

Ruimtelijke onderbouwing

Uitbreiding hondentrainingscentrum op het perceel

Struiken 1 te Maasbree

9 september 2011

1. Inleiding

Algemeen

Mevrouw Bekkema heeft het verzoek gedaan om het hondentrainingscentrum De Peelhorst aan de Struiken 1 te Maasbree te mogen uitbreiden. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie W, nummer 44. Het verzoek voorziet in het vergroten van het huidige hondentrainingscentrum met circa 200 m² ten behoeve van een hondenpension en kennel, dierenpraktijk en ondergeschikte hond-gerelateerde detailhandel.

Plangebied

Het perceel Struiken 1 is gelegen in het Buitengebied, ingeklemd tussen de rijksweg A67 en de provinciale weg Middenpeelweg. De bebouwing vindt plaats aangrenzend aan de woning, op een terrein dat nu al in gebruik is als hondentrainingscentrum en/of tuin en is ingericht als weiland/grasland. De omgeving van het perceel kenmerkt zich met name door landbouwgrond en bos.



Doel

Doel is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van het hondentrainingscentrum op het perceel Struiken 1 te Maasbree

Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Maasbree 1997

In het bestemmingsplan Buitengebied 1997 heeft het perceel de bestemming 'Agrarische doeleinden met natuurlijke en landschappelijke waarden (Aln)' met als medebestemming 'woondoeleinden'. In 2003 is een binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor een aan huis gebonden bedrijf, te weten een trimsalon en het geven van gedragscursussen. Op grond van het bestemmingsplan is 70 m² aan bijgebouwen toegestaan. De gevraagde uitbreiding van circa 200 m² is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Ook het gebruik, dat is aan te merken als niet-agrarische maar wel agrarisch verwante bedrijvigheid, is in strijd met de bestemming Aln.

2. Beleidskader

Provinciaal beleid

POL

Het provinciale beleid is vastgelegd in het POL. Hieruit en uit de aanvulling 'Herziening op onderdelen Ecologische hoofdstructuur' volgt dat Struiken 1 is aangewezen als perspectief 2-gebied: POG. Voor ontwikkelingen in een dergelijk gebied geldt een nee-tenzij-regime. Bij ontwikkelingen waarbij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden aangetast moet eerst het zwaarwegende maatschappelijke belang en het ontbreken van alternatieven worden aangetoond. Wanneer dit voldoende is aangetoond dient ook natuurcompensatie plaats te vinden op grond van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de Handreiking ruimtelijke ordening wordt het beleid voor detailhandel in het buitengebied als ontmoedigingsbeleid ingezet. Detailhandel hoort primair thuis in de kernen. Er is een drietal uitzonderingen mogelijk: boerderijwinkels, als nevenfunctie, met producten die ter plekke danwel in de directe omgeving geproduceerd zijn, ondergeschikte detailhandel bij brandstofverkooppunten, bestaande detailhandel.

