Document: Ruimtelijke motivering “Baarloseweg 33 Helden”

Procedure: WOP (TAM-omgevingsplan)

Datum: 30 juni 2025

Auteur: Dhr. ing. [redacted]

Initiatiefnemer: [redacted]



Pijnenburg
agrarisch advies & onroerend goed

Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21

info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **1**
1 Aanleiding en doel **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 3
1.3 Het omgevingsplan 4
1.4 Leeswijzer 5
2 Beschrijving huidige situatie **6**
3 Voorgenomen ontwikkeling **7**
4 Beleid en regelgeving **8**
4.1 Rijksbeleid 8
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 10
4.3 Omgevingswaarden 11
4.4 Regionaal beleid 11
4.5 Beleid Waterschap 12
4.6 Gemeentelijk beleid 12
5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden **15**
6 Fysieke leefomgeving **17**
6.1 Beschermen van de gezondheid 17
6.2 Milieubelastende activiteiten 17
6.3 Geluid door activiteiten 18
6.4 Kwaliteit van de buitenlucht 18
6.5 Geur 20
6.6 Bodemkwaliteit 21
6.7 Wegen, verkeer en parkeren 22
6.8 Omgevingsveiligheid 22
6.9 Natuur 24
6.10 Water en watersystemen 25
6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw 26
6.12 Bedrijfsmatige activiteiten 27
6.13 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling 29
7 Beperkingengebieden **31**
7.1 Beperkingengebieden 31
8 Uitvoerbaarheid **32**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 32
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
9 Belangenafweging en conclusie **35**
9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 35
9.2 Conclusie 35

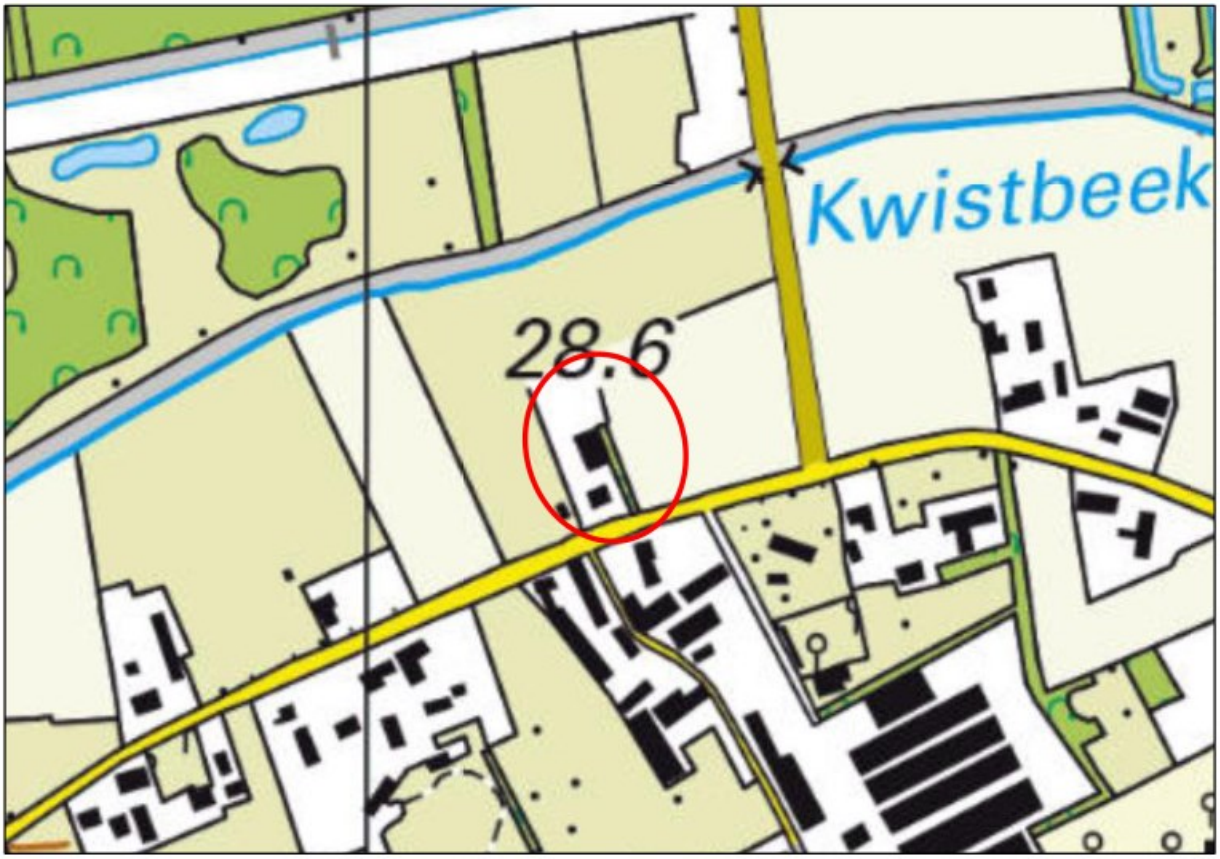
Separate bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Berekeningen V-stacks vergunning
3. Berekening V-stacks gebied

1 Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de woning aan de Baarloseweg 33 te Helden. Op deze locatie was in het verleden een agrarisch (tuinbouw)bedrijf gevestigd. Reeds voor geruime tijd is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik op deze locatie echter geen sprake meer. Initiatiefnemers zijn voornemens om deze locatie te gaan verkopen. Omdat de locatie te beperkt van omvang is om nog een volwaardig agrarisch bedrijf te kunnen exploiteren is de wens ontstaan om voorafgaand aan de verkoop de locatie om te vormen naar de functie wonen.



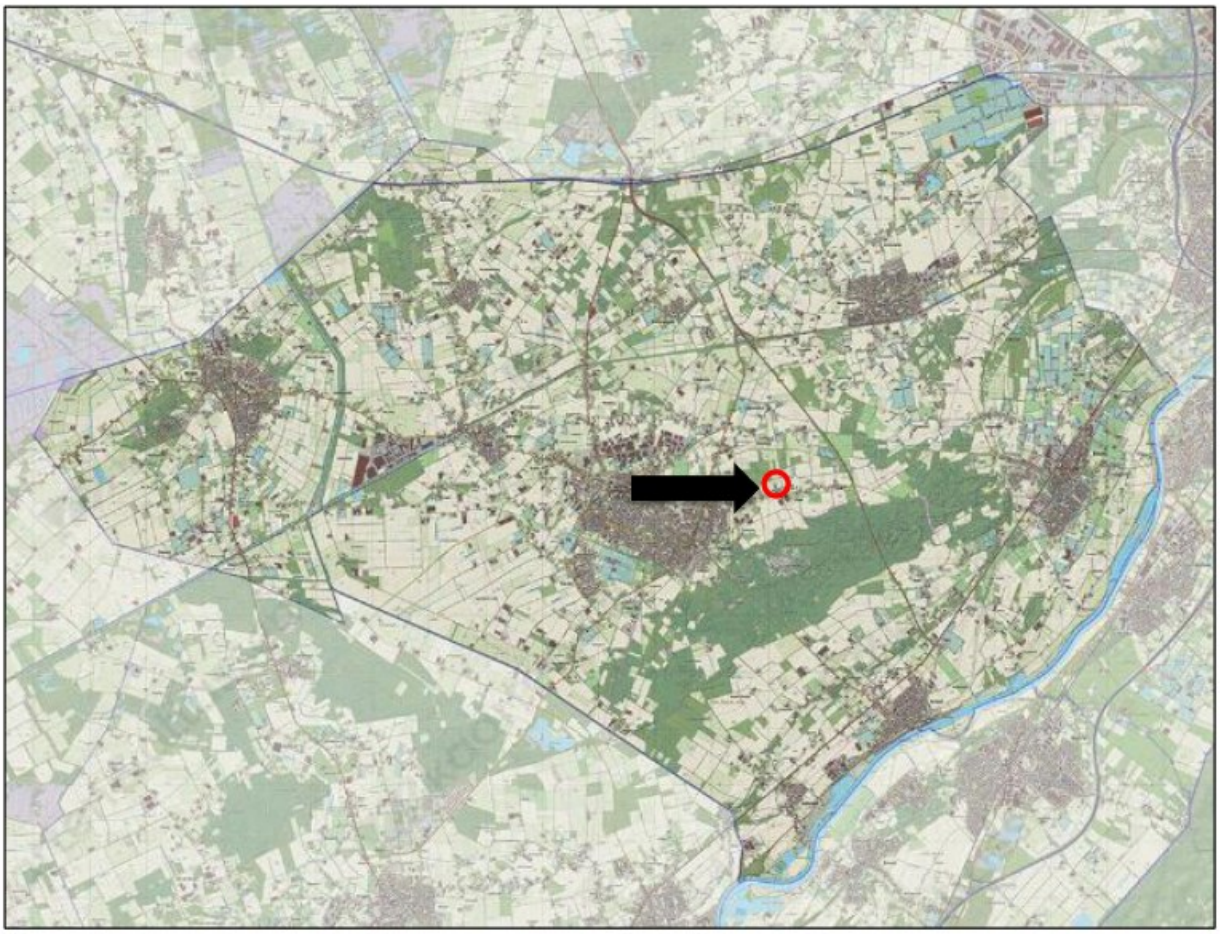
Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omlijnd)

