwaliteitsbijdrage verplicht in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of ontstening van het platteland. Het werken met en uitvoering geven aan (de modules van) het LKM is inmiddels in handen gelegd van de gemeenten.

Splitsing van woningen in het buitengebied valt niet onder het LKM. Gemeentes kunnen ervoor kiezen om onder andere hiervoor eigen modules op te nemen in het gemeentelijk kwaliteitsmenu. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Afweging beleid Limburgs Kwaliteitsmenu

Aangezien het LKM geen kwaliteitsverbeterende maatregelen eist bij woningsplitsing voldoet het onderhavige bestemmingsplan aan het LKM. Met de te realiseren landschap-

pelijke inpassing wordt wel tegemoetgekomen aan de algemene doelstelling van het LKM.

3.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraad-ontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de woonvisie wordt aangegeven dat in de regio Noord- en Midden-Limburg het inwonertal zijn piek heeft bereikt en regiobreed gaat afnemen van circa 280.000 inwoners in 2010, naar circa 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uitgegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging provinciale woonvisie

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Conform het geldende provinciaal- en rijksbeleid dient dit zo veel mogelijk middels inbreiding te worden gerealiseerd. Onderhavig initiatief voldoet aan deze uitgangspunten, aangezien een bestaand pand wordt gesplitst. Het initiatief is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

3.2.5 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I geeft de provincie aan dat burgerwoningen in het buitengebied mogen worden gesplitst, mits dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Splitsing in combinatie met uitbreiding van de woning is niet toegestaan.

Afweging Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Deel I

Aangezien de splitsing plaatsvindt in de bestaande bebouwing en sprake is van cultuurhistorische waarde (in paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan), waarbij het bouwvolume niet wordt uitgebreid, is de splitsing mogelijk op basis van de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling deel I.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 vastgesteld. De gemeenten Beesel, Peel en Maas en Venlo uiten hierin meer dan voorheen dat ze samen één complete woon- en leefregio vormen, waarin iedere gemeente zijn eigen rol heeft en deze elkaar ook gunt. Van min of meer binnenregionale concurrentie op het gebied van wonen in het verleden, gaat het vizier juist op zoek naar regionale samenwerking. De drie gemeenten gaan uit van behoud van eigen identiteit en uniciteit en vullen elkaar daarin aan.

De regionale woonopgaven laten zich samenvatten in 5 regionale opgaven en in 8 speerpunten. Deze zijn hierna weergegeven.

De regionale woonopgaven	De 8 speerpunten van de visie
▪ Bestaande woningvoorraad: aanpassen en verduurzamen ▪ Nieuwbouw die iets toevoegt ▪ Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt ▪ Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit ▪ Duurzame kwaliteit is leidend	1. Regionale innovatiekracht uit zich in (ver)bouwplannen 2. Wonen faciliteert de regionale ambities 3. Werken aan één complete woonregio 4. Aandacht voor de hulp- en zorgvragende woonconsument 5. De woonconsument staat centraal 6. Tijd is rijp om de regionale meerwaarde echt te benutten 7. Regionale slagkracht vergroten 8. Van visie naar enveloppen met inhoud

Regionale woonopgaven en speerpunten Woonvisie Regio Venlo

Reservering extra woningen in het buitengebied

In de Woonvisie regio Venlo is aangegeven dat in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, Beesel en Venlo ruimte is voor 350 nieuwe woningen, in de vorm van gebiedsontwikkeling, hergebruik van vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld agrarische bedrijfswoningen), realisatie van incidentele woningen in bestaande linten en clusters en/of nieuwe op zichzelf staande clusters. In de gemeenten Beesel en Peel en Maas is het daarbij noodzakelijk buiten de contouren te bouwen om aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen.

Afweging regionale woonvisie

De voorgenomen ontwikkeling behelst de splitsing van een bestaand pand in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Voor dit type bouwplannen zijn in totaal in de drie gemeenten 350 bouwtitels beschikbaar gesteld. Het als gevolg van de splitsing toevoegen van één woning (een vorm van hergebruik van vrijkomende niet-agrarische bebouwing) past dan ook in de uitgangspunten van de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015. De regionale woonvisie wordt momenteel geactualiseerd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie plus 2010-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie plus 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Binnen de gehele gemeente blijkt nog een behoefte te bestaan aan 1.430 nieuwe woningen binnen de kernen.

De gemeente heeft zich tot doel gesteld de dorpen met 8,5% te laten groeien, zodat de eigen bevolkingstoename kan worden opgenomen. Uit de woonvisie blijkt echter dat voor de kern Maasbree sprake is van een planoverschot.

Afweging Woonvisie plus 2010-2015

Voor onderhavig ontwikkeling geldt dat sprake is van een particulier initiatief. Splitsing van het oorspronkelijke perceel heeft reeds plaatsgevonden alsook de verbouw van het voormalige voorhuis tot zelfstandige woonruimte. Om het cultuurhistorisch waardevolle pand te behouden is het omzetten van de bestaande schuur naar woonruimte noodzakelijk. Omdat het hier om de toevoeging van een specifieke woonruimte gaat, alsmede om schakeling van voormalige niet-agrarische bebouwing, wordt er geen bezwaar gezien tegen de toevoeging van een extra woningbouwcontingent.

3.4.2 Beleidsregel win-winsituatie

Op 26 juli 2011 is door het college van de gemeente Peel en Maas de Beleidsregel win-winsituaties vastgesteld. Hierin wordt geregeld dat alle woningbouwverzoeken in het buitengebied worden afgewezen, mits aan een van de uitzonderingen kan worden voldaan. Een van deze uitzonderingen betreft het geval waarbij woningbouwverzoeken een win-winsituatie creëren door het oplossen van een planologisch of milieutechnisch knelpunt. In de toelichting op de beleidsregels wordt als voorbeeld hierbij genoemd: woningsplitsing met behoud van cultuurhistorische waarden.

Afweging Beleidsregels win-winsituatie

In onderhavig geval is sprake van een woningsplitsing waarbij behoud van cultuurhistorische waarden aan de orde is. Voor het hiertoe uitgevoerde onderzoek door Res nova Monumenten wordt verwezen naar het gestelde in de paragraaf 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'.

3.4.3 Structuurvisie Klavertje 4

De gemeenteraden van Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo hebben op 26 juni 2012 de structuurvisie Klavertje 4 vastgesteld. Met deze structuurvisie is de volgende stap gezet in de ontwikkeling van het 5.400 ha grote gebied in Noord-Limburg.

Naast de 'geplande' ontwikkeling van het Klavertje 4 gebied zullen zich ook initiatieven voordoen die vooraf niet goed zijn in te schatten. Denk hierbij aan uitbreiding, verplaatsing, hervestiging en nieuwvestiging van (agrarische) bedrijven in het buitengebied. Om recht te kunnen doen aan de verschillende belangen in het buitengebied gaat de structuurvisie uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. In deze benadering wordt samen met de initiatiefnemer gezocht naar de beste oplossingen die enerzijds tegemoet komen aan de belangen van de ondernemer en anderzijds aan de doelstelling voor het buitengebied. Uitbreiding van bedrijven, waarvan in dit geval sprake is, is afhankelijk van de functie en de locatie mogelijk, mits de omgevingskwaliteit daardoor verbetert. Het initiatief zal in ieder geval goed moeten scoren op de volgende aspecten:

- ruimtelijke kwaliteit / landschapskwaliteit: het initiatief is landschappelijk ingepast en past binnen de ontwerpprincipes van het landschapsplan;
- milieukwaliteit: de geur en stikstofemissie is lager dan de huidige situatie. Milieuwetgeving en –regelgeving zijn maatgevend;
- duurzaamheid: in het initiatief wordt maximaal uitvoering gegeven aan duurzame oplossingen en combinaties.

In de structuurvisie is een eigen kwaliteitskader voor het Klavertje 4 gebied vastgelegd, dit als vervanging van het LKM. De uitgangspunten van het LKM blijven wel gehandhaafd. Voor onderhavige situatie zal toetsing intern plaatsvinden en zal het plan vervolgens in het kader van het vooroverleg worden aangeboden aan Development Company

Greenport Venlo (DCGV) de gebiedsontwikkellende partij in het Klavertje 4 gebied. Het separaat laten controleren door een kwaliteitscommissie is niet noodzakelijk gezien de maat en schaal van de ontwikkeling en er enkel sprake is van een 10% BOM+ inpassing.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied gelegen in een bebouwingslint in de verwevingzone. Verwevingzones zijn overgangsgebieden in het landschap. Grofweg worden de volgende verwevingzones onderscheiden:

- Werklandschap-Sevenum/Horst: vanwege de grote natuur- en landschapswaarden van het beekdal wordt er in dit 'tussengebied' ingezet op versterking van bestaande waarden. Op deze manier ontstaat een geleidelijke overgang van het hoogdynamische werklandschap naar het rustige beekdal. Naast natuur en groen komen ook woningen en (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten voor.
- Horsterweg-glastuinbouwgebied klaver 12: lintbebouwing bestaande uit woningen en bedrijven als overgang naar het achterliggende kassengebied.
- Linten Tongerlo: dit buurtschap bestaat uit verschillende linten waarin woningen en diverse soorten bedrijvigheid voorkomen.

Het agrarische gebied kenmerkt zich thans door de grote verscheidenheid aan functies (wonen, agrarische bedrijven, groen, (verblijfs)recreatie, bedrijven-aan-huis etc.). Hierdoor heeft het gebied de potentie als 'broedplaats' te fungeren voor kleinschalige economische initiatieven, die te klein zijn voor het werklandschap. Deze visie zet in op het beperkt uitbouwen van de gemengde functie in de verwevingzones, bij voorkeur in vrijkomende (agrarische) bebouwing. Daarom biedt de visie ruimte aan ontwikkelingen in de volgende functionele categorieën:

- verblijfsfuncties (woningen, bedrijfswoningen, extensieve verblijfsrecreatie);
- kleinschalige bedrijvigheid (bedrijf aan huis/in de linten);
- extensieve (dag)recreatie;
- grondgebonden agrarische bedrijven.

