

Gemeente Peel en Maas
Bestemmingsplan "Kieënweg 11" te Baarlo



Opdrachtgever:

Tuinbouw Diensten Coöperatie Maasregio U.A.
De heer Vaes
Edisonweg 12
5991 EL MAASBREE

Status:

Ontwerp 3 april 2012
NL.IMRO.1894.BPL0036-ON02

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie plangebied en omgeving	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	PLANBESCHRIJVING	12
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	12
5	RANDVOORWAARDEN	14
5.1	Inleiding	14
5.2	Milieuaspecten	14
5.2.1	Bodem	14
5.2.2	Geluid	15
5.2.3	Milieuzonering	16
5.2.4	Luchtkwaliteit	16
5.3	Externe veiligheid	17
5.4	Waterhuishouding	18
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.6	Flora en fauna	20
5.7	Natuur en landschap	20

5.8	Kabels en leidingen	20
6	JURIDISCHE ASPECTEN	21
6.1	Inleiding	21
6.2	Inleidende regels	21
6.3	Bestemmingsregels	22
6.4	Algemene regels	23
6.5	Overgangs- en slotregels	23
7	UITVOERBAARHEID	24
8	OVERLEG EN INSPRAAK	25
8.1	Vooroverleg	25
8.2	Rapportering inspraak	25
9	BIJLAGEN	26

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorliggende plan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van de uitbreiding van een bedrijfsgebouw op de locatie Kieënweg 11 te Baarlo. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maasbree sectie M, nummer 537, met een omvang van 3.600 m². Momenteel is de bedrijfslocatie deels bebouwd met een bedrijfshal van ca. 829 m² en deels onbebouwd (gebruik als opslag en parkeerterrein). Het pand is in eigendom bij de Tuinbouw Diensten Coöperatie Maasregio U.A., die het pand tot 2008 zelf in gebruik had. Het pand wordt thans verhuurd aan het bedrijf Box Cleaning Service BV.

Per brief van 11 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas zich uitgesproken over de gewenste uitbreiding met een tweede loods van ca. 1.000 m² op het perceel. Het uitbreidingsplan is noodzakelijk vanwege optimalisering van de werkwijze van de huidige huurder, waarbij tevens de bestaande buitenopslag inpandig zal worden.

De gemeente Peel en Maas heeft de opdrachtgever bericht dat onder voorwaarden een bestemmingsplanwijziging doorlopen kan worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitbreiding met een tweede bedrijfshal betreft het bouwen van een loods die wordt verbonden met de bestaande hal. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan "Thematische herziening Bedrijventerrein De Schor en de Kieën" van de gemeente Peel en Maas, wegens het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van een maximaal bebouwingspercentage. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid om de uitbreiding te realiseren. Ook past het initiatief niet onder de kruimelgevallenlijst, zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (BOR) bijlage II artikel 4. Met een bestemmingsplanwijziging wordt een planologisch-juridisch kader vastgelegd, dat ook voor toekomstige ontwikkelingen op het perceel geldt.

1.2 Plangebied

Het plangebied en de locatie Kieënweg zijn gesitueerd in de kern Baarlo in de gemeente Peel en Maas, ten noordwesten van de Napoleonsbaan Zuid (N273). De kern Baarlo ligt ten zuiden van het stedelijk gebied Blerick/Venlo en ten noorden van de kern Kessel. Een veer verbindt Baarlo (linkeroever Maas) met Steyl (rechteroever Maas). Tot en met 31 december 2009 behoorde Baarlo tot de gemeente Maasbree. Per 1 januari 2010 is de gemeente heringedeeld samen met Kessel, Meijel en Helden tot de gemeente Peel en Maas.



Afbeelding 1: Kaart Baarlo aanduiding planlocatie (bron:Falkplan)

1.3 Doel

Het doel van het plan is het mogelijk maken van een uitbreidingsplan in de vorm van een tweede bedrijfshal op het perceel ten behoeve van een optimalisering van de werkwijze en de logistiek van het huidige bedrijf.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie Kieënweg 11 is het vigerend bestemmingsplan “Thematische herziening Bedrijventerrein De Schor en de Kieën 2004” van toepassing, vastgesteld bij raadsbesluit in 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 december 2005. De desbetreffende gronden zijn bestemd tot “Bedrijfsdoeleinden -B-” volgens artikel 5 van dit plan.