Om de beoogde wijziging ook juridisch-planologisch vast te leggen dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tot en met 31 december 2025 kan dat op basis van een TAM-imro. Daar wordt in onderhavig geval dan ook gebruik van gemaakt.

1.2 Plangebied

De locatie ligt aan de Baarloseweg 33 te Helden op een afstand van circa 1,7 kilometer van de kern Helden. Het perceel is kadastraal bekend als Helden W 68 met een oppervlakte van 5.665 m^2. De Baarloseweg betreft een weg in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas aan de oostzijde van de kern Helden. Aan de Baarloseweg is sprake van een sterke mix van functies, waaronder wonen, agrarisch – grondgebonden, agrarisch - intensieve veehouderij, agrarisch – glastuinbouw en detailhandel. Kenmerkend voor de omgeving

is verder het beekdal van de Kwistbeek aan de noordzijde van het plangebied en de Kesselse/Heldense bossen aan de zuidzijde van de Baarloseweg.



Afbeelding 2. Globale ligging plangebied binnen grondgebied van de gemeente Peel en Maas.

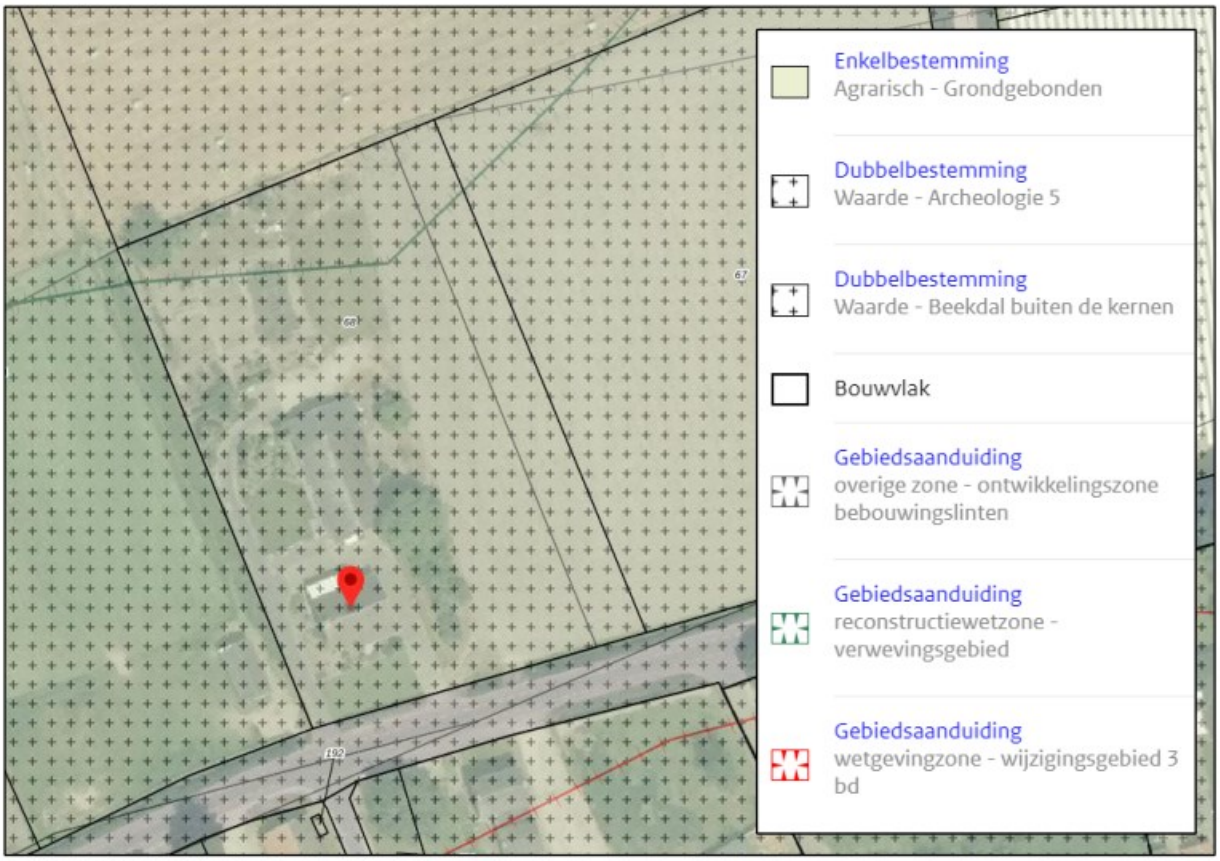
1.3 Het omgevingsplan

De locatie valt onder de werking van het 'Omgevingsplan gemeente Peel en Maas', welke vanaf 01-01-2024 in werking is getreden. Het omgevingsplan bevat regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. Iedere gemeente heeft 1 omgevingsplan onder de Omgevingswet. Alle bestemmingsplannen die op 31 december 2023 bestaan, staan op 1 januari 2024 automatisch in een tijdelijk omgevingsplan. Dit heet een 'omgevingsplan van rechtswege'. De gemeente gaat dit tijdelijke plan stap-voor-stap veranderen in een omgevingsplan. Dit is uiterlijk in 2032 klaar.

De locatie aan de Baarloseweg 33 maakt derhalve nu nog onderdeel uit van het 'Omgevingsplan Kwistbeek', vastgesteld op 23 juni 2020. De locatie is daarin bestemd als 'Agrarisch – Grondgebonden'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Beekdal buiten de kernen. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'overige zone – provinciale ontwikkelingszone groen', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd'.

Verder is op 19-06-2018 het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' vastgesteld. Dit plan maakt het mogelijk om bestemmingsplannen en vergunningaanvragen te toetsen om te beoordelen of er voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

Het gebruiken van de aanwezige bedrijfswoning, zonder een agrarisch bedrijf te exploiteren is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan.



Afbeelding 3. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

Om de beoogde wijziging ook juridisch-planologisch vast te leggen dient een wijziging van het omgevingsplan plaats te vinden. Onderhavige motivering maakt onderdeel uit van de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Tot en met 31 december 2025 kan dat op basis van een TAM-imro. Daar wordt in onderhavig geval dan ook gebruik van gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het beleidskader met de bijbehorende regelgeving wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven ten aanzien van de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan alle relevante (milieu)aspecten behorende tot de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de beperkingengebieden en in hoofdstuk 8 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Tot slot vindt in hoofdstuk 9 de belangenafweging plaats en is de algehele conclusie omtrent het project uiteengezet.