Uitwerking van de categorieën in functies, omvang en verschijningsvorm vindt plaats in het vervolgtraject van deze structuurvisie (bestemmingsplan of omgevingsvergunning). Versterking van (cultuurhistorische) linten door toevoeging en uitbreiding van nieuwe functies te concentreren in linten en bebouwingsconcentraties zijn mogelijk (mits passend in het karakter van het lint).

Nieuwe functies en bebouwing zijn daarbij alleen mogelijk als de omgevingskwaliteit en de kwaliteit van het landschap worden verbeterd en de ontwerpprincipes uit het Landschapsplan worden toegepast.

Landschapsplan Klavertje 4

Het landschapsplan Klavertje 4 'het Cradle2Cradle landschap van de 21ste eeuw' is in december 2010 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg kaderscheppend vastgesteld. Uitvoerende partij en verantwoordelijke voor een goede ontwikkeling van Klavertje 4 is de Development Company Greenport Venlo (DCGV). Belangrijk bij de

vormgeving van het werklandschap van Klavertje 4 is het feit dat het landschap als groen casco dient. Dit betekent dat de huidige (landschaps)structuur waardevol wordt geacht, zodanig zelfs dat deze als leidend ontwerpprincipes voor de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen wordt gehanteerd. Door de infrastructurele en stedenbouwkundige ontwikkelingen gaat echter een groot deel van de herkenbaarheid, de identiteit, de uniciteit en de functie van het huidige landschap verloren. De voorgenomen groot-schalige stedelijke ontwikkelingen maken het daardoor noodzakelijk het aanwezige groene casco een stevige impuls te geven. In het landschapsplan zijn de noodzakelijke groene ontwikkelingen weergegeven. Het landschapsplan vormt het als ware een handleiding waarmee de komende jaren op een gestructureerde wijze gewerkt kan worden aan de totstandkoming van de vastgestelde natuur- en landschappelijke doelstellingen.

Het gebied Klavertje 4 is in landschapsplan opgedeeld in verschillende deelgebieden. Hierbinnen worden voorstellen gedaan voor circa 770 ha nieuwe natuur- en landschapsontwikkeling. Het plangebied bevindt zich nabij het deelgebied 'Verbindingszone Zuidkant Westelijke Staander'. In deze zone worden, behoudens een klein stukje nieuw bos, enkele EHS-percelen integraal ontwikkeld.

Afweging Structuurvisie Klavertje 4 en Landschapsplan Klavertje 4

Woningsplitsing is onder bepaalde voorwaarden mogelijk in de Structuurvisie Klavertje 4. Omdat de woningsplitsing enkel het toevoegen van een verblijfsfunctie beslaat waarbij de landschaps- en omgevingskwaliteit behouden en versterkt wordt (vanwege de landschappelijke inpassing en het ontbreken van nieuwe bebouwing) sluit het initiatief aan bij de beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie.

Als onderdeel van het behoud van de landschaps- en omgevingskwaliteit dient ook behoud en/ of versterking van de cultuurhistorische kwaliteit plaats te vinden. Hiertoe is door Res nova Monumenten een waardenindicatie opgesteld¹. Uit de waardenindicatie blijkt onder andere het volgende (voor de volledige notitie wordt verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage):

- typologie: Tongerlo 2 is gebouwd volgens een typologie die kenmerkend is voor de kleinere ontginningsboerderijen uit de eerste decennia van de twintigste eeuw. Hoewel er enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden is de hoofdopzet nog duidelijk herkenbaar. Als zodanig vormt het een karakteristiek element in het agrarisch landschap.
- architectuur: de vormgeving van Tongerlo 2 is kenmerkend voor de jaren twintig. Er is sprake van een rijke architectuur waarbij de decoratieve toets wordt gerealiseerd door de baksteen-ornamentiek (segmentbogen en tandlijsten), schijnvoegen in de plint en sierankers.
- Materiaalgebruik: het dak heeft nog de oorspronkelijke zwarte muldenpannen en ook de moerbalken van de constructie zijn behouden. De bouwhistorische waarde van de

¹ Res nova Monumenten, Notitie waardenindicatie Tongerlo 2 te Maasbree, 13 maart 2014

moerbalken is hoog vanwege de omvang van de exemplaren (met name de oostelijke balk).

Hoewel de betonnen vensters en de schuifdeur een latere toevoeging zijn, zijn ze vanwege hun typologie kenmerkend voor de periode kort voor en na de oorlog, en vanwege de specifieke periode waardevol.

- **Gaafheid:** het exterieur van Tongerlo is in hoofdopzet nog authentiek aan de situatie anno 1924. Wijzigingen beperken zich tot de verplaatsing van een poort (en daarmee het aanbrengen van nieuwe vensters) en de wijziging van de ramen aan de achterzijde. Ook de indeling van de schuur is nagenoeg volledig behouden. In zijn geheel is er sprake van een gebouw waarbij exterieur en interieur van de schuur nog representatief zijn voor de historische context en als zodanig een positieve bouwhistorische waarde vertegenwoordigen.
- **Cultuurhistorie:** Tongerlo 2 maakt deel uit van het verhaal van de ontginning van het omliggende landschap. Het vormt een visuele herinnering aan de ontginning van dit oude ontginningsgebied. De historische bebouwing aan Tongerlo, tezamen met de genoemde cultuurlandschappelijke elementen vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde.

Geconcludeerd wordt dat Tongerlo 2 kan worden gekenmerkt als een cultuurhistorisch waardevol object. Deze waardebeoordeling is middels een beschermende dubbelbestemming tevens verankerd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Onderhavige percelen maken verder geen onderdeel uit van de in het Landschapsplan benoemde robuuste ontwikkeling van natuur- en landschapsstructuren.

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeentelijke kwaliteitskaders niet van toepassing zijn op de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Er is sprake van een grote samenhang tussen de ontwikkeling van het werklandschap en het buitengebied (gebiedsontwikkeling). Deze samenhang vraagt om een uniforme strategie binnen het Klavertje 4 gebied, gericht op het realiseren van een kwaliteitsimpuls van het landschap. Desalniettemin wordt – om rechtsongelijkheid te voorkomen en vanwege de ligging en kleinschaligheid van onderhavig initiatief – bij de concrete invulling wel zoveel als mogelijk aangesloten bij het Kwaliteitskader Buitengebied. Zie hiervoor de navolgende paragraaf.

3.4.4 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Als onderdeel van de 'Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas' is het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' op 16 april 2013 vastgesteld. Met het kwaliteitskader en het daarin opgenomen vereveningsbeleid streeft de gemeente naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Aan ondernemers kan ruimte op maat worden geboden waardoor de kwaliteit van de ruimte mee profiteert.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- tot de referentiemaat in een agrarisch gebied (zonder waarden) dient een bepaalde basiskwaliteit te worden gerealiseerd. Basiskwaliteit wil zeggen dat *nieuwe* bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de *nieuwe* bebouwing en erf komt.

Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas gelden er geen eisen ten aanzien van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij het splitsen van woningen, ook niet als daarbij sprake is van het handhaven van een grotere bouwmassa woning en bijgebouwen dan toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

Afweging beleid structuurvisie en kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Volgens het gemeentelijk kwaliteitskader is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak waarbij basiskwaliteit dient te worden gerealiseerd. Ten behoeve van het initiatief is door BRO een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de percelen².

Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas gelden er geen eisen ten aanzien van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij het splitsen van woningen, ook niet als daarbij sprake is van het handhaven van een grotere bouwmassa woning en bij gebouwen dan toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

De kavel (kavelnr. 389) heeft een oppervlakte van ca. 1930m². 10% van deze oppervlakte betekent derhalve een oppervlakte groen van ca. 193m². Vanuit de historie en het landschapstype volgt dat een inpassing door middel van vegetatie op de erfgrens gepast is. Daarbij wordt uitgegaan van een inpassing met streekeigen beplanting. De voorzijde bestaat reeds uit een groene tuin. Deze is gedeeltelijk beplant met Leilindes en omringd met een haag. De tuin geeft een groene uitstraling en maakt het gelijktijdig ook mogelijk om de karakteristieke langgevelboerderij te zien. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is de coniferen/dennen uit de voortuin zodra deze dood gaat te vervangen door streekeigen bomen. De erfgrens aan de westzijde is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door het aanliggende perceel van de burens. De noordzijde (achter het perceel)

² BRO, Landschappelijke inpassing Tongerlo 2, Maasbree, projectnummer 211x07303, d.d. 13 augustus 2014, gewijzigd 3 februari 2015

wordt vanaf de Sevenumsedijk gekarakteriseerd door hagen en solitaire bomen. Ook de oostelijke erfgrens van zowel 389 als 388 is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door bestaande beplanting.



Bij de perceelsgrenzen aan de oost en westzijde wordt volstaan met inpassing door middel van een haag op de erfgrens. Er wordt uitgegaan van een breedte van 0,5m en een eindhoogte van 1- 1,2m. De achtergrens is ook niet zichtbaar vanaf de Sevenumsedijk (weg), omdat achter het perceel nog een deel van het perceel van de buren loopt (hierboven aangegeven in de kadastrale situatie met de letter A). De achtergrens wordt passend bij de bestaande uitstraling ingevuld. Hier wordt gekozen voor een struweelhaag van circa 6m breed, bestaande uit enkele gebiedseigen struiken en boomvormers. Dit brengt de oppervlakte van de landschappelijke inpassing in zijn totaal op:

- Beukenhaag langs perceelsgrenzen	68,5 m ²
- Struweel	134,0 m ²
TOTAAL	202,5 m ²

Door de voorgestelde maatregelen wordt het perceel verankerd in het landschap en levert het een bijdrage aan de versterking van de oorspronkelijke landschappelijke struc-

tuur. Hiermee kan een landschappelijke inpassing en inrichting worden gerealiseerd die voldoet aan de voorgeschreven 10% - bij nieuwe bebouwing - en die daarmee een meerwaarde oplevert. Het gemeentelijk kwaliteitskader verlangt verder geen aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij woningsplitsing.

4. PLANBESCHRIJVING

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de woningsplitsing van het pand Tongerlo 2 in het buitengebied van Maasbree.