In het vigerende plan (thematische herziening) valt uit de toelichting op te maken dat de bestemming “Bedrijfsdoeleinden B” niet uitsluitend meer voor de opvang/vestiging van lokale industriële en ambachtelijk (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en verplaatsers uit de lokale kernen het buitengebied van de gemeente bestemd zijn. In de voorafgaande plannen was de regeling zodanig, dat bedrijven die zich op het bedrijventerrein mochten vestigen beperkt waren tot uit de gemeente komende ondernemers.

Aan dit vigerende plan zijn de volgende plannen voorafgegaan:

- “Correctieve herziening bedrijventerrein De Kieën 1999”, vastgesteld door de raad van Maasbree op 21 december 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 maart 2000, dit plan betrof een herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vanwege het gedeeltelijk goedkeuren door Gedeputeerde Staten.
- “Bedrijventerrein De Kieën 1994”, vastgesteld door de raad van Maasbree op 28 juni 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 1995, dit plan betrof een herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vanwege het gedeeltelijk goedkeuren door Gedeputeerde Staten.

Onderstaand zijn de relevante bestemmingsplanvoorschriften opgenomen.
Ingevolge artikel 5 “Bedrijfsdoeleinden -B-” zijn de gronden als volgt bestemd:

Lid 1. Doeleinden

De gronden op de plankaart aangegeven voor “Bedrijfsdoeleinden”-B- zijn bestemd voor:

- a. bedrijven voorzover aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, alsmede uitbreiding van deze bestaande bedrijven tot een maximale kavelomvang van 3.000 m² per bedrijf, met dien verstande dat uitbreiding niet van toepassing is op bestaande bedrijven waarvan de kavelomvang al meer dan 3.000 m² bedraagt. Hiervoor geldt dat de bestaande kavelomvang ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan van toepassing is en deze kavelomvang niet mag worden vergroot;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven, met een maximale kavelomvang van 3.000 m², voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij het plan behorende Basiszoneringslijst, een en ander met uitzondering van
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. detailhandelsbedrijven;
- c. industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven, met een maximale kavelomvang van 3.000 m², die niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer, zoals deze geldt ter tijde van de tervisielegging van voorliggend bestemmingsplan;

- d. die bedrijven, die niet zijn vermeld in de Basiszoneringslijst, maar gehoord de directeur van de hoofdgroep Verkeer, Waterstaat en Milieu van de provincie Limburg naar hun aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met de onder b en c toegelaten activiteiten;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. de aanleg en instandhouding van toegangs- en ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, alsmede parkeervoorzieningen.

Lid 3. Beschrijving in hoofdlijnen

Hierin is onder e. bepaald dat de bedrijven dienen te voorzien in parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein waarbij een norm van 1 parkeerplaats per 250 m² netto bedrijfsvloeroppervlak voor bedrijfsgebouwen.

Lid 4. Inrichting

Op de gronden zijn toegelaten:

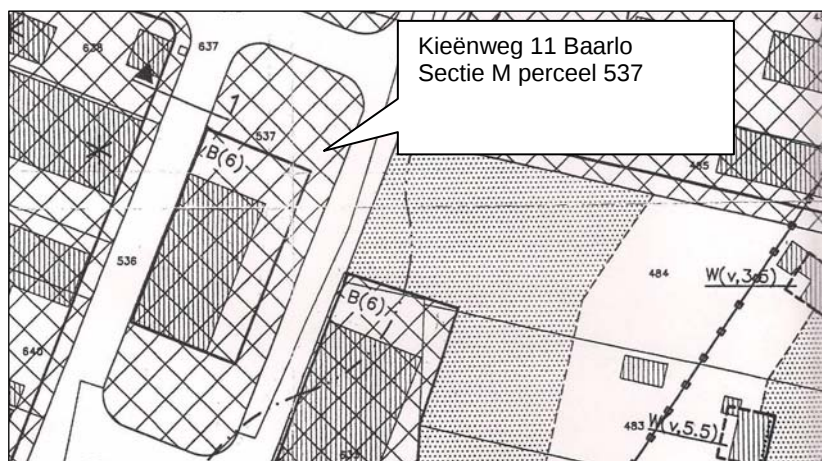
- a. bedrijfsgebouwen;
- b. een bedrijfswoning na verlening van vrijstelling als bedoeld in lid 6;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. erven en groenvoorzieningen;
- e. verhardingen en parkeergelegenheid;
- f. andere binnen de doeleinden passende voorzieningen.