2 Beschrijving huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving daarvan. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Dit alles dient als basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

De locatie ligt aan de Baarloseweg 33 te Helden op een afstand van circa 1,7 kilometer van de kern Helden. Het perceel is kadastraal bekend als Helden W 68 met een oppervlakte van 5.665 m^2.



Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie met het plangebied rood omlijnd.

De Baarloseweg betreft een weg in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas aan de oostzijde van de kern Helden. Aan de Baarloseweg is sprake van een sterke mix van functies, waaronder wonen, agrarisch – grondgebonden, agrarisch - intensieve veehouderij, agrarisch – glastuinbouw en detailhandel. Kenmerkend voor de omgeving is verder het beekdal van de Kwistbeek aan de noordzijde van het plangebied en de Kesselse/Heldense bossen aan de zuidzijde van de Baarloseweg.

Binnen het plangebied is momenteel de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning, oppervlakte circa 135 m^2
- Garage/berging, oppervlakte circa 225 m^2

3 Voorgenomen ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt een (korte) beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij wordt ook alvast ingegaan op bijzondere aandachtspunten voor zover daar sprake van is. Een eventuele verdere verantwoording van deze bijzondere aandachtspunten is opgenomen in hoofdstukken 4 en 5.

Zoals eerder aangegeven hebben de huidige eigenaren niet de intentie om een agrarisch bedrijf te exploiteren op de locatie. Voornemen is daarom om de functie te wijzigen in de functie “Wonen”. Daarbij wordt de oppervlakte van het bouwvlak verkleind, zodat dit qua oppervlakte beter aansluit bij de functie wonen, en het feitelijk grondgebruik. De beoogde oppervlakte van het bouwvlak voor de functie wonen bedraagt in de beoogde situatie circa 2.350 m^2.

Zowel de aanwezige woning als ook de bijbehorende garage/berging blijven in de beoogde situatie behouden. De voormalige bedrijfswoning krijgt de functie als burgerwoning, de garage/berging krijgt een functie als bijgebouw bij de burgerwoning conform het huidige feitelijke gebruik. Gezien de omvang van het perceel is sprake van een passende omvang van bebouwing.



Afbeelding 5: Beoogde situatie schetsmatig weergegeven. De rode omlijning betreft het vigerende bouwvlak. Het gele vlak is het beoogde bouwvlak voor de functie ‘Wonen’ het groene vlak krijgt de functie ‘Agrarisch’ zonder bouwmogelijkheden.

Verder zal de locatie landschappelijk ingepast worden, daar wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. Hierbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid, beleid van het waterschap en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economisch sterk Nederland.

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf. De thans aanwezige bedrijfswoning krijgt een nieuwe functie als burgerwoning. Het bestaande bijgebouw wordt gehandhaafd. Gezien het zeer kleinschalige karakter van het planvoornemen worden geen nationale belangen uit de Nationale Omgevingsvisie geschaad.

Het planvoornemen is daarmee passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Tegelijkertijd met het in werking treden van de Omgevingswet (Ow) zijn een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) in werking getreden. Deze AMvB's bevatten de nadere uitwerking van bepalingen van de Omgevingswet.

Het betreft de volgende AMvB's:

- Omgevingsbesluit (Ob):
    - Gericht op burgers, bedrijven en bestuursorganen. Bevat regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl):
    - Gericht op bestuursorganen. Bevat onder meer de normen en instructieregels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl):
    - Gericht op burgers, bedrijven en overheden bij hun feitelijk handelen. Bevat algemene, rechtstreeks werkende regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk.
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):
    - Gericht op burgers, bedrijven en overheden bij hun feitelijk handelen. Bevat algemene, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Ook worden in dit besluit vergunningplichten aangewezen.

Het Bal en het Bbl bevatten rechtstreeks werkende, altijd geldende, regels. Hier dienen burgers, bedrijven en/of overheden zich te allen tijde aan te conformeren. Het Omgevingsbesluit bevat in hoofdzaak de 'procedurele' regels. Vanuit deze drie AMvB's komen geen instructieregels naar voren die specifiek voor onderhavig project van toepassing zijn.

Het Bkl bevat wel relevante onderdelen, ten aanzien van omgevingsplannen is hoofdstuk 5 van het Bkl (Omgevingsplannen) van belang. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat 3 afdelingen. Afdeling 5.1 bevat Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze afdeling is opgedeeld in 8 paragrafen:

1. Paragraaf 5.1.1: Algemene bepalingen
2. Paragraaf 5.1.2: Waarborgen van de veiligheid
3. Paragraaf 5.1.3: Beschermen van de waterbelangen
4. Paragraaf 5.1.4: Beschermen van de gezondheid en van het milieu
5. Paragraaf 5.1.5: Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
6. Paragraaf 5.1.6: Behoud van ruimte voor toekomstige functies
7. Paragraaf 5.1.7: Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
8. Paragraaf 5.1.8: Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Afdeling 5.2 bevat Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze gaan onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Afdeling 5.3 bestaat uit een tweetal ontheffingsmogelijkheden.

In de hoofdstukken 4, 5 en 6 van onderhavige ruimtelijke motivering wordt nader gemotiveerd dat aan alle wettelijke kaders voldaan wordt. Daarmee mag verondersteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de instructieregels uit het Bkl.

4.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
    - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
    - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
    - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
    - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
    - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstrook.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' en 'groenblauwe mantel', beide behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

Onderhavig planvoornemen sluit dus aan bij de voornoemde accenten uit de omgevingsvisie. Verder wordt door de functiewijziging een kwaliteitsslag gerealiseerd doordat leegstand en verpaupering van gebouwen in het buitengebied voorkomen wordt. Verder wordt met dit planvoornemen ervoor gezorgd dat binnen het gedeelte van het plangebied dat gelegen is binnen de 'groenblauwe mantel' geen bebouwingsmogelijkheden meer mogelijk zijn doordat het bouwvlak aanzienlijk verkleind wordt. Dit heeft een positieve uitwerking op de doelstellingen die nagestreefd worden binnen deze 'groenblauwe mantel'.

Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI). Deze is per 01-01-2024 in werking getreden.

Onderhavig planvoornemen heeft een relatie met het onderwerp wonen. De regels ten aanzien van wonen zien echter in hoofdzaak toe op het realiseren/toevoegen van nieuwe woningen. Bij onderhavig initiatief is sprake van het wijzigen van de functie van een bestaande (bedrijfs)woning en dus niet het toevoegen van een nieuwe woning. Derhalve zijn de regels van deze nieuwe omgevingsverordening ten aanzien van wonen niet van toepassing op onderhavig planvoornemen. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie voldoet.

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van de provincie Limburg.

4.3 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en de provincie, maar ook van gemeenten zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- De toelaatbare belasting door activiteiten;
- De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur en geluid.

Op dit moment is binnen de gemeente Peel en Maas nog sprake van een tijdelijk omgevingsplan (van rechtswege). Hierin zijn geen, concrete, omgevingswaarden opgenomen. Derhalve wordt voor wat betreft de omgevingswaarden nu verwezen naar de toetsing aan de wettelijke kaders in hoofdstuk 6.

4.4 Regionaal beleid

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf. De thans aanwezige bedrijfswoning krijgt een nieuwe functie als burgerwoning. Voor een dergelijk initiatief is geen relevant regionaal beleid uitgewerkt. De daarvoor geldende kaders zijn uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.4.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen van het regionaal beleid.

4.5 Beleid Waterschap

Relevant beleidsstuk op het gebied van water is het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap Limburg. Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf door het wegnemen van de agrarische functie en het toekennen van de functie wonen.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Verder is ook geen sprake van verandering in activiteiten met grondwater, zoals het onttrekken daarvan. In het plangebied zelf is geen sprake van (relevante) oppervlaktewateren en/of waterkeringen.