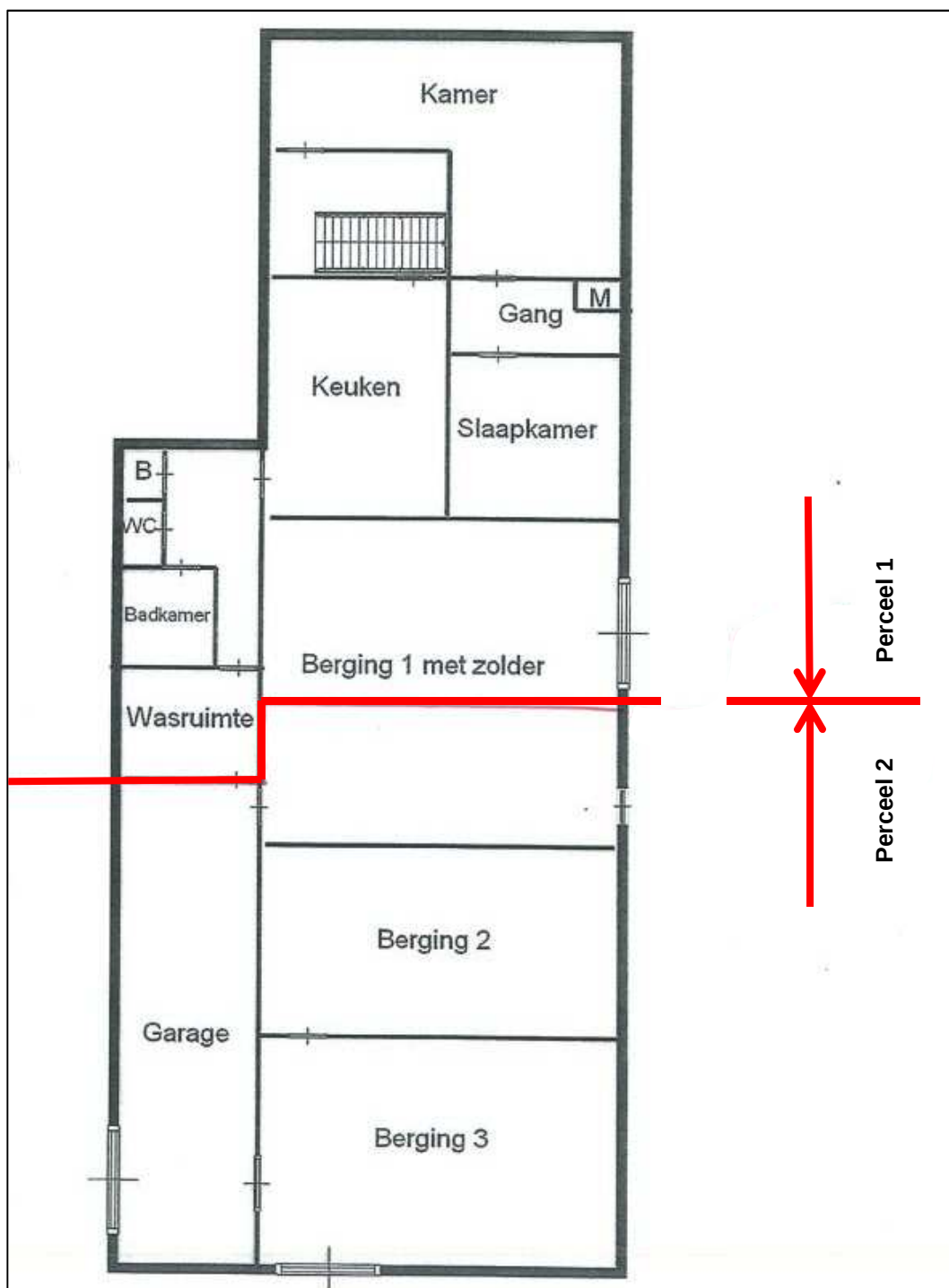
De splitsing betreft het als zelfstandige woning in gebruik zijnde voormalige voorhuis van de langgevelboerderij en de daaraan vastliggende schuur. Deze laatste zal na de woningsplitsing ook worden verbouwd tot zelfstandige woonruimte. Daarnaast staan op het perceel 389 nog een bijgebouw van circa 140 m² dat als zodanig behouden blijft.



Nieuwe kadastrale situatie gesplitste percelen

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het gewenste gebruik van een tweede zelfstandige woning op het oorspronkelijke perceel van Tongerlo 2 planologisch-juridisch veranderd middels het opnemen van twee afzonderlijke bouwvlakken voor het reeds gesplitste perceel. Hierbij is aangesloten bij de vigerende woonbestemming in het buitengebied.

In onderstaande afbeelding is een plattegrond van het voormalige voorhuis met de aangrenzende schuur opgenomen. Hierbij is aangegeven waar het betreffende perceel reeds gesplitst is. Ten behoeve van de splitsing is uitsluitend sprake van een inpandige verbouwing.



Plattegrond langgevelboerderij en locatie perceels- en woningsplitsing

5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering en luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden.

Onderhavig plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de weg Tongerlo. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd³. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (de maximale gevelbelasting bedraagt 51 dB). De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Dit betekent dat het plan gerealiseerd kan worden indien burgemeester en wethouders voor het plan een hogere toelaatbare waarde vaststellen. De aanvraag voor de hogere waarde en het ontwerp-besluit hiertoe zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

³ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Tongerlo 2 Maasbree, K+ Adviesgroep d.d. 22 januari 2015, projectnr. M14 421.401

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

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

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij dit initiatief wordt planologisch gezien één woning gerealiseerd. Als gevolg hiervan wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ in het plangebied in 2013 circa 23 µg/m³ en bedraagt de concentratie NO₂ ter plaatse in 2012 circa 19 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 60 µg/m³ (tot 2015, daarna bedraagt deze ook 40 µg/m³). Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse derhalve voldoende voor een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.

5.1.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. In onderhavige situatie is reeds

sprake van een woonbestemming. Volgens de gemeentelijke Handreiking ruimtelijke plannen is in een dergelijk geval een historisch bodemonderzoek vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy⁴.

Hoewel de voormalige tuinderskas omstreeks 1987 op de onderzoekslocatie is opgericht en tussen 2003 en 2009 is gesloopt acht Econsultancy, gelet op de periode van realisatie -en sloop, deze locatie als onverdacht ten aanzien van de parameter asbest. Wel is tijdens de terreininspectie plaatselijk een puinverharding waargenomen en is op het maai-veld plaatselijk asbestverdacht (sloop)materiaal aangetroffen. Gelet op het ontbreken van een productcertificaat van deze puinverharding dient deze formeel als "asbestverdacht" te worden beschouwd. Tevens is, als gevolg van de aanwezigheid van deze puinverharding, de direct onderliggende bodemlaag formeel verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de puinverharding onderzocht dient te worden op de parameter asbest, conform de NEN 5897 volgens de strategie "open halfverhardingslagen".

Verder is geconcludeerd, dat de onderliggende bodemlaag conform de NEN 5740 onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

De noodzaak om de genoemde aanvullende onderzoeken uit te voeren is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen middels voorwaardelijke bouwregels, op grond waarvan uitbreiding van bestaande of de bouw van nieuwe bouwwerken uitsluitend is toegestaan nadat de genoemde onderzoeken alsnog zijn uitgevoerd en uit deze onderzoeken is gebleken dat de bodemkwaliteit geen belemmering (meer) vormt voor die bouwwerkzaamheden.

5.1.4 Milieu-invloed bedrijvigheid

In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbebouwing aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is

⁴ Historisch bodemonderzoek Tongerlo 2 te Maasbree, Econsultancy d.d. 22 januari 2015, rapportnr. 15011026

welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden gebaseerd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonbebouwing. Verderop in zuidoostelijke richting (onder andere aan de Sevenumsedijk 17) en in noordwestelijke richting (onder andere aan Tongerlo 6) zijn grondgebonden agrarische bedrijven gelegen. Dit betreft akker- en tuinbouwbedrijven. Volgens de VNG-brochure geldt voor dergelijke bedrijven een indicatieve milieuzone van 30 meter, in hoofdzaak op basis van het aspect 'geluid'. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zone, zodat in de nieuwe woning uitgegaan kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Bij het bedrijf aan Tongerlo 6 bevindt zich ook een niet intensieve veehouderij. Inzake veehouderijen is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten slechts toelaatbaar als daardoor de milieurimte van de omliggende veehouderijen niet onevenredig wordt geschaad. Voor 'vaste afstandsdieren' zijn op grond van de Wgv geen geuremissiefactoren vastgesteld. Hiervoor geldt artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit. Dit artikel geeft aan dat er voor deze categorieën een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom aangehouden dient te worden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen dierenverblijven met dieren zonder geuremissiefactor gelegen.

Verder geldt voor alle bedrijven dat reeds bestaande woningen dichterbij deze inrichtingen gelegen zijn dan de toe te voegen nieuwe woning. Er wordt derhalve geen invloed uitgeoefend op het bestaande bedrijfsmatig functioneren van de genoemde bedrijven.

5.1.5 Externe veiligheid

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en via het water en buisleidingen. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid heeft het zogeheten Basisnet vastgesteld met routes die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond wordt vastgesteld voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet treedt naar verwachting nog in 2014 inwerking.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) Veiligheidsregio Limburg-Noord.