Gemeentelijk beleid

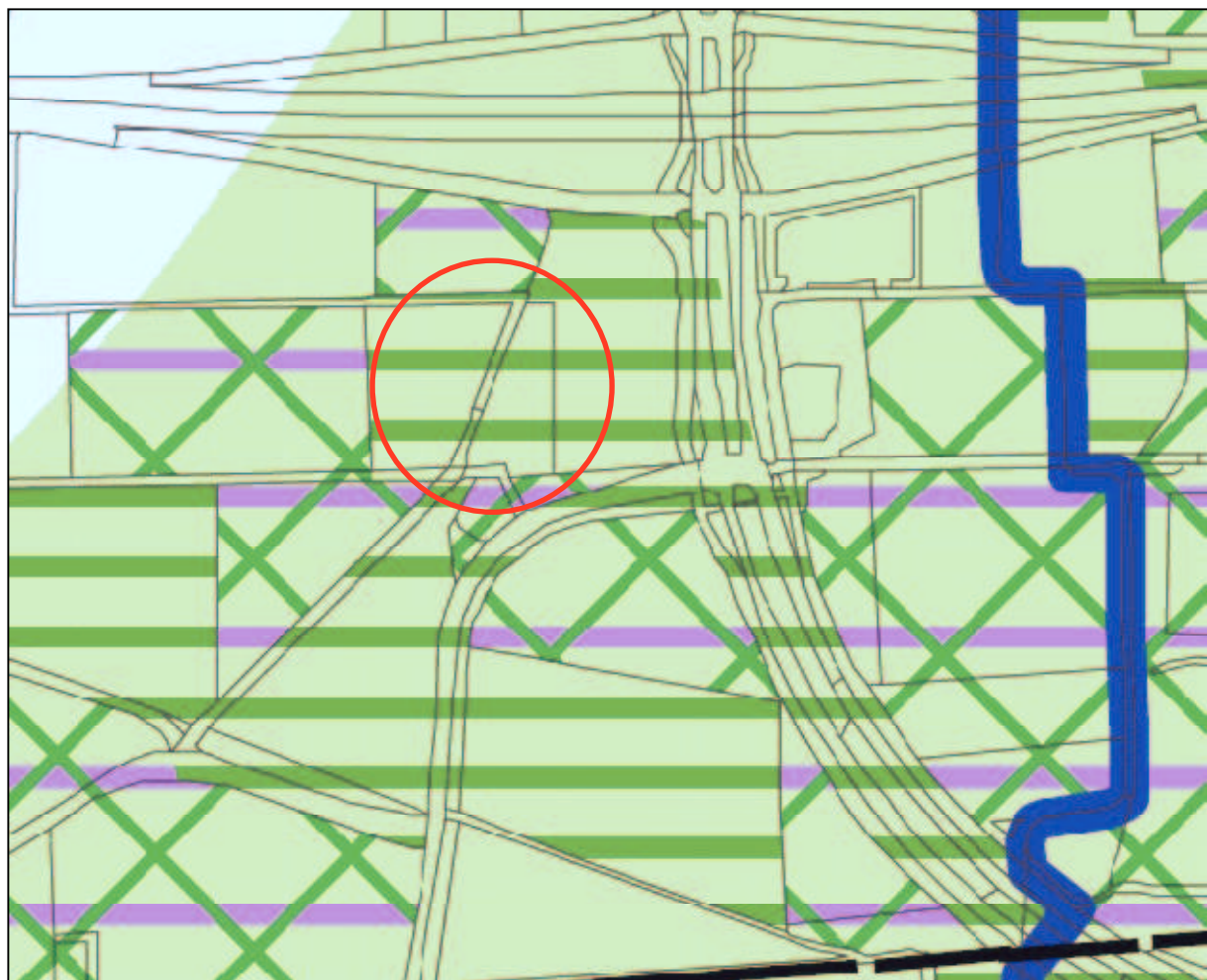
Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

In het structuurplan valt onderhavig perceel in de gebiedstypologie 'kleinschalige halfopen ontginningslandschappen'. Dit zijn van oorsprong de plekken waar individuele boeren zich hebben gevestigd en kleine stukjes land hebben ontgonnen en bebost. Landbouw, bos en recreatie zijn de functionele dragers van het landschap. Doel van deze gebieden is met name behoud en versterking van de landschappelijke karakteristiek en bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijk functioneel worden economische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen beperkt toegelaten. Wonen, recreatie en landbouw worden m.n. versterkt in de linten en clusters. Naast de gebiedstypologie is het gebied ook gelegen in de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). De provincie streeft naar realisatie van extra natuur, bos en landschapselementen binnen de aan de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangrenzende POG. Het beleidsdoel van deze zone is vergroten en verbinden van ecologische structuren. In de gemeente Peel en Maas zal de EHS in de deelgebieden Beekdalen/Rivierdal, Grootschalige open veen ontginningslandschappen en Bos- en natuurgebieden voorrang krijgen. Onderhavig perceel valt niet in een van deze drie gebiedstypologieën.

Naast de indeling in gebiedstypologieën wordt ook aan diverse thema's aandacht besteed in het structuurplan. Een van deze thema's is 'bestaande niet-agrarische bedrijven'. Er wordt onderscheid gemaakt in agrarisch verwante en niet-agrarisch verwante bedrijven. Uitbreiding van bestaande bedrijven is slechts beperkt mogelijk. De uitbreiding dient daarnaast vanuit planologisch en milieuhygiënisch oogpunt mogelijk te zijn, en geen belemmering te vormen voor omliggende functies. Bestaande en legale niet-agrarische bedrijven dienen in het bestemmingsplan positief bestemd te worden. Afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en het type gebied waar het bedrijf gelegen is, bedraagt de maximale uitbreiding 10% ten opzichte van de geldende rechten. Voor verdere uitbreidingen zal maatwerk verricht moeten worden. Bij uitbreiding van het bestemmingsplan zal een tegenprestatie worden gevraagd.