4.5.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de regels uit de Wsv.

4.6 Gemeentelijk beleid

4.6.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas opgesteld. Bestaande structuurvisies worden voorlopig als onderliggend (buitenwettelijk) beleid gehandhaafd. Voor dit project is een toets aan de Omgevingsvisie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het gebied getypeerd wordt als 'beekdalen en rivierdal'.

Voor zover relevant zijn de volgende gebiedskwaliteiten van belang:

- De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig.
- Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bosschages.
- Hoofdzakelijk kleinschalige verkaveling, loodrecht op de beken.
- Sprengbeken gevoed door kwel (Springbeek, Bosbeek) en beken met zurig water (Peelplateau) met kenmerkende flora.
- Eerste nederzettingen op de randen van de beekdalen.

De hier te versterken waarden betreffen:

- Stimuleer (extensieve) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap.
- Versterk de openheid en verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal (maak versteende gebieden open door sanering van glas).
- Versterk waar mogelijk de natuurlijke dynamiek (hoge en lage waterstanden, meandering, natuurvriendelijke oevers) in het beekdal.
- Maak de randen van het beekdal herkenbaar met beplanting en maak de beek (weer) zichtbaar.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de rivier- en beekdalen en maak het landschap beleefbaar.

De ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten komen samen in de omgevingsvisie. De doelstellingen zijn samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer
2. Een gezonde en veilige leefomgeving
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen

5. Toekomstgericht ondernemen
6. Balans in het buitengebied

Deze opgaven moeten in samenhang worden gezien. We zien met name de eerste drie als overkoepelende leidende principes. Bij elke ontwikkeling moet bekeken worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaven kan worden geleverd. Daarnaast is in de gemeente Peel en Maas sprake van een nieuwe balans in het buitengebied. In het buitengebied worden ruimte mogelijkheden voor hergebruik en herbestemming geboden, maar wel onder strikte voorwaarden.

In onderhavig geval krijgt een voormalig agrarisch bedrijf een nieuwe functie als woonobject. De locatie is gelegen aan de rand van een beekdal aan het bebouwingslint van de Baarloseweg. De woning met bijbehorend bijgbebouw zal voorzien worden van een passende landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt mogelijke verpaupering van het buitengebied tegengegaan. Verder worden de bebouwingsmogelijkheden op het perceel door het verkleinen van het bouwvlak ingeperkt.

Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Peel en Maas.

4.6.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. De omzetting van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie is passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie. Op basis van uitvoeringsafspraak 1.2 'We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft'. In dit geval is de omvang van de bebouwing passend bij een woonobject, daarmee is geen sprake van overtollige bebouwing.

Ook is in de kaderstelling de uitvoeringsafspraak 'we hebben oog voor transitie in het landelijk gebied' opgenomen. Als gevolg van schaalvergroting stoppen veel andere (kleinere) agrarische bedrijven. Dat is in dit geval ook aan de orde. Een agrarisch bedrijf stopt in het buitengebied en met de nieuwe functie krijgt deze voormalige agrarische locatie een passende vervolgfunctie.

Onderhavig planvoornemen is daarmee passend binnen de kaderstelling Ruimte en Economie.

4.6.3 Kwaliteitskader Buitengebied

Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Daarnaast bevat het een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van de te leveren tegenprestatie.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijk inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.

3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): Onder andere bij uitbreiding van een solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m^3 is ook AK van toepassing. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m^3 gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 15,- per m^3 extra uitbreiding.

Voor de realisatie van een woonfunctie geldt op basis van het kwaliteitskader de categorie B, oftewel Basiskwaliteit. Basiskwaliteit houdt in dat 10% van het bouwvlak ingepast moet worden. Het functie- en bouwvlak heeft een oppervlak van 2.350 m^2. Dat leidt tot een inpassingseis van 235 m^2.

Voor onderhavig plan is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt (bijlage 1). Dit plan voldoet aan de uitgangspunten van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

4.6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de doelstellingen en het beleid van de gemeente Peel en Maas

5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

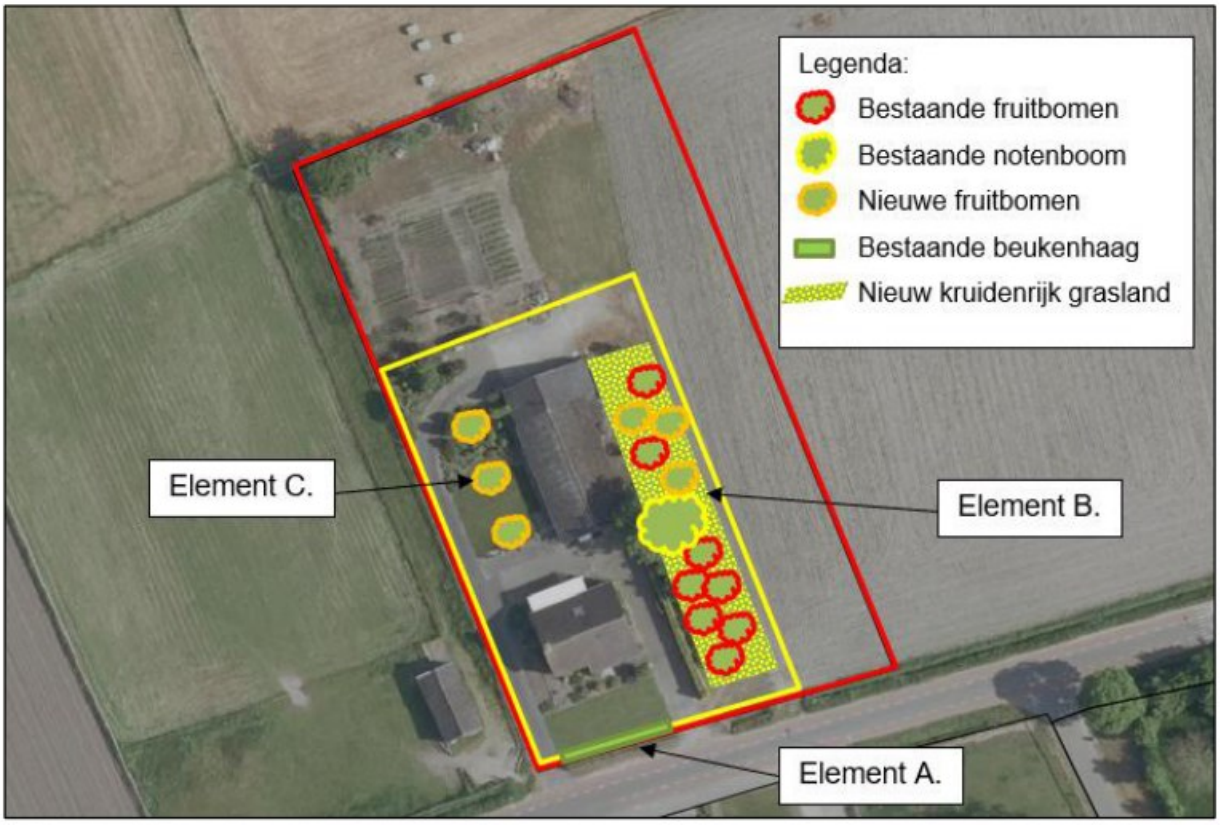
De locatie ligt aan de Baarloseweg 33 te Helden op een afstand van circa 1,7 kilometer van de kern Helden. De Baarloseweg is een weg die al voor geruime tijd aanwezig is. Al op topografische kaarten uit 1900 wordt de weg gekarteerd. Destijds (en nog steeds) vormt de weg een verbinding tussen de kernen Helden en Baarlo. Binnen het plangebied wordt pas veel later de eerste bebouwing gekarteerd. Pas op topografische kaarten van 1998 is de 1e bebouwing zichtbaar (volgens het BAG is de woning echter reeds omstreeks 1989 gebouwd). Dat betreft ook direct de thans nog steeds aanwezige bebouwing, dus de woning met het bijbehorende bijgebouw.