(Beperkt) kwetsbare objecten

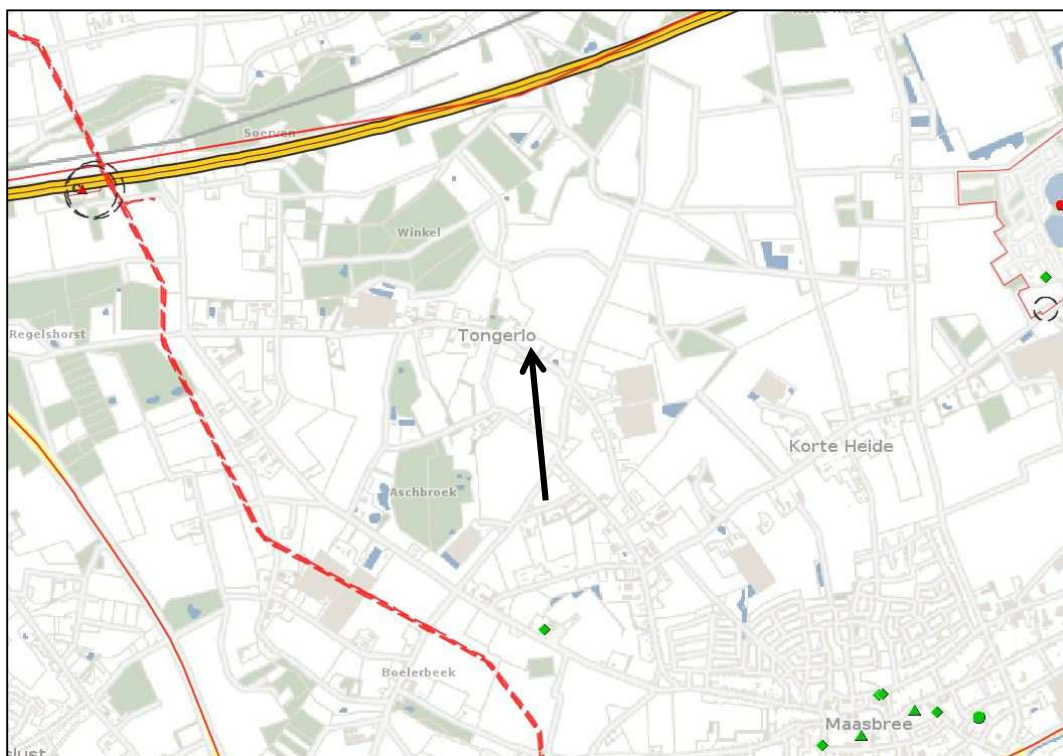
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Toetsing

Risicovolle activiteiten

Door het Interprovinciaal Overleg (IpO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In en in de omgeving van plangebied (in een zone van minimaal 1 kilometer) komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.



Uitsnede Risicokaart (bron: nederland.risicokaart.nl)

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wegverkeer

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van plangebied (in een zone van minimaal 1 kilometer) vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied (in een zone van minimaal 1 kilometer) zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

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

5.2 Kabels en leidingen

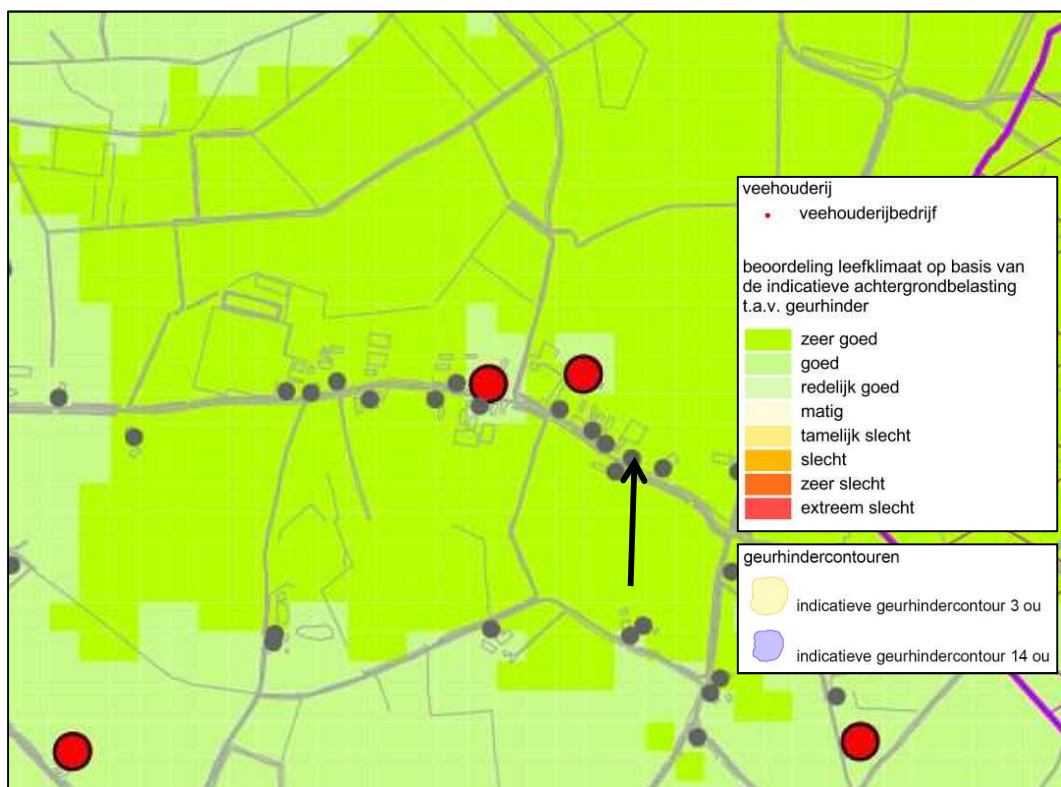
Volgens het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart komen in de directe omgeving en in het plangebied geen kabels of leidingen voor met een dusdanige beschermingszone dat zij de woningsplitsing ter plaatse kunnen belemmeren. Anderzijds betekent het dat het initiatief geen belemmering veroorzaakt voor aanwezige kabels of leidingen.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Er dient voor geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. De toe te voegen woning betreft een geurgevoelig object.

Op basis van de gemeentelijke indicatieve geurhindercontourenkaart is af te leiden dat het plangebied niet gelegen is binnen een indicatieve geurhindercontour. De voorgrondbelasting is derhalve niet relevant voor het plangebied. Verder geldt dat in het plangebied sprake is van een zeer goed leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. Inzake de nabij gelegen niet- intensieve veehouderij, wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 5.1.4.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de nieuwe woning uit kan worden gegaan van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geurhinder van intensieve veehouderijen.



Uitsnede gemeentelijke kaart indicatieve achtergrondbelasting (uit: Structuurvisie Plan-mer intensieve veehouderij en glastuinbouw gemeente Peel en Maas)

5.4 Ecologie

Het project is middels een bureaustudie beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er heeft dan ook alleen onderzoek te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden door de woningsplitsing.

Natuurwaarden

Voorts dient onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat

van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd en verhard ten behoeve van woonbebouwing en voor het overige gedeelte in gebruik als tuin. Als gevolg van de woningsplitsing vinden uitsluitend inpandige bouwwerkzaamheden plaats. Gezien deze bestaande situatie, welke in de toekomst behouden blijft, wordt het uitvoeren van een veldonderzoek niet nodig geacht. Het verder onderzoeken van aanwezige flora en fauna wordt in dit kader namelijk niet effectief bevonden.

Ten behoeve van eventueel incidenteel te kappen bomen of struiken geldt wel dat eventuele nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden beschermd zijn gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen gedurende de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door eventuele snoei- of kapwerkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd.

Verder geldt voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer indien aan de orde passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden, zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Door het Instituut voor Natuureducatie en Duurzaamheid Baarlo-Maasbree is een natuuronderzoek uitgevoerd in het plangebied⁵. Op het te onderzoeken terrein zijn noch beschermde vogels, noch vleermuizen aangetroffen. Onderzoekers concluderen dat er geen sprake is van schade en/of bedreiging van soorten.

Conclusie

Er zijn vanwege de ontwikkeling geen significante effecten te verwachten voor flora en fauna. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig.

⁵ Onderzoek flora en fauna locatie Tongerlo 2, Instituut voor Natuureducatie en Duurzaamheid Baarlo-Maasbree d.d. 18 december 2014

5.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

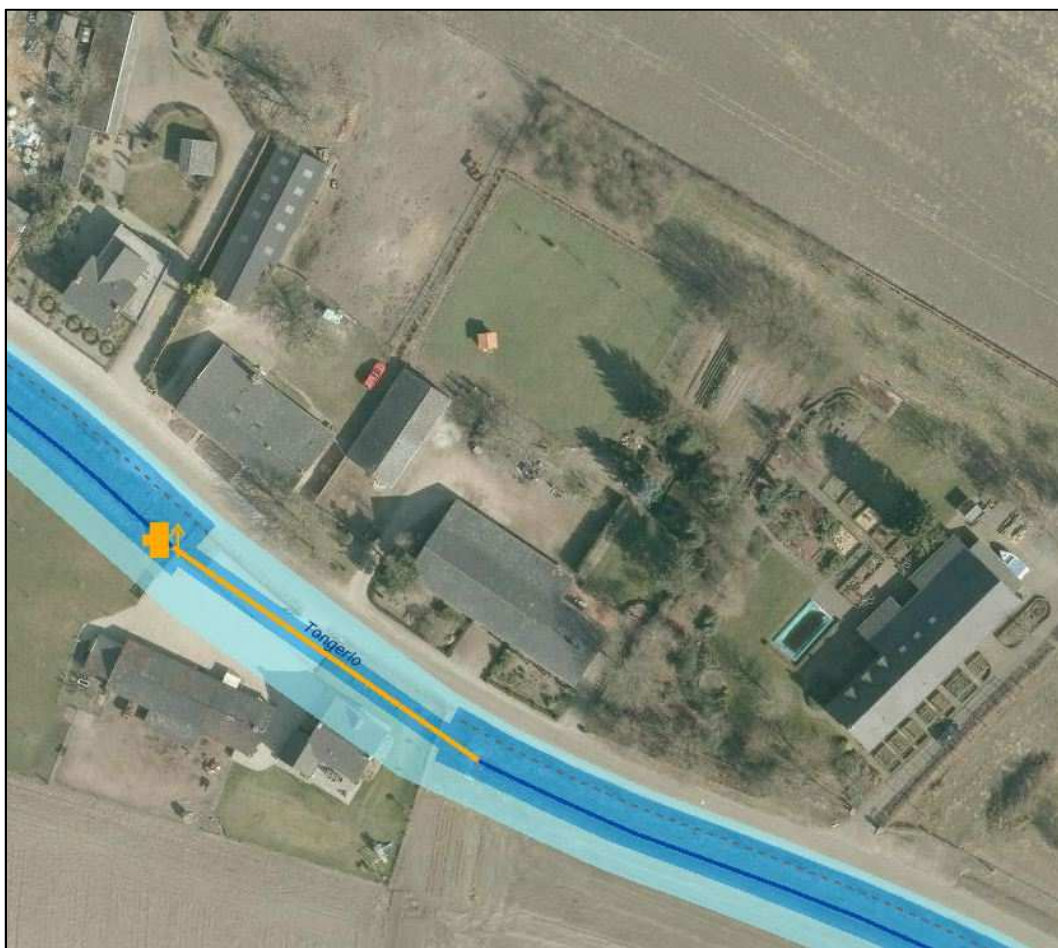
Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te

voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.