Lid 5. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de aanwijzingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen. Indien gebouwd wordt binnen de terzake op de plankaart opgenomen aanduiding 'Zone Rijksweg', moet vooraf de Hoofdingenieur-Directeur van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directie Limburg om advies worden gevraagd;
- b. het bebouwingspercentage, te berekenen over de gronden van het bouwperceel welke zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 60 bedragen;
- c. de op de plankaart aangegeven maximum goothoogte geldt voor gebouwen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8 m bedragen, met uitzondering van de onder a bedoelde terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m bedragen;
- e. de dakhelling mag maximaal 45° bedragen;
- f. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens dient, onverminderd het bepaalde in dit lid onder a, minimaal 3m te bedragen.

Onderstaand is het kaartfragment van het vigerend bestemmingsplan opgenomen met een aangegeven bouwvlak en de goothoogte van maximaal 6 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart locatie Kieënweg 11

Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende basis van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens komt in de plantoelichting het volgende aan de orde:

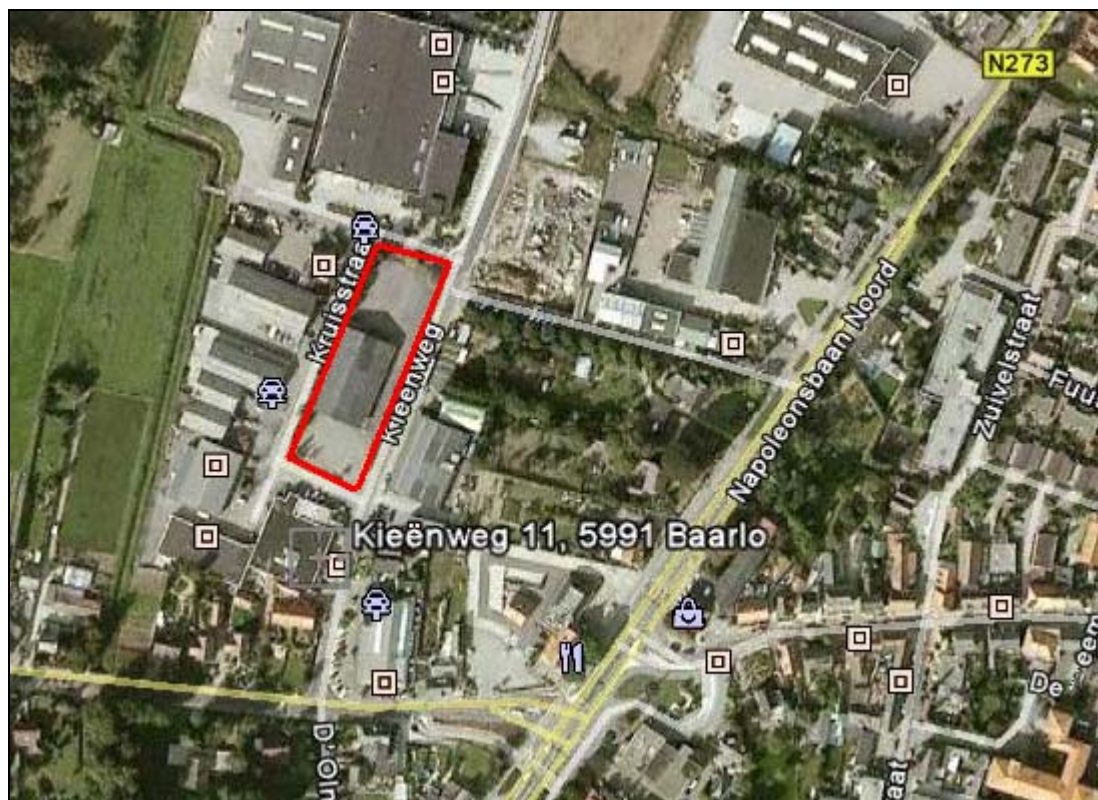
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie.
- Hoofdstuk 3 omvat de verschillende beleidskaders.
- Hoofdstuk 4 omvat de planbeschrijving, waarin wordt aangegeven hoe de planuitgangspunten verwoord zijn in de planregels.
- Hoofdstuk 5 behandelt de randvoorwaarden met de resultaten van de onderzoeken naar mogelijke belemmeringen.
- Hoofdstuk 6 behandelt de juridische aspecten van het plan.
- Hoofdstuk