Afbeelding 6-7. Uitsnede topografische kaarten 1900 (links) en 1998 (rechts). Het plangebied is rood omcirkeld.

Zowel het thans aanwezige voormalige bedrijfsgebouw als ook de bedrijfswoning zijn niet aangewezen als cultuurhistorisch pand/gebouw.

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf, door het wegnemen van de agrarische functie en het toekennen van een woonfunctie. Hierbij zal geen sprake zijn van aantasting van ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Dit zal mede geborgd worden door het landschappelijk inpassingsplan dat is uitgewerkt voor onderhavig planvoornemen. Dit landschappelijk inpassingsplan is nader toegelicht en gemotiveerd in bijlage 1 bij onderhavige motivering. In afbeelding 8 (volgende pagina) is de landschappelijke inpassing schetsmatig weergegeven.



Afbeelding 8. Impressie landschappelijke inpassing

6 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 (fysieke leefomgeving) Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat daarbij enerzijds om het beschermen van de gezondheid, anderzijds om het bevorderen van de gezondheid.

6.1.1 Wettelijk kader

Op basis van artikel 1.3 sub a. van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Ook in een divers aantal andere artikelen van de Omgevingswet komt het aspect gezondheid aan de orde. Het aspect gezondheid speelt binnen de Omgevingswet dan ook een centrale rol.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. Deze instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

6.1.2 Conclusie

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf. Fysiek gezien is er reeds jarenlang geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. Verderop in dit hoofdstuk zal ingegaan worden op andere relevante aspecten als geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Uit deze toetsing blijkt dat voor deze aspecten sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling. Op basis daarvan mag verondersteld worden dat met onderhavig project vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

6.2 Milieubelastende activiteiten

Op basis van bijlage A bij artikel 1.1 van de Omgevingswet wordt een milieubelastende activiteit gedefinieerd als een ‘activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit’. Alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben betreffen dus milieubelastende activiteiten, behalve de genoemde uitzonderingen.

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een voormalig agrarisch bedrijf. Het beoogde gebruik wordt op basis van bijlage 1 van het Bbl beschouwd als een woonfunctie. In het Bbl zijn verder allerlei technische eisen uitgewerkt waar bouwwerken, afhankelijk van de gebruiksfunctie, aan moeten voldoen. Daarbij valt te denken aan technische eisen op het gebied van stabiliteit (constructie), rookgasafvoer en brandmeldinstallatie(s). Onderhavig planvoornemen behelst enkel een gebruikswijziging van een bestaand gebouw van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Vanuit het Bbl bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig project.

Op basis van bijlage VI van het Bkl dient een gebouw met een woonfunctie als een ‘kwetsbaar gebouw’ beschouwd te worden. Vanuit het Bkl bestaan verder geen belemmeringen voor wat betreft milieubelastende activiteiten voor onderhavig planvoornemen.

In het Bal zijn geen relevante onderdelen opgenomen ten aanzien van een woonfunctie. Vanuit het Bal bestaan verder geen belemmeringen voor onderhavig project.

6.3 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

6.3.1 Wettelijk kader

In het voorlopige Omgevingsplan gemeente Peel en Maas zijn bepalingen opgenomen die aangeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder, onder andere als gevolg van wegverkeer, industrie, spoorwegen en andere specifieke activiteiten (waaronder windturbines). Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient hieraan getoetst te worden.

In artikel 3.21 (geluidgevoelige gebouwen) van het Bkl worden de geluidgevoelige gebouwen aangewezen. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

a. Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

6.3.2 Onderzoek

Een burgerwoning wordt op basis van artikel 3.21 van het Bkl aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Het gebruik van de huidige bedrijfswoning wordt ook beschouwd als een woonfunctie en daarmee is de bedrijfswoning dus reeds in de huidige situatie al aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. Onderhavig initiatief ziet enkel toe op een gebruikswijziging van de woning van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarbij mag verondersteld worden dat in de huidige situatie sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie. Op basis daarvan mag men tevens veronderstellen dat ook in de beoogde situatie sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie. Een nader onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen ter plaatse van deze woning is dan ook niet aan de orde.

6.4.3 Te treffen maatregelen

Aangezien de woning reeds in de huidige situatie aangemerkt is als geluidgevoelig gebouw en dit in de beoogde situatie niet wijzigt is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.3.3 Conclusie

Voor wat betreft het aspect geluid door activiteiten is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

6.4.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl (kwaliteit van de buitenlucht). Volgens deze regels gelden zogeheten

omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft niet overal plaats te vinden. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Als een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Hierbij kan onder andere de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier bepalen of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

6.4.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief behelst het herbestemmen van een bestaande agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. In de beoogde situatie is de woonfunctie de hoofdgebruiksfunctie op het perceel.

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl worden gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan met één ontsluitingsweg tot ten hoogste 1.500 woningen aangemerkt als 'standaardgeval NIBM'.

Het gaan gebruiken van een bestaande agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is een vele malen kleiner initiatief dan het realiseren van 1.500 woningen. Op basis daarvan mag verondersteld worden dat onderhavig project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

In het kader van deze ruimtelijke procedure dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is. Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. De grootschalige concentratiekaart Nederland geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie $PM_{2,5}$ ter plaatse 9,0 µg/m³, de concentratie PM_{10} ter plaatse 18,0 µg/m³ en de concentratie NO_2 11,4 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ gesteld op 25 µg/m³ en voor PM_{10} op 40 µg/m³. Voor NO_2 is de jaargemiddelde grenswaarde eveneens gesteld op 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

6.4.3 Te treffen maatregelen
Aangezien het project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.4.4 Conclusie
Voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

6.5.1 Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom geur staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geur instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl (geur). In artikel 5.91 van het Bkl worden geurgevoelige gebouwen aangewezen. Lid 1 stelt dat een geurgevoelig gebouw in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw is met een:

a. Woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. Gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Van belang is dat in lid 4 van artikel 5.91 benoemd staat dat 'Het omgevingsplan kan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen'. In het voorlopige Omgevingsplan gemeente Peel en Maas zijn vooralsnog geen andere categorieën gebouwen aangewezen als geurgevoelig object anders dan benoemd in artikel 5.91 van het Bkl.

6.5.2 Onderzoek
Onderhavig planvoornemen behelst het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. In de beoogde situatie is dus sprake van een woonfunctie welke op basis van artikel 5.91 Bkl, lid 1 als geurgevoelig object aangewezen wordt. Voor wat betreft geurbelasting kan een onderscheid gemaakt worden in voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

Voorgrondbelasting
Onderhavige locatie betreft na het wijzigen van de gebruiksfunctie een geurgevoelig object welke gelegen is in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Op basis van artikel 5.109 geldt een maximale geurbelasting van 14,0 o.u. In de nabijheid zijn 2 veehouderijen gelegen, namelijk aan de Baarloseweg 32 en 33a. Voor beide veehouderijen is een berekening gemaakt met het programma V-stacks vergunning. Uit deze berekeningen (bijlage 2) blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de gevel van de woning maximaal 6,5 o.u bedraagt, waar maximaal 14.0 o.u. toelaatbaar is. Daaruit blijkt dat er voldaan wordt aan de geurnormen.

Achtergrondbelasting
Vanwege de redelijk grote hoeveelheid veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied is ook voor wat betreft de achtergrondbelasting een berekening uitgevoerd. Deze berekening is gemaakt met het programma V-stacks gebied. In de berekening (bijlage 3) zijn alle veehouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied meegenomen. Uit de berekening blijkt een maximale geurbelasting van 19,84 o.u. daar waar maximaal 20,0 o.u. (categorie matig) toelaatbaar is. Daaruit blijkt dat ook voor wat betreft achtergrondbelasting aan de geurnormen voldaan kan worden.