Uitsnede leggerkaart waterschap Peel en Maasvallei (bron: digitale legger via internet)

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de

soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater en hemel- en afvalwater.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling heeft geen grondwater te worden aangeboord. Een nadere toetsing van dit onderdeel is dan ook niet relevant.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Aan de zuidzijde van de weg Tongerlo (tegenover het plangebied) bevindt zich wel een bermsloot welke volgens de legger van het waterschap als primaire watergang is aangeduid. Ter hoogte van het plangebied is deze sloot overkluisd en is een klein gemaal aanwezig. De onderhouds- en beschermingszones hiervan reiken niet tot in het plangebied.

Afvalwater

In de bestaande woning is reeds een riolering aanwezig. Deze is aangesloten op de bestaande riolering. Deze situatie blijft als zodanig gehandhaafd. Voor de nieuwe woning die ontstaat wordt een nieuwe rioolaansluiting aangevraagd.

Hemelwater

De woningsplitsing vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd en er vindt geen nieuwbouw plaats. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding of bebouwing. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel en Maasvallei.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is niet te verwachten. Er ontstaan gezien de aard van de ontwikkeling geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

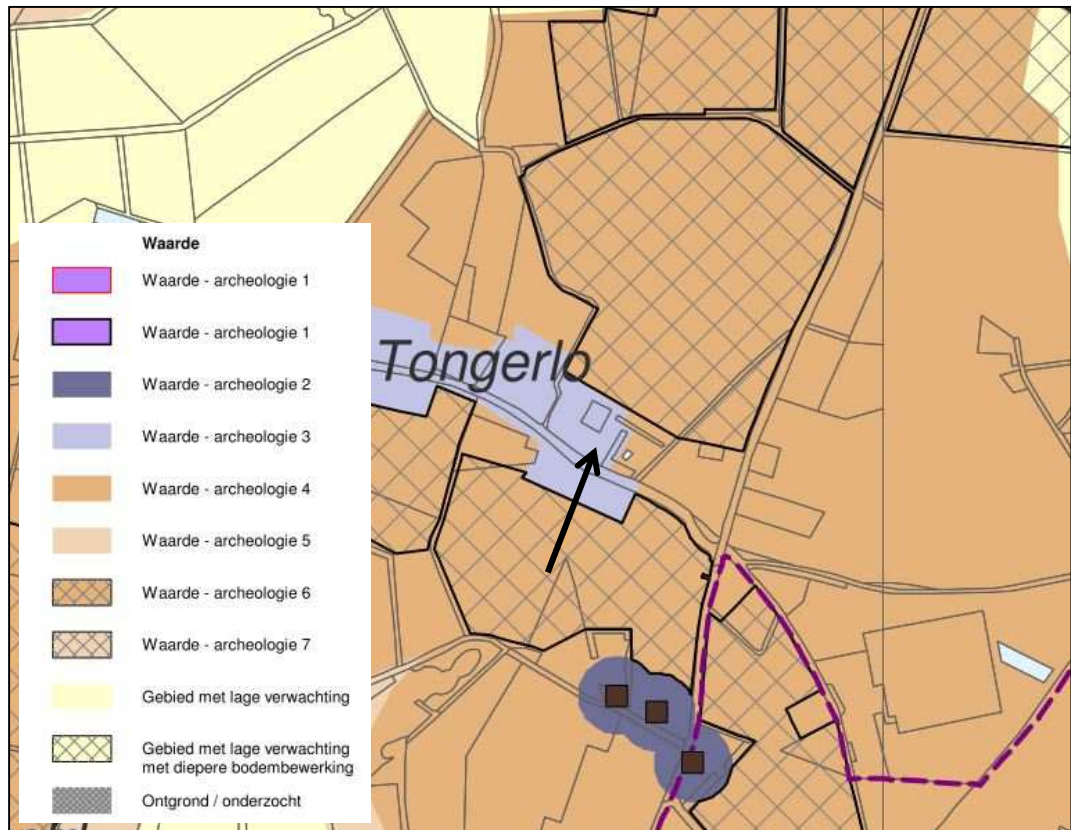
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wamz is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta

(1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Sinds de inwerkingtreding van de Wamz is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. De gemeente Peel en Maas heeft dan ook stappen ondernomen om een eigen archeologiebeleid op te zetten. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld. In 2012 is de beleidskaart geactualiseerd.

In de Wamz is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

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



Uitsnede Archeologische beleidskaart (versie juli 2012)

Voor het grondgebied van de gemeente Peel en Maas zijn een 7-tal waarden archeologie onderscheiden, categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde.

Conform de beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van 'overige AMK-terreinen'. In deze gebieden geldt een onderzoekspllicht bij ontwikkelingen groter dan 250 m².

Voor onderhavig plan geldt dat de gewenste ontwikkeling (woningsplitsing) plaatsvindt in een bestaand gebouw. De grond wordt hierbij niet geroerd. De woningsplitsing leidt niet tot een toename van bouw mogelijkheden. Er zullen dan ook geen archeologische waarden worden aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.6.2 Cultuurhistorie

Onderhavige bebouwing betreft geen gemeentelijk of Rijksmonument. Het pand aan Tongerlo 2 is wel een cultuurhistorisch waardevol pand. De cultuurhistorische waarde

wordt ingegeven door het feit dat Tongerlo 2 deel uit maakt van het verhaal van de ontginning van het omliggende landschap. Het vormt een visuele herinnering aan de ontginning van dit oude ontginningsgebied. De historische bebouwing aan Tongerlo, tezamen met de cultuurlandschappelijke elementen in de omgeving vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde.

De boerderij is gebouwd volgens een typologie die kenmerkend is voor de kleinere ontginningsboerderij uit de eerste decennia van de twintigste eeuw. Hoewel er enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden, is de hoofdopzet nog duidelijk herkenbaar. Als zodanig vormt het een karakteristiek element in het landschap.

In de waardenindicatie opgesteld door Res nova Monumenten is deze cultuurhistorische waarde verwoord (zie ook paragraaf 3.4.3)⁶. Uit de conclusies van deze notitie blijkt het volgende (voor de volledige notitie wordt verwezen naar een afzonderlijke bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage):

In het Structuurplan Buitengebied wordt aangeduid dat er bij cultuurhistorisch waardevolle panden in toekomstige bestemmingsplannen ruimere mogelijkheden kunnen zijn in verband met woningsplitsing. Aangezien de voor dit gebied vigerende beheersverordening als alternatief voor een bestemmingsplan geldt, ligt het voor de hand dat de in het structuurplan opgenomen opmerkingen met betrekking tot de omgang met cultuurhistorisch waardevolle objecten als uitgangspunt voor de verordening Klavertje 4 gelden.

In de beheersverordening wordt echter aangegeven dat er in het gebied geen cultuurhistorisch waardevolle panden zijn gelegen. Uit de waardenindicatie blijkt dat Tongerlo 2 wel degelijk als architectuurhistorisch waardevol is aan te merken en dat het ook deel uitmaakt van een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is: de eeuwenoude geschiedenis is nog afleesbaar aan de cultuurlandschappelijke elementen zoals de infrastructuur en verkaveling.

Belang van behoud beeldbepalende panden

Binnen de contouren van de gemeente liggen vele boerderijen die karakteristiek zijn voor de omgeving, vaak al een oude geschiedenis kennen en misschien nog wel het belangrijkste, in hoge mate bijdragen aan de belevingswaarde van het gebied als geheel. Het is van groot belang om de eigen identiteit van het buitengebied te waarborgen, zodat ook in de toekomst nog sprake is van een beleefbare hoogwaardige cultuurhistorische identiteit. Om deze reden is het van belang om boerderijcomplexen als Tongerlo 2 te behouden. Splitsing van dergelijke grotere boerderijen is een goede manier waarop dit behoud kan worden gewaarborgd. Hierbij is het uiteraard wel van belang dat bij de herbestemming de karakteristiek van een gebouw wordt behouden. Om dit te reguleren zou de gemeente beleid kunnen ontwikkelen.

⁶ Res nova Monumenten, Notitie waardenindicatie Tongerlo 2 te Maasbree, 13 maart 2014

Aandachtspunten bij herbestemming

Bij de herbestemming van de schuur van Tongerlo 2 is het van belang dat het onderscheid tussen enerzijds het voorhuis en anderzijds de schuur beleefbaar blijft. Dit betekent dat de schuur de bedrijfsmatige karakteristiek (in tegenstelling tot de woonkarakteristiek van het voorhuis) dient te behouden.

Enkele aspecten die bij een herbestemming ten behoeve van behoud van de (belevingswaarde van de) karakteristiek belangrijk zijn, zijn:

- Wijzigingen aan de Schauseiten beperken. De achtergevel, de zijde die niet zichtbaar is vanaf de straat, biedt vanuit cultuurhistorisch oogpunt de meeste mogelijkheden tot grootschaligere ingrepen.
- Aan de voorgevel zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gevelopeningen.
- Bij het plaatsen van een kozijn in de poortopening, de karakteristiek van een doorgang behouden. Dit kan worden bereikt door behoud van de bandeuren. Gedacht kan worden om het kozijn iets terug (inpandig) te plaatsen en de bestrating tot achter de gevel te laten lopen. De hoofdentree kan binnen dit 'portaal' geplaatst worden, zodat vanaf de straat nog steeds sprake lijkt te zijn van één woning.
- Indien meer daglicht gewenst of noodzakelijk is, kan in het geval van Tongerlo 2 worden teruggегrepen op de aanwezigheid van een tweede dwarsdeel: de tweede set bandeuren (ter plaatse van de linker betonvensters) kan worden teruggebracht.
- Bij daglichttoetreding in het dak, deze aan de voorzijde beperken. Indien noodzakelijk zoveel mogelijk gebruik maken van dakvensters. Aan de achterzijde zou een kapel mogelijk zijn.
- In het interieur zoveel mogelijk gebruik maken van de aanwezige structuur (deze is verbonden met de opzet van de gevel). Daar waar noodzakelijk kunnen wel doorbraken worden gerealiseerd.
- De historische (vermoedelijk in 1924 ook al hergebruikte) moerbalken als object proberen te behouden in het interieur.
- De voornaamste karakteristiek van een schuur is de grootte van de inpandige ruimte. Om deze karakteristiek te behouden is het wenselijk om niet de gehele ruimte te voorzien van een verdiepingsvloer, maar op plaatsen de totale hoogte inzichtelijk te houden.