Verdere uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven zijn niet gewenst en horen thuis op een bedrijventerrein.

Ten aanzien van detailhandel volgt de regio de handreiking van de provincie Limburg.



Legenda

- Gemeentegrens
- Beken en waterlopen

Gebiedstypologieën

- Oude, verdichte bouwlanden
- Kleinschalige half open ontginningslandschappen
- Beekdalen / Rivierdal
- Grootschalige open ontginningslandschappen
- Grootschalige open veen ontginningslandschappen
- Bos- en Natuurgebieden

Zonerings

- Ontwikkeling bebouwingslinten
- Stedelijke ontwikkeling
- Zoekrichting stedelijke ontwikkeling
- Waardevolle open bolle akkers
- Overgangszone bos
- Ecologische Hoofdstructuur
- Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- Zoekgebied Projectvestiging glastuinbouw
- Zoekgebied concentratiegebied glastuinbouw
- Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied

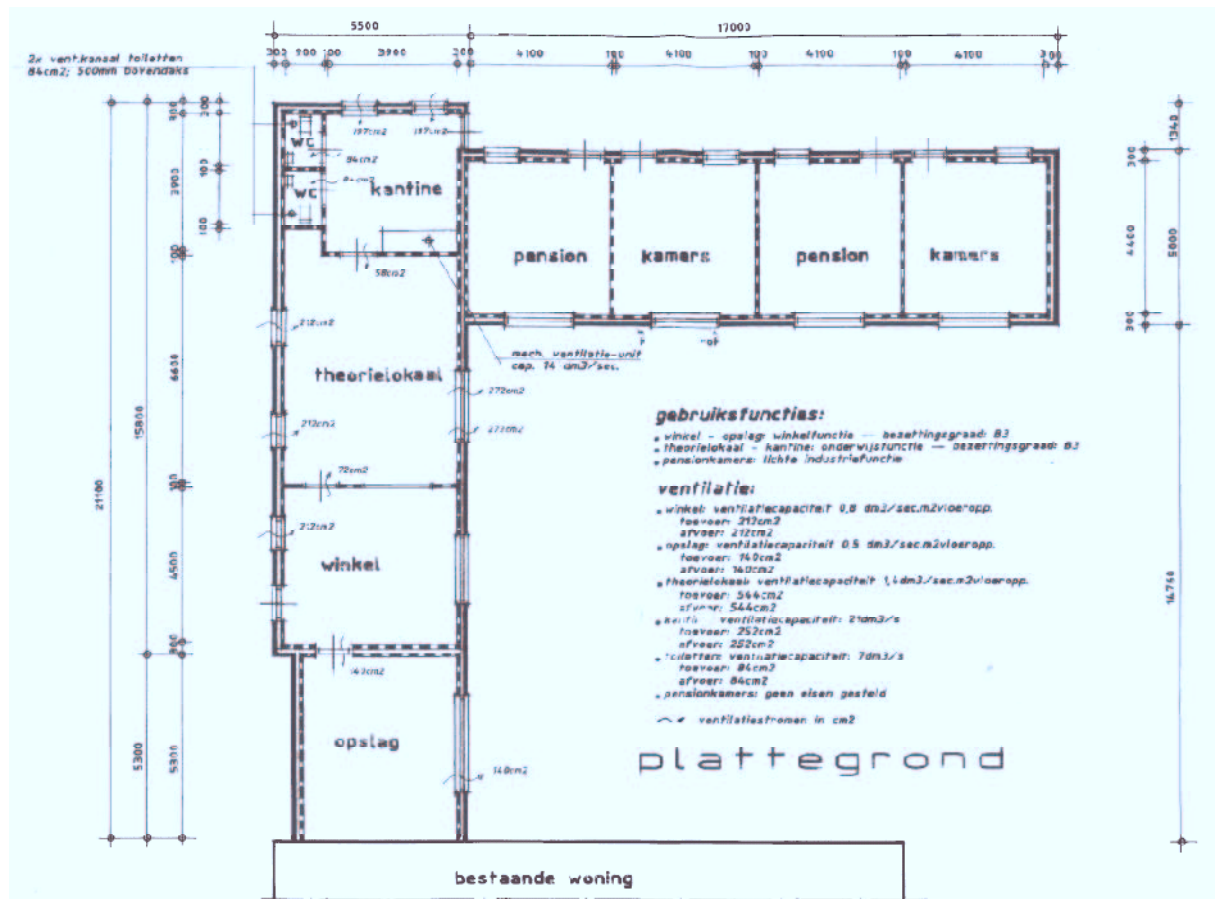
Conclusie

De ontwikkeling is mogelijk binnen het gestelde in het POL en het structuurplan. Het betreft een beperkte uitbreiding van agrarisch verwante bedrijvigheid in het buitengebied. Een hondentrainingscentrum is niet wenselijk binnen de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. De bouw en het gebruik hebben niet tot gevolg dat bestaande natuurwaarden verloren gaan. Gezien de ruime afstand tot omliggende functies is geen overlast op de omgeving te verwachten. De toevoeging van detailhandel is verbonden en ondergeschikt aan de overige functies en derhalve passend binnen de toekomstige bestemming.

3. Planbeschrijving

De aanvraag betreft het uitbreiden van het bestaande hondentrainingscentrum met een gebouw van circa 200 m² ten behoeve van de volgende functies:

- hondenpension
- kennel
- dierenartspraktijk
- ondergeschikte hond-gerelateerde detailhandel



4. Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Aangezien het hier gaat om een beperkte uitbreiding is een nader onderzoek naar de meeste (milieu)aspecten niet nodig.