6.5.3 Te treffen maatregelen
Aangezien sprake is van een aanvaardbare situatie voor zowel voorgrondbelasting als ook achtergrondbelasting is het niet nodig om maatregelen te treffen.

6.5.4 Conclusie
Voor wat betreft het aspect geur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.6 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodemkwaliteit.

6.6.1 Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom bodemkwaliteit staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit). In artikel 5.89g. lid 1, sub a. wordt een bodemgevoelig gebouw omschreven als 'een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn'.

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

- De bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te hanteren, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- En het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en –aantastingen.

Het is aan de gemeenten zelf om de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast te stellen in het omgevingsplan. Deze waarde mag alleen niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl.

6.6.2 Onderzoek
Onderhavig planvoornemen omvat het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. Op het perceel vinden voor geruime tijd reeds geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. Sinds die tijd wordt de locatie gebruikt als woonobject. Het gebruik als woonobject wordt vooralsnog voortgezet. In het Bal is bepaald dat niet de beëindiging van de bedrijfsvoering bepalend is of er een bodemonderzoek gedaan moet worden, maar het gebruik dat bepaald. Aangezien het gebruik niet wijzigt is er geen nader bodemonderzoek uitgevoerd.

6.6.3 Te treffen maatregelen
Aangezien verondersteld mag worden dat ter plaatse sprake is van een aanvaarbare milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is het treffen van maatregelen niet nodig.

6.6.4 Conclusie
Voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.7 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

6.7.1 Wettelijk kader

Een toename aan functies kan ook zorgen voor een toename van verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie dient derhalve gekeken te worden naar de effecten op onder andere de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient ook in beeld gebracht te worden of er sprake is van (extra) parkeerbehoefte.

De gemeente is het bevoegd gezag voor het opstellen van het parkeerbeleid met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 16 juni 2018 het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Het doel van deze Parkeernota is om een kader te scheppen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gehele gemeente Peel en Maas getoetst kunnen worden ten aanzien van het aspect parkeren.

6.7.2 Onderzoek

Voor een woonhuis buiten de bebouwde komt geldt op basis van bijlage 2 van de Parkeernota een parkeernorm van 2,0 auto per woning. Reeds in de huidige situatie is sprake van een vrijstaande woning. Dat wijzigt niet na het wijzigen van de gebruiksfunctie. Daarmee is ook geen sprake van een toename van parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Ook zal geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Op eigen terrein is ruim voldoende plaats aanwezig voor de benodigde 2 parkeerplaatsen. Voor wat betreft de effecten op de verkeersafwikkeling geldt dat onderhavig project zoals hiervoor reeds gemotiveerd niet zal leiden tot een toename van de verkeersbewegingen op de Baarloseweg en omliggende wegen. Daarmee zullen geen negatieve effecten optreden voor wat betreft de verkeersafwikkeling en -veiligheid.

6.7.3 Te treffen maatregelen

Op het terrein zijn reeds voldoende parkeerplaatsen (minimaal 2,0) gerealiseerd ten behoeve van de woning.

6.7.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect wegen, verkeer en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises.

6.8.1 Wettelijk kader

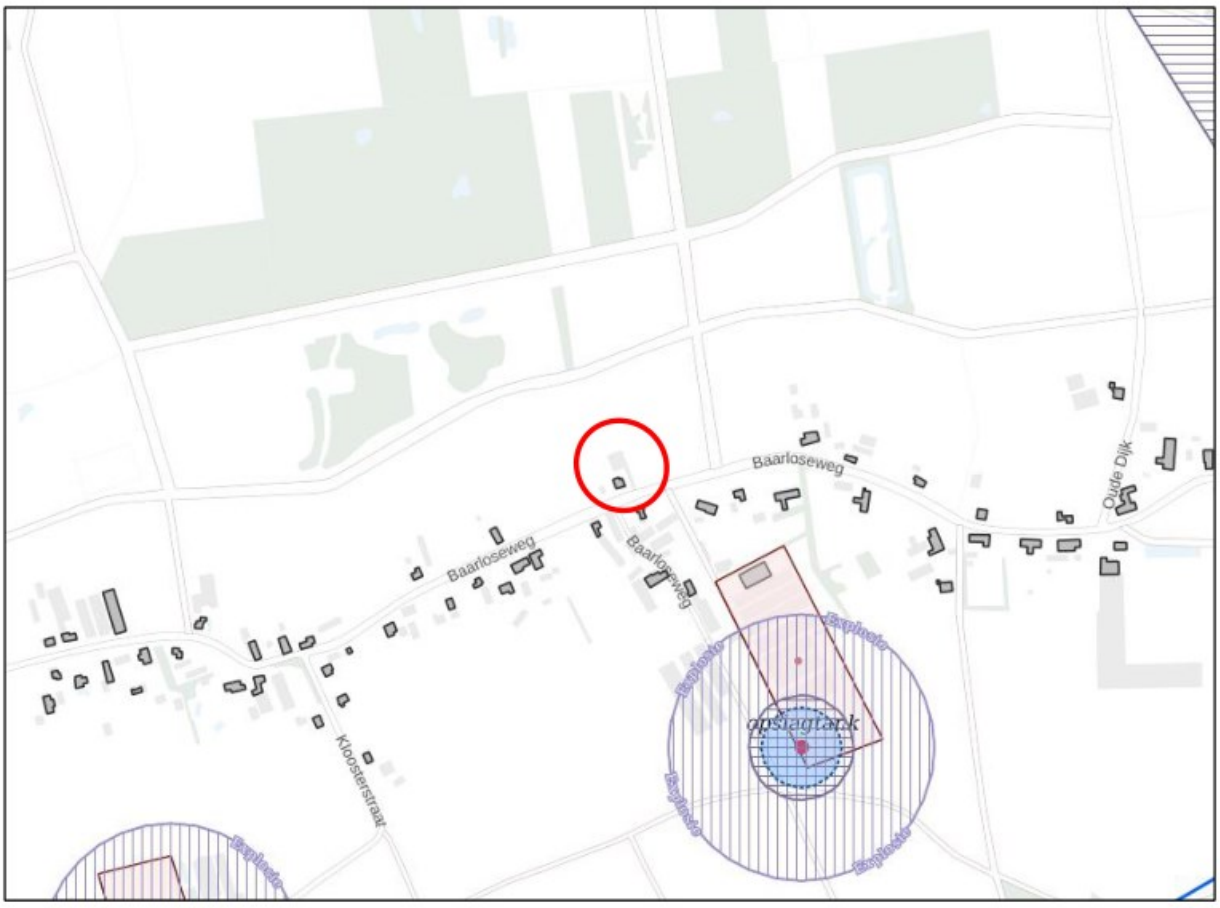
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 Bkl (waarborgen van de veiligheid). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Het basisnet voor vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor;
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Daarnaast dient volgens artikel 5.15 lid 1 van het Bkl in een omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen binnen een brandaandachtsgebied rekening gehouden te worden met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als daarvoor extra maatregelen getroffen worden aan de hand van voorschriftengebieden. In deze gebieden gelden dan vervolgens de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 van het Bbl.

6.8.2 Onderzoek

Op basis van digitaal raadpleegbare kaarten van het REV die opgenomen zijn in de Atlas leefomgeving onder Veilige omgeving, zie afbeelding 11, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen met een plaatsgebonden risico gelegen. Enkel aan de locatie Baarloseweg 34a is een propaan opslagtank gelegen met een risicocontour (explosie). Deze contour overlapt niet met de gronden binnen het plangebied. Derhalve is sprake van een aanvaardbare situatie.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart Externe veiligheid op www.atlasleefomgeving.nl, plangebied is rood omcirkeld.