Geconcludeerd wordt dat Tongerlo 2 kan worden gekenmerkt als een cultuurhistorisch waardevol object. Deze waardebeoordeling is middels een beschermende dubbelbestemming verankerd in de planregels van dit bestemmingsplan.

De betreffende notitie Waardebeoordeling is door de interne adviseur Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en akkoord bevonden. Bij de woningsplitsing wordt rekening gehouden met de bouwkundige aanbevelingen uit de waardenindicatie.

5.7 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de woningsplitsing wijzigt er feitelijk gezien niets aan de bestaande verkeerssituatie. Er is reeds sprake van twee inritten aan de linker- en rechterperceelsgrens van het oorspronkelijke perceel. Planologisch gezien zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van het toevoegen van een woning (maximaal 8 mvt/etmaal, uitgaande van 2 personenauto's) goed door deze weg te verwerken zijn.

In de parkeerbehoefte (maximaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein) kan gezien de omvang van de beide percelen op eigen terrein ruimschoots worden voorzien.

5.8 Economische uitvoerbaarheid

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

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplannen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is of indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt onder een bouwplan onder andere verstaan de bouw van een of meer woningen. Aangezien er in onderhavig geval geen sprake is van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro, is kostenverhaal niet noodzakelijk.

Wel wordt er een overeenkomst gesloten waarin de verplichting voor initiatiefnemer wordt vastgelegd om eventuele door de gemeente te betalen tegemoetkomingen in planschade aan de gemeente te vergoeden (planschadeverhaalsovereenkomst).

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemming 'Wonen' is weergegeven, met daarbij twee bouwvlakken. In elk bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan. Overige bouwregels zijn opgenomen in de planregels. De aan het plangebied toegekende cultuurhistorische waardering en archeologische waarde is vastgelegd middels de beschermende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Verder zijn de uit het vigerende bestemmingsplan afkomstige gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'agrarisch landschap' en 'bebouwingsconcentratie' overgenomen.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van de opzet van de planregels van de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4', 'Buitengebied Peel en Maas' en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wabo.

Hierna wordt een toelichting gegeven over de wijze waarop de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 - Wonen

Binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' is per bouwvlak één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan. Het bestemmingsvlak mag louter ten behoeve van het wonen worden gebruikt (zodoende ook het gebruik als tuin). Naast de woonfunctie is, onder voorwaarden, ook een beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

Verder geldt onder andere dat de bestaande voorgevelrooilijn gerespecteerd moet worden en dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedraagt.

Artikel 4 - Waarde – Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' regelt de cultuurhistorische bescherming van het gebied.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 5 tot en met 13) die op het hele plangebied betrekking hebben en onder andere het bevoegd gezag de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.1 worden geen Rijksbelangen geschaad met de realisatie van de woning. Vooroverleg met de Inspectie leefomgeving en transport of andere Rijksinstanties is daarom niet benodigd.

De provincie Limburg heeft aangegeven dat voor het bouwen binnen een kern geen vooroverleg is benodigd. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, gezien de ligging in het buitengebied. Vooroverleg met diensten van de provincie Limburg is dan ook nodig.

PM

Ook zal het plan worden voorgelegd aan DCGV, aangezien zij de gebiedsontwikkellende partij zijn in het gebied Klavertje 4.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een (ondergrondse) leiding of transportroute van gevaarlijke stoffen waardoor vooroverleg met Gasunie of een andere leidingbeheerder of de brandweer niet benodigd is.

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het plan tevens niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen grotere toename van het verhard oppervlak plaatsvindt dan 2.000 m² en er geen sprake is van een specifiek aandachtsgebied.

7.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure worden opgestart.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. De resultaten van deze terinzagelegging worden te zijner tijd in deze paragraaf beschreven.

Bijlage 1
Landschappelijke inpassing Tongerlo 2,
Maasbree

Advies : Landschappelijke inpassing
 Tongerlo 2, Maasbree
Datum : 13-08-2014, aangepast op 03-02-2015
Projectnummer: 211x07303

Opgesteld door: M. Sperling, Ruud Tak

Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen.

In dit hoofdstuk wordt een kenschets van het huidige landschap gegeven. Ruimtelijke randvoorwaarden worden gedistilleerd waaraan de vormgeving van het plan moet voldoen. Vervolgens wordt een voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing.

Aanleiding

De bestaande langgevelboerderij aan Tongerlo 2 in Maasbree is gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven principemedewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van het voeren van een bestemmingsplanprocedure. Hierbij behoort een landschappelijke inpassing. Omdat er sprake is van hergebruik van een bestaand pand, en er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing of verharding, worden de waarden van het landschap niet geschaad. Het initiatief past dus binnen de beleidsdoelen van de provincie voor het perspectief 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Door de te realiseren landschappelijke inpassing van het perceel is zelfs sprake van kwaliteitsverbetering.



Locatie plangebied (bron luchtfoto: Landschapskader NML)

Kenschets landschap en locatie

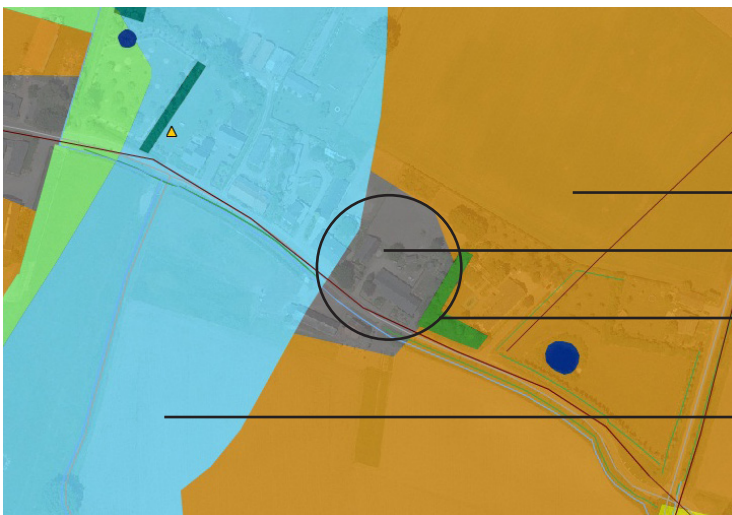
Het plangebied is gelegen in het buurtschap Tongerlo. Het buurtschap Tongerlo ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Maasbree. Ten noorden van de locatie ligt de A67. Het gebied wordt gekenmerkt door het bebouwingslint met hierachter grootschalige akkers en bospercelen. Deze grootschaligheid is gedurende ontwikkeling van het gebied ontstaan. Ondanks de schaalvergroting zijn er nog veel kavelgrenzen uit het verleden te vinden. Ook de tracés van de infrastructuur is nog herkenbaar op historische kaarten. Het gebied wordt verder gekarakteriseerd door gevarieerde kavelvormen en -afmetingen.



Luchtfoto met planlocatie (ingezoomd)



Tuin aan voorzijde (bron Google Earth)



Kampen en oude graslanden

Oude stads- en dorpskern

Bos en mozaieklandschap

Beekdal

Landschapskader NML, kaart 4a Landschapstypen en kwaliteiten
De zwarte cirkel geeft het plangebied aan.

Beekdal

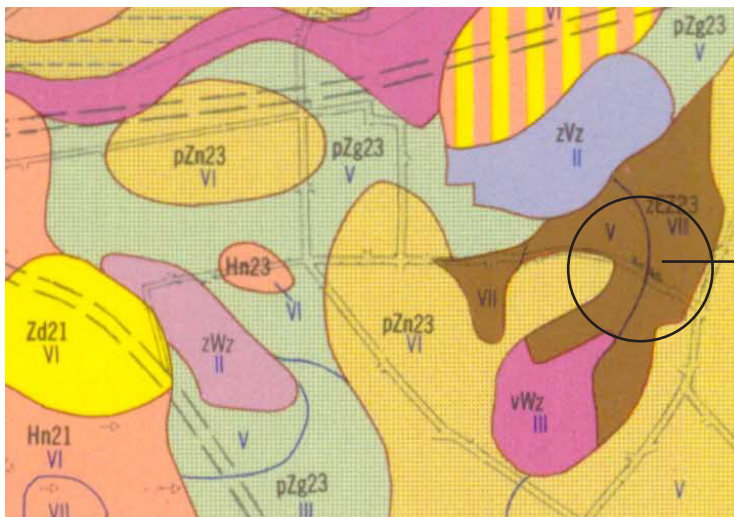
Het beekdalgebied wordt gekarakteriseerd als zijnde half open tot besloten. Vooral rondom het plangebied is een beslotenheid door bebouwing. Singels, hagen en bos zijn de landschapselementen die hier zijn te vinden.

Kampen en oude graslanden

Karakteristiek is de kleinschaligheid van dit landschapstype. Dit is ontstaan doordat individuele boeren de hogere gronden ontgonnen voor akkerbouw en de tussengelegen laagtes in gebruik namen als gras- en hooiland. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers, maar op de oude graslanden te houden. Het landschap bestaat uit een ensemble van akkers en graslanden afgewisseld met kleinschalige landschapselementen als houtwallen met hier en daar meer opgaande begroeiing (geriefhoutbosjes) en poelen. Op dit moment zijn de karakteristieke ruimtelijke kenmerken niet altijd meer prominent aanwezig. Dit is het gevolg van ruilverkavelingen of het kappen van de aanwezige houtwallen. Het bodempatroon is nog wel aanwezig. De oude bebouwingslinten zijn kleinschaliger, kronkeliger en meer verdicht dan de jongere bebouwingslinten van de jonge ontginningslandschappen.