- Luchtkwaliteit: project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.
- Externe veiligheid: uitbreiding betreft geen hindergevoelige inrichting. Perceel ligt ook niet binnen risicocontour of invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen.
- Geluid: geen geluidgevoelig object.
- Leidingen en infrastructuur: functiewijziging vindt plaats op eigen terrein
- Archeologie: er is een verouderd onderzoek aanwezig, met als resultaat dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Het is niet aannemelijk dat aan deze bevinding de afgelopen periode gewijzigde inzichten zijn ontstaan. Het terrein is gelegen in een gebied met middelhoge verwachtingswaarde. Het is geen provinciaal aandachtsgebied. Het plangebied is dusdanig klein dat onderzoek niet nodig is. Vindplaatsen liggen op minimaal 400 meter afstand. Dit alles leidt tot de conclusie dat geen nieuw onderzoek noodzakelijk is.
- Bodem: circa 7 jaar in het verleden is een bodemonderzoek uitgevoerd. De 'houdbaarheidstermijn' daarvan is overschreden. Sinds het onderzoek van ca. 7 jaar geleden is de bodem niet (onevenredig) verstoord en hebben geen bodemverontreinigende activiteiten in de omgeving plaatsgevonden. Derhalve is geen nieuw onderzoek noodzakelijk.
- Flora en fauna: niet van toepassing door de bestaande bebouwing, het huidige gebruik (tuin en hondentrainingsveld en minimale verandering van/ consequenties door het gebruik.
- Water: er wordt een hemelwater infiltratiebox aangelegd.
-

Milieuzonering

In de VNG lijst "Bedrijven en Milieuzonering" zijn de richtafstanden voor milieubelastende functies weergegeven. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende richtafstanden van belang:

- Hondendressuurterrein: grootste afstand 50 meter (geluid)
- Dierenpension: grootste afstand 100 meter (geluid)

Het dichtstbijzijnde geluidgevoelige object is een woning gelegen op circa 550 meter afstand van het hondentrainingscentrum. Op grond van VNG milieuzonering is de voorgenomen ontwikkeling derhalve aanvaardbaar.