6.8.3 Te treffen maatregelen

Door wijziging van de functie ter plaatse neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe. Het plaatsgebonden risico wijzigt eveneens niet. Tenslotte worden er ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd.

6.8.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

6.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat daarbij in beginsel om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime komt voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen. Dit zijn de Vogelrichtlijn (74/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Op basis van artikel 2.44 van de Omgevingswet is de Minister voor Natuur en Stikstof verantwoordelijk voor het aanwijzen van de betreffende Natura 2000-gebieden en is daarbij tevens verantwoordelijk voor het stellen van de instandhoudingsdoelstellingen voor die gebieden. Dit gebeurt in zogeheten aanwijzingsbesluiten.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, dat betekent dat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken beoordeeld dienen te worden. In afdeling 8.6 Bkl is het betreffende beoordelingskader voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten uitgewerkt.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. Deze bescherming richt zich enerzijds op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en anderzijds op soorten van nationaal belang. Door de strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning in het kader van de soortenbescherming voor een activiteit nodig is

6.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Binnen een straal van 10 kilometer van het plangebied liggen 3 Nederlandse Natura 2000-gebieden, te weten het Swalmdal op circa 8,0 kilometer, het Leudal op circa 8,9 kilometer en de Deurnsche Peel & Mariapeel op circa 9,0 kilometer. Deze afstand is dusdanig groot dat directe effecten zoals versnippering en/of doorkruising van Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten kunnen worden. Eventuele effecten van het project zullen in hoofdzaak samenhangen met een eventuele toename van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Onderhavig planvoornemen omvat het definitief beëindigen van een agrarisch bedrijf door het toekennen van een woonfunctie aan het perceel. De wijziging van het gebruik van de woning van agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning zal niet leiden tot een toename van emissie(s). Zowel in de huidige situatie als ook in de beoogde situatie is sprake van bewoning door één huishouden.

In dit geval is geen sprake van een aanlegfase, de bebouwing is reeds op het perceel aanwezig en de bebouwing is al jarenlang in gebruik. Wel is er sprake van een gebruiksfase, waarin de woning bewoond wordt,

verwarmd wordt met een CV installatie en er verkeer van en naar de locatie rijdt. Hiervoor geldt echter dat voor wat betreft de gebruiksfase de beoogde situatie gelijk is aan de huidige situatie. Daarmee kan per saldo geen sprake zijn van een nadelig effect ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er ook geen sprake van een vergunningplicht.

Soortenbescherming
Bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving dienen de effecten van de beoogde ontwikkelingen op het voorkomen van beschermde dier- en plantensoorten onderzocht te worden. Onderhavig planvoornemen omvat enkel de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar woonobject. De thans aanwezige bebouwing en beplanting blijft daarbij behouden en er vinden geen sloopactiviteiten plaats. Op basis daarvan mag verondersteld worden dat het project geen nadelige effecten heeft voor eventueel ter plaatse aanwezige beschermde flora en fauna.

Evengoed dient bij het exploiteren van de activiteit te allen tijde rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

6.9.3 Te treffen maatregelen
Op basis van voorgaande motivatie zijn geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden en beschermde flora en fauna te verwachten. Het treffen van maatregelen is dan ook niet aan de orde.

6.9.4 Conclusie
Voor wat betreft het aspect natuur is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

6.10.1 Wettelijk kader
Het wettelijk kader, zie ook paragraaf 4.5, is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, het Provinciale Omgevingsvisie (POVI), 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 landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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 drietrapsstrategieën.

Het waterbeleid in de POVI 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.

De waterkundige waarden zijn in de POVI weergegeven op de kaarten 'Grondwaterbescherming' en 'Natuur'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

6.10.2 Onderzoek

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak, de maaiveldhoogte is gelegen tussen 28,5 en 29,0 m +NAP. De originele bodem bestaat ter plaatse van de woning volgens de bodemkaart uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand. Ter plaatse van de woning bedraagt de grondwatertrap VIId. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich daarbij op 80-140 centimeter beneden maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op meer dan 180 centimeter beneden maaiveld.

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Voor wat betreft het hemelwater geldt dat onderhavig planvoornemen uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant is. Er is namelijk geen sprake van toename van verhard oppervlak.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in (nieuwe) grondwateronttrekkingen. Verder voorziet onderhavig planvoornemen ook niet in activiteiten die een mogelijk negatief effect op het grondwater zouden kunnen hebben.

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

6.10.3 Te treffen maatregelen

Doordat onderhavig project niet voorziet in een toename van verhard oppervlak en enkel toeziet op de functiewijziging van een bestaande woning met bijgebouw is het uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Het treffen van maatregelen is dan ook niet nodig.

6.10.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect water en watersystemen is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.11 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Daarnaast wordt besproken op welke wijze het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast.

6.11.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Ow. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 2 sub g Ow worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk,

provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl opgenomen, te weten in paragraaf 5.1.5 Bkl (beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed).

6.11.2 Onderzoek

Relevante landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden zijn reeds benoemd en gemotiveerd in hoofdstuk 5 van deze motivering.

Naast deze waarden is ook het aspect archeologie opgenomen onder de eerder genoemde Erfgoedwet. De gemeente Peel en Maas heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Nota archeologie met bijbehorende beleidskaart. Het archeologiebeleid is doorvertaald naar het vigerende bestemmingsplan. Op basis daarvan is in het vigerende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen, zijnde “Waarde Archeologie - 5”. In deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht indien een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2 dieper dan 40 centimeter verstoord wordt.

Onderhavig planvoornemen behelst enkel een functiewijziging waarbij bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. Het planvoornemen behelst geen realisatie van nieuwe bebouwing. Het aspect archeologie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

6.11.3 Te treffen maatregelen

Het project heeft geen nadelige gevolgen voor cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw. Het treffen van maatregelen is in deze dan ook niet nodig.

6.11.4 Conclusie

Voor wat betreft het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.12 Bedrijfsmatige activiteiten

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende functies.

Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven. Anderzijds dienen bedrijven bij het (door)ontwikkelen van het bedrijf rekening te houden met omliggende gevoelige objecten.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden waaraan getoetst kan worden. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect (geluid, stof, stank en dergelijke) dat in de lijst is genoemd.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs een grote verkeersader liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie - zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met één afstandsstap worden verkleind (zie de tabel).

Agrarische bedrijvigheid in de omgeving
In de directe omgeving bevinden zich de volgende agrarische bedrijven:

- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Baarloseweg 31
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Baarloseweg 32 (met paarden)
- Intensieve veehouderij op Baarloseweg 33a
- Intensieve veehouderij op Baarloseweg 34a

Baarloseweg 31
Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkveehouderij of een paardenhouderij. Op de locatie zijn geen veehouderijactiviteiten vergund. Voor een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

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

De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 13,5 meter, daarmee wordt aan alle richtafstanden voldaan.

Baarloseweg 32
Voor een paardenhouderij (Paardenfokkerijen) moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden in een gemengd gebied:

- geur: 30 m
- stof: 10 m
- geluid: 10 m
- gevaar: 0 m

De afstand tussen de bouwvlakken bedraagt 11 meter, daarmee wordt niet aan de richtafstand voor geur voldaan. Op deze locatie zijn 25 schapen, 40 paarden en 35 legkippen vergund. De woning aan de Baarloseweg 33 is op dit moment ook al een geurgevoelig object. De wijze van toetsing van deze woning wijzigt niet. De dierenverblijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter van de woning. Er dient in geval van herbouw altijd minimaal 25 meter (gebouw) en 50 meter (emissiepunt) afstand aangehouden te worden tot de woning Baarloseweg 33. Uit de berekening met V-stacks vergunning (zie ook paragraaf 6.5) blijkt verder dat er ruim aan de geurnormen voldaan wordt.

Baarloseweg 33a
Voor de intensieve veehouderij aan de Baarloseweg 33a geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

- geur: 100 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

De afstand van de grens van het plangebied tot aan het bouwvlak bedraagt minimaal 90 m. Er wordt wel voldaan aan de richtafstand voor stof, geluid en gevaar. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van geur. De woning aan de Baarloseweg 33 is op dit moment ook al een geurgevoelig object. De wijze van toetsing van deze woning wijzigt niet. Uit de geurberekening, gemaakt met het programma V-stacks vergunning (zie ook paragraaf 6.5), blijkt dat aan de geurnormen voldaan wordt. Tevens blijkt uit de V-stacks gebiedsberekening (zie ook paragraaf 6.5) dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Baarloseweg 34a
Voor de intensieve veehouderij aan de Baarloseweg 34a geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

- geur: 100 m
- stof: 10 m
- geluid: 30 m
- gevaar: 0 m

De afstand van de grens van het plangebied tot aan het bouwvlak (het deel waarbinnen dierenverblijven aanwezig mogen zijn) bedraagt minimaal 158 m, daarmee wordt aan alle richtafstanden voldaan.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

6.13 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling

In deze paragraaf komt aan de orde of bij de activiteit rekening gehouden dient te worden met het Besluit m.e.r.

6.13.1 Wettelijk kader
Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Hiervoor zijn regels opgenomen in paragraaf 16.4.2 Ow (milieueffectrapportage voor projecten) en afdeling 11.2 Ob (milieueffectrapportage voor projecten).

6.13.2 Project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig
Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V Ob, in samenhang met artikel 11.6 Ob en artikel 11.8 Ob. Bijlage V Ob heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend, in dit geval de omgevingsvergunning.

Of voor een besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit kolom 2 en kolom 3. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2 geldt een mer-plicht, anders geldt een mer-beoordelingsplicht (tenzij in kolom 3 ook nog voorwaarden staan). Onder de Omgevingswet wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden.

Het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning komt niet voor in kolom 1 van bijlage V Ob. Onderhavig project is dan ook niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig.

6.13.3 Project mer-beoordeling

Indien sprake is van een mer-(beoordelings)plicht, als bedoeld in artikel 16.43 Ow, dient het bevoegd gezag het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten met bijbehorende motivering op te nemen in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11 lid 2 Ob). In de motivering van de beslissing (artikel 11.11 lid 3 Ob) wordt in ieder geval verwezen naar:

a. De relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
b. Als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    1. De kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid Ob, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    2. Het moment waarop die maatregelen moeten zijn uitgevoerd.

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden.

6.13.4 Onderzoek

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden. Evengoed kan in deze aangegeven worden dat in onderhavige motivering een beschrijving is gegeven van de plaats en de omvang van het project. Verder is ook ingegaan op de eventuele gevolgen van het project voor alle relevante onderdelen van de fysieke leefomgeving. Uit deze toetsing zijn geen beperkingen naar voren gekomen. Wat dat betreft kan gesproken worden van een aanvaardbare ontwikkeling.

6.13.5 Te treffen maatregelen

Aangezien onderhavig project niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, hoeft ook geen verdere beoordeling plaats te vinden. Op basis daarvan is ook het treffen van maatregelen niet nodig.

6.13.6 Conclusie

Voor wat betreft het aspect toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7 Beperkingengebieden

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met aangewezen beperkingengebieden.

7.1 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen.

Onderhavig plangebied is gelegen op de Baarloseweg 33 te Helden. Deze locatie is niet gelegen binnen een aangewezen beperkingengebied van Rijk en/of provincie. De beperkingengebieden vormen dan ook geen beperking voor onderhavig project c.q. onderhavig project heeft geen nadelige gevolgen voor de aangewezen beperkingengebieden.

8 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer. De gronden waarop het initiatief plaatsvindt zijn in eigendom bij initiatiefnemer. Met onderhavig project zijn de gemeentelijke financiën niet in het geding.

8.1.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking zoals blijkt uit artikel 13.18 Omgevingswet. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten, te weten:

- Aangewezen bouwactiviteiten;
- Aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit (Ob) bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. In artikel 8.13 Ob gaat in op de aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob gaat in op de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal. Artikel 8.15 Ob gaat in op de kostensoortenlijsten.

De activiteiten waarvan kosten worden verhaald (artikel 8.13 Ob) zijn:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m2 bedraagt.

Onderhavig planvoornemen behelst een fucntiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning. Hierbij is geen sprake van een van de voornoemde activiteiten. In onderhavig geval is kostenverhaal dan ook niet aan de orde.

8.1.3 Nadeelcompensatie

Indien een omgevingsplan wordt vastgesteld op grond waarvan schade wordt veroorzaakt, dan is Titel 4.5 (nadeelcompensatie), artikelen 4.126 tot en met 4.131, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het bevoegd gezag sluit een overeenkomst met initiatiefnemer tot verhaal van de kosten als gevolg van nadeelcompensatie welke te herleiden zijn tot het omgevingsplan. Daarmee is geborgd dat de kosten van eventuele nadeelcompensatie niet voor rekening komen van de gemeentelijke financiën.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft de naaste belanghebbenden 1 op 1 geïnformeerd over onderhavig planvoornemen. Het gaat daar bij om de volgende omwonenden:

Baarloseweg 31
Baarloseweg 32
Baarloseweg 34a – 34b

Uit deze gesprekken zijn geen op- en/of aanmerkingen naar voren gekomen.

8.2.2 Advies en instemming

De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opstellen waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies c.q. instemming moet worden gevraagd. Daarbij moet ook aandacht besteed zijn voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij wijzigingen van een omgevingsplan.

Op basis van artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken.

In onderhavig geval is instemming van de gemeenteraad noodzakelijk.

8.2.3 Vaststellingsprocedure

Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet een gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgen. De procedure is grofweg in te delen in 3 procedurestappen:

1. Vóór het ontwerp-omgevingsplan: de gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport (MER) op;
    a. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan
    b. Milieueffectrapport schrijven (indien van toepassing)
2. Ontwerp-omgevingsplan: de gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen;
    a. Kennisgeving ontwerpbesluit
    b. Mededeling in gemeenteblad
    c. Terinzagelegging ontwerpbesluit
    d. Aanvulling ter inzage gelegde stukken (indien van toepassing)
    e. Zienswijzen (indien van toepassing)
    f. Verslag mondelingen zienswijzen (indien van toepassing)
3. Vaststellen omgevingsplan: de gemeente stelt het omgevingsplan vast.
    a. Termijn vaststelling bij MER (indien van toepassing)
    b. Vaststelling omgevingsplan
    c. Termijn tussen vaststelling en bekendmaking
    d. Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging
    e. Mededeling van het besluit
    f. Inwerkingtreding

De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (de LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het

omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

8.2.4 Bezwaar / Beroep

Tijdens de ontwerpterinzagelegging van het omgevingsplan kan eenieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen.

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de korte/reguliere procedure voor.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Bij sommige besluiten is er geen beroepsmogelijkheid bij de rechtbank, maar moet iemand meteen naar de ABRvS. Deze besluiten staan in bijlage 2, artikel 2, van de Awb. Dit geldt onder andere in het geval van een besluit ten aanzien van een omgevingsplan.

9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan wordt alleen goedgekeurd indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl.

De algemene vraag is of het initiatief leidt tot een situatie waarbij nog steeds of weer (door de voorgenomen wijziging) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover deze betrekking hebben op onderhavig planvoornemen, onderzocht en gemotiveerd (zie de hoofdstukken 4 tot en met 7).

9.2 Conclusie

Uit de toetsing aan alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, met betrekking op onderhavig planvoornemen, komen geen belemmeringen c.q. beperkingen voor onderhavig planvoornemen naar voren. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat dus sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.