Bos en mozaieklandschap

Naast nat bos op de veenrestvlaktes en droog bos op de zandige ondergronden komen ook houtsingels, lanen en heggen voor in dit landschapstype.



Dikke enkeerdgrond

Bodemkaart (Bron: Stichting voor Bodemkartering)

Bodem

Het gebied bestaat uit enkeerdgronden. De meeste enkeerdgronden zijn ontstaan door geleidelijke ophoging van een eenmaal ontgonnen grond met materiaal uit een potstal. Bij deze voormalige bemestingswijze maakte men gebruik van stalmest gemengd met strooisel en zand. Dit mengsel werd jaarlijks op een beperkte oppervlakte bouwland gebracht, waardoor het land geleidelijk werd opgehoogd.



Plangebied

1895 (bron www.watwaswaar.nl)

Cultuurhistorie

Als onderdeel van het behoud van de landschaps- en omgevingskwaliteit dient ook behoud en/ of versterking van de cultuurhistorische kwaliteit plaats te vinden. Hiertoe is door Res nova Monumenten een waardenindicatie opgesteld. Hierin wordt aangegeven dat dit landschapstype haar karakter dankt aan haar ontginningsgeschiedenis en kent een lange bewonings-/gebruiksgeschiedenis met bijbehorende hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het gebied is al vanaf het begin van de 19de eeuw ontgonnen. Zoals eerder aangegeven heeft er schaalvergroting plaatsgevonden, maar zijn toch vele kavelgrenzen en infrastructurele routes herkenbaar op historische kaarten. De landschappelijke hoofdstructuur is hierdoor nog herkenbaar. Er is sprake van een kampenlandschap. De kavels waren op de grenzen gegroeid. Dit is goed te zien op de kaart uit 1895.

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van het linkerdeel van de boerderij kijken we ook naar het aanliggende perceel aangezien hier de langgevelboerderij op doorloopt.

Uitgangspunten:

- Erfbeplanting (versterken groenstructuren)
- Versterken van het schaalverschil tussen de kampen en de grotere velden
- Inpassing op eigen kavel
- Streekeigen beplanting
- Visueel afschermdende functie
- Basiskwaliteit. Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden.



Kadastrale situatie (kavel 389 is paars omrand)



Zicht vanaf de Sevenumsdijk

Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Volgens de normstelling in het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas gelden er geen eisen ten aanzien van aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij het splitsen van woningen, ook niet als daarbij sprake is van het handhaven van een grotere bouwmassa woning en bij gebouwen dan toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

De kavel (kavelnr. 389) is ca. 1930m² (gemeten in autocad). 10% van deze oppervlakte betekent een oppervlakte van ca. 193m² groen. Vanuit de historie en het landschapstype volgt dat een inpassing door middel van vegetatie op de erfgrans gepast is. We gaan uit van een inpassing met streekeigen beplanting.

De voorzijde bestaat reeds uit een groene tuin. Deze is gedeeltelijk beplant met Leilindes en omringd met een haag. De tuin geeft een groene uitstraling en maakt het gelijktijdig ook mogelijk om de karakteristieke langgevelboerderij te zien. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is de coniferen/dennen uit de voortuin zodra ze dood gaan te vervangen door streekeigen bomen.

De erfgrans aan de westzijde is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door het aanliggende perceel van de burens. De noordzijde (achter het perceel) wordt vanaf de Sevenumsdijk gekarakteriseerd door hagen en solitaire bomen. Ook de oostelijke erfgrans van zowel 389 als 388 is vanaf de weg Tongerlo niet zichtbaar door bestaande beplanting.

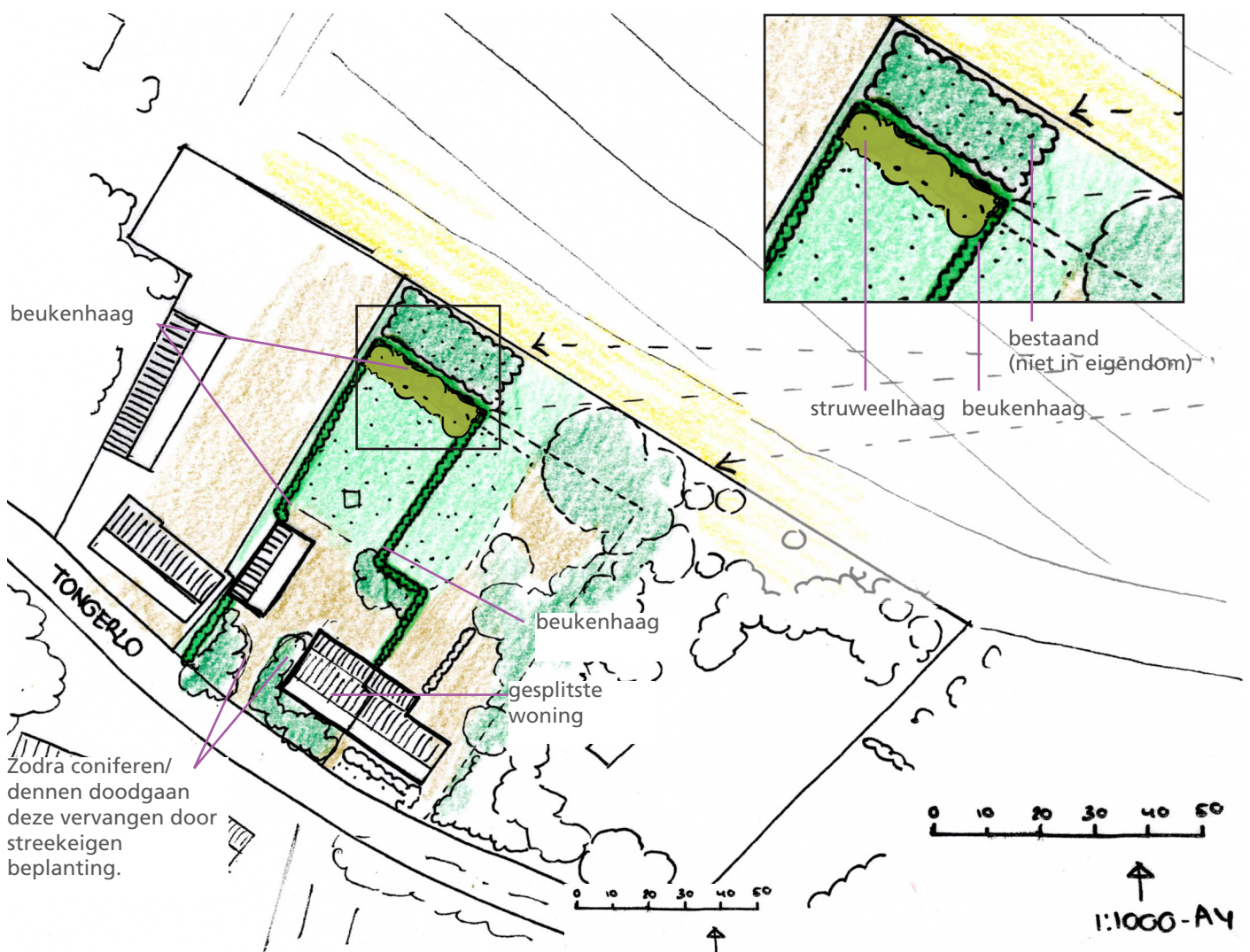
Landschappelijke inpassing

De grenzen aan de oost en westzijde zijn weinig, tot niet zichtbaar vanaf de doorgaande wegen. Hier wordt volstaan met inpassing door middel van een haag op de erfgrans. Er wordt uitgegaan van een breedte van 0,5m en een eindhoogte van 1- 1,2m.

De achtergrens is ook niet zichtbaar vanaf de Sevenumsdijk (weg), omdat achter het perceel nog een deel van het perceel van de buren loopt (hierboven aangegeven in de kadastrale situatie met de letter A). De achtergrens wordt passend bij de bestaande uitstraling ingevuld. Hier wordt gekozen voor een struweelhaag van circa 6m breed, bestaande uit enkele gebiedseigen struiken en boomvormers.

Dit brengt de oppervlakte van de landschappelijke inpassing in zijn totaal op:

- Beukenhaag langs perceelsgrenzen	68,5 m ²
- Struweel	134,0 m ² +
TOTAAL	202,5 m ²



Landschappelijke inpassing

Bepantingsplan

In de navolgende onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks.

Plantvak	Sortiment	Oppervlakte	Aantal stuks	Verband
Beukenhaag op erfgronden (0.5m breed)	- beukenhaag (<i>Fagus sylvatica</i>) plantmaat: 60-80, eindhoogte: 1-1.2m	137m1 x 0.5m = 68,5m2	5 stuks per m1= 685st.	driehoeksverband
Stuweel aan achterzijde (6m breed)	- 20% Zweedse Lijsterbes (<i>Sorbus intermedia</i>), - 10% Kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>), - 10% Deens Krentenboompje (<i>Amelanchier lamarckii</i>),	26,8m2 13,4m2 13,4m2	27st. 13st. 13st.	driehoeksverband 1x1m, gecombineerd in groepen van 3 tot 5 soorten.
Plantmaat struweel: 80-100cm. Eindhoogte 6-9m.	- 20% Hazelaar (<i>Coryllus avellana</i>), - 10% Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) - 20% Gewone liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), - 10% Vlier (<i>Sambucus nigra</i>),	26,8m2 13,4m2 26,8m2 13,4m2	27st. 13st. 27st. 13st.	
		totaal 134m2	totaal 133st.	
Voortuin (ter vervanging van bestaand)	- Zweedse Lijsterbes (<i>Sorbus intermedia</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 7-9m - Hollandse Linde (<i>Tilia europaea</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 20m - Zoete Kers (<i>Prunus avium</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 9m - Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) plantmaat: 16/18, eindhoogte 4m	-	-	-

Conclusie

Door de voorgestelde maatregelen wordt het perceel verankert in het landschap en levert het een bijdrage aan de versterking van de oorspronkelijke landschappelijke structuur. Hiermee kan een landschappelijke inpassing en inrichting worden gerealiseerd die voldoet aan de voorgeschreven 10% - bij nieuwe bebouwing - en die daarmee een meerwaarde oplevert. Het gemeentelijk kwaliteitskader verlangt verder geen aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen bij woningsplitsing.