Verkeer en parkeren

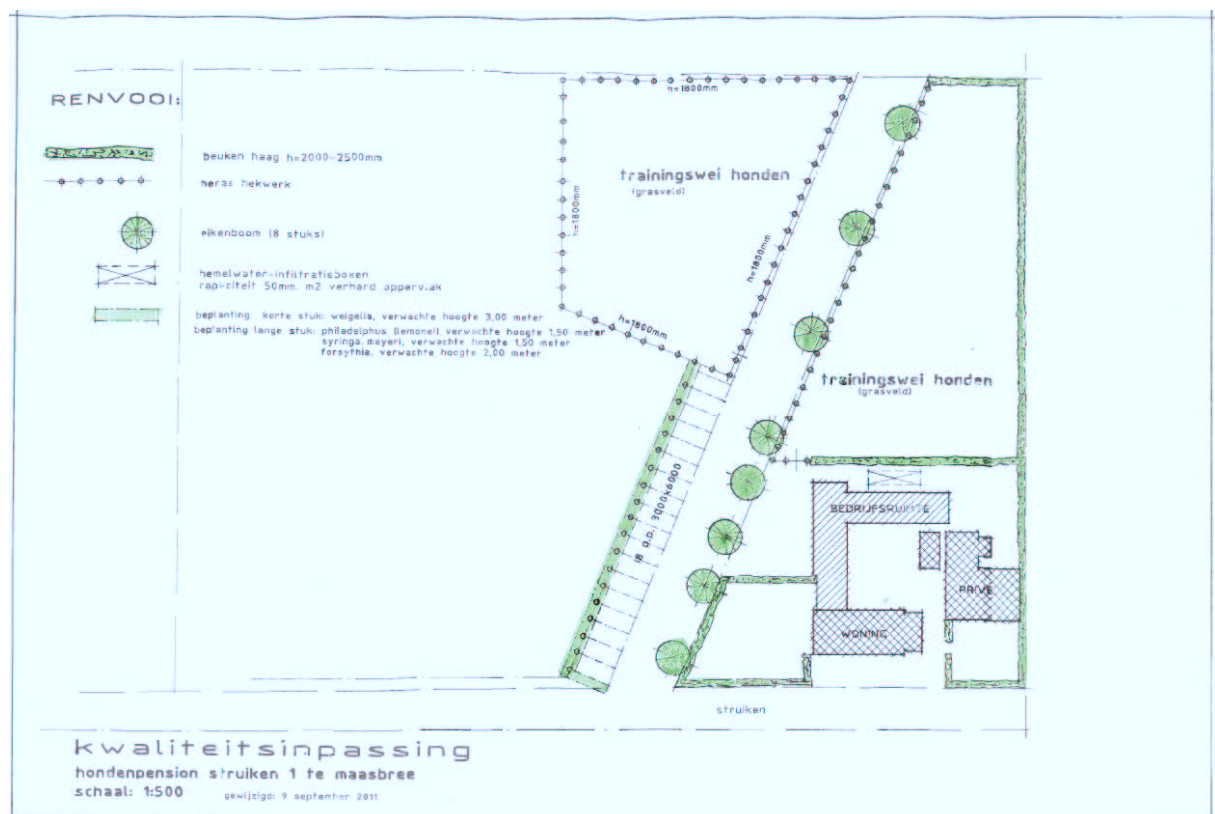
Door de voorgenomen ontwikkeling vindt een beperkte toename van verkeersbewegingen plaats. Gezien de ligging van het perceel praktisch aan de provinciale weg Middenpeelweg zal de toename van verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden. Parkeren ten behoeve van het hondentrainingscentrum zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op een piekmoment zullen er maximaal 15 bezoekers tegelijkertijd aanwezig zijn. Er worden 18 parkeerplaatsen aangelegd waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Landschap

Op grond van het limburgs kwaliteitsmenu en het kwaliteitskader van de gemeente Peel en Maas dient voor de voorgenomen ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden.

Onderhavig verzoek is op grond van de in het verleden verleende ontheffing voor werken aan huis, in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied aangemerkt als maatschappelijke functie, trimsalon. Er is een bouwvlak toebedeeld van 1640 m². De uitbreidingswensen behelzen enerzijds het gebruik: van trimsalon en trainingscentrum naar toevoeging van kennel, pension, dierenarts en functiegerelateerde kleinschalige detailhandel. Anderzijds wordt het bebouwde oppervlak uitgebreid met circa 200 m². Door het bebouwingsvlak te wijzigen zonder het te vergroten, is de nieuwbouw volledig inpasbaar. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak is altijd sprake van de basiskwaliteit. 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 hemelwater-problematiek 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 waar de nieuwe bebouwing en erf komt. Bij onder meer uitbreiding van niet-agrarische bedrijven met maximaal 10% moet worden voldaan aan het principe **Basiskwaliteit Plus**. Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande 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 en bestaande bebouwing en verharding. Omdat tevens de bestemming wordt uitgebreid dient er ook Aanvullende Kwaliteit geleverd te worden. Door middel van het inpassingsplan d.d. 9 september 2011 wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ter borging van de landschappelijke inpassing wordt een compensatieovereenkomst gesloten tussen de aanvrager en de gemeente.



Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief , waarbij het risico geheel gedragen wordt door de particulier. Voor de gemeente Peel en maas zijn er geen kosten verbonden aan de realisatie van het plan. Het initiatief is geen project als genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Wel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd is.

4. Procedure

Onderhavig initiatief wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied voor geheel Peel en Maas. Het perceel krijgt de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' met een specifieke aanduiding waarmee de gewenste functies worden toegestaan.