Bijlage 2
Aanvraagformulier en ontwerp besluit hogere
waarden Wet geluidhinder

Aanvraagformulier voor hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder

1. Algemene gegevens

Naam aanvrager : H.M. Smets
Adres : Molenstraat 86
Postcode + plaats : 5993 CL Maasbree
Postbus + postcode :
Telefoonnummer : 077-4651852
Telefaxnummer :
E-mailadres :
Uw kenmerk : 1894/2015/631341

Datum : 20-04-2015

Naam aanvrager hogere waarde: H.M. Smets

Handtekening:



2. Procedurele aspecten

2.1 In welk kader vindt het verzoek om hogere waarde(n) plaats?

(bestemmingsplan- artikel 19 WRO-procedure, of anders. Vermeld de naam van het bestemmingsplan.)

Bestemmingsplan 'Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree' met identificatienummer
NL.IMRO.1894.BPL0103-ON01

2.2 Op grond van welk artikel van de Wet geluidhinder – en voor welk type geluidbron – wordt een hogere waarde (worden hogere waarden) aangevraagd?

(Wegverkeer VL, railverkeer RL of industrie IL. S.v.p. het corresponderende artikelnummer van de Wet geluidhinder vermelden)

Wegverkeer VL (artikel 110a Wet geluidhinder)

2.3 In welke categorie kan (kunnen) de geluidgevoelige bestemming(en), waarop het verzoek om hogere waarde(n) betrekking heeft, worden ingedeeld?

(Bestaand, in aanbouw, geprojecteerd, of niet geprojecteerd/nieuw.)

Niet geprojecteerd/nieuw

2.4 Tot welke categorie behoort de geluidbron binnen wiens geluidzone de betreffende geluidgevoelige bestemming(en) wordt (worden) gesitueerd?

(Aanwezig, te reconstrueren, in aanleg, geprojecteerd, niet geprojecteerd/nieuw.)

Aanwezig

- 2.6 Is sprake van een binnen- of buitenstedelijke situatie? (Zie ook artikel 1 Wet geluidhinder.)
Buitenstedelijk.
- 2.6 Wat is de wettelijke maximale ontheffingswaarde, en op grond van welk artikel van de Wet geluidhinder / uitvoeringsbesluit?
(Verwijs naar het juiste artikel- en lidnummer, en geef aan welke regeling van toepassing is.)
53 dB (artikel 83, lid 1 Wet geluidhinder)
- 2.7 Is er voor één of meerdere van de betrokken geluidgevoelige bestemmingen al eerder een MTG (Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting) en/of hogere waarde vastgesteld? Zo ja, geef dan hierna een overzicht van de betreffende geluidgevoelige bestemmingen met de vastgestelde MTG en/of hogere waarde.
Nee

3. Technisch inhoudelijke aspecten

- 3.1 Wat is (zijn) de verzochte hogere waarde(n)?
(Hogere waarde aangeven per woning – inclusief adressering met plaatsnaam -, en per weg. Bij een globaal bouwplan per hogere waarde, verwijzende naar het desbetreffende rekenpunt van het akoestisch onderzoek, het maximaal aantal geluidgevoelige bestemmingen aangeven)

Naam geluidgevoelige bestemming	Waarneemhoogte (m)	Aantal woningen	Hogere waarde (dB)	Geluidbronnen
Tongerlo 2	1,5 / 4,5 / 7,5 m	1	51 dB	Wegverkeer

- 3.2 Wat is de wettelijke maximaal toegestane snelheid op de betrokken verkeersweg(en), en hoeveel dB is in mindering gebracht op de geprognosticeerde geluidbelasting ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder?
De wettelijk toegestane maximum snelheid is 60 km/uur. De aftrek volgens artikel 110g Wgh bedraagt 5 dB
- 3.3 Geef een beschrijving van de mogelijkheden om de geluidbelasting van de geluidgevoelige bestemmingen te verminderen door maatregelen aan de bron en/of geluidoverdracht, en geef een schatting van de hieraan verbonden extra kosten. Geef hierbij concreet aan hoeveel geluidreductie per maatregel valt te behalen, en voor hoeveel geluidgevoelige bestemmingen. (Formulier voor financiële onderbouwing digitaal verkrijgbaar bij IMD)
- Schermmaatregelen: deze stuiten op landschappelijke en financiële bezwaren
 - Vervanging bestaande wegverharding van gladasfaltbeton door geluidstille wegverharding. De kosten worden geraamd op € 13.725,-.

- 3.4 Voeg een verklaring toe dat maatregelen als bedoeld in artikel 111, tweede of derde lid, van de Wet geluidhinder, zullen worden getroffen.
Bijgevoegd
- 3.5 Er dient een beschrijving , schetstekening en uitvoeringsplan te worden toegevoegd van de geluidafschermende voorziening tussen de weg en geluidgevoelige bestemmingen, indien deze vereist is om de in het verzoek begrepen hogere waarde(n) te waarborgen.
n.v.t.

Ontwerp besluit

hogere waarden Wet geluidhinder

Zaaknummer: 1894/2015/631490

Documentnummer: 1894/2015/631490

Besluitnummer:

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN PEEL EN MAAS;

Overwegende dat:

Op 20 april 2015 door de heer H.M. Smets, Molenstraat 86, 5993 CL te Maasbree, een aanvraag ingediend is om vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 83, tweede lid van de Wet geluidhinder, ten behoeve van de vaststelling van bestemmingsplan "Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree", inhoudende een extra woonbestemming op de Tongerlo 2a te Maasbree. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie Y nummers 388 en 389.

De aanvraag omvat:

- Aanvraagformulier voor hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder van 20 april 2015;
- Akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep bv van 22 januari 2015 (projectnummer M14 421.401);

Verzocht wordt om hogere waarden vast te stellen overeenkomstig onderstaande tabel.

Naam geluidgevoelige bestemming	Aantal woningen	Adres en plaats	Hogere waarde dB Lden [dB]	Naam geluidbron
Bestaande pand	1	Tongerlo 2 te Maasbree	51 dB	Tongerlo te Maasbree

Overwegingen

Wettelijk kader

Ingevolge het bepaalde in artikel 110a, eerste lid, van de wet geluidhinder zijn burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Op grond van het bepaalde in artikel 110a, vijfde lid, van de Wet geluidhinder, vindt (onder meer) het eerste lid slechts toepassing indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere

geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken geluidsgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Ingevolge artikel 83, tweede lid Wet geluidhinder kan voor in buitenstedelijk gebied de nog te bouwen woning, die nog niet zijn geprojecteerd, voor de aanwezigheid of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg, een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden vastgesteld, met dien verstande dat deze hogere waarde 53 dB niet te boven mag gaan.

Akoestisch onderzoek

Door K+ Adviesgroep bv is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ter plaatse van de reeds aanwezige woning (22 januari 2015, projectnummer M14 421.401). Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Tongerlo voor de bedoelde woning op het betreffende perceel, boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomt.

Geluidreducerende maatregelen

In de voorliggende situatie zijn maatregelen aan de bron niet realistisch. Het verlagen van de verkeersintensiteit is niet haalbaar omdat de Tongerlo deel uitmaakt van de regionale hoofdwegenstructuur. De bestaande wegverharding bestaat reeds uit glad asfaltbeton. Dit zou kunnen worden vervangen door een geluidarme wegverharding. Hiermee kan een geluidreductie van 4-5 dB worden bereikt, waarmee de geluidbelasting kan worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar stuit op bezwaren van financiële aard. Een snelheidsverlaging is gezien de functie van de weg niet wenselijk.

Aanvullende voorwaarden

Er wordt bij indiening van de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit bouwen volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) eisen gesteld aan het realiseren van ten minste één geluidsluwe gevel waarbij de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 48 dB.

Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 51 dB voor wegverkeer op de Tongerlo te Maasbree.

Procedure

Het vaststellingsbesluit hogere waarden houdt verband met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Woningsplitsing Tongerlo 2 Maasbree". Ingevolge het bepaalde in artikel 110c, eerste lid Wet geluidhinder juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, dient een ontwerp van dit hogere waarden besluit gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om naar keuze schriftelijk of mondeling hierover hun zienswijzen kenbaar te maken. De zienswijzentermijn van 13 mei 2015 tot en met 25 juni 2015. Conform de mandaatregeling, vastgesteld op 27 april 2010 en in werking getreden op 13 mei 2010, is de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden gemandateerd aan de teammanager Omgevingsontwikkeling.

Zienswijzen

-

BESLUITEN:

op grond van bovenstaande overwegingen:

Overeenkomstig de aanvraag van de heer H.M. Smets, Molenstraat 86, 5993 CL te Maasbree, van 20 april 2015, de onderstaande hogere waarde voor ontwerp ter inzage te leggen voor het realiseren van een extra woonbestemming als weergegeven op het bij de aanvraag behorende Akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep bv van 22 januari 2015 (projectnummer M14 421.401).

Naam geluidgevoelige bestemming	Aantal woningen	Adres en plaats	Hogere waarde dB Lden [dB]	Naam geluidbron
Bestaande pand	1	Tongerlo 2 te Maasbree	51 dB	Tongerlo te Maasbree

1. De aanvraag deel uit te laten maken van het besluit.
Dit ontwerpbesluit overeenkomstig artikel 110i, eerste lid Wet geluidhinder in te schrijven in de openbare registers zoals bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het betreft de bestaande op het navolgende perceel: de woning aan de Tongerlo 2 te Maasbree, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie Y, nummer 388 en 389.

2. Besluitbijlagen

Akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep bv van 22 januari 2015 (projectnummer M14 421.401)

Panningen, 20-04-2015

Namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,



De heer F.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling

Ondergetekende, Hendrik Mensink, Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen, teammanager Omgevingsontwikkeling van de gemeente Peel en Maas, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

De heer F.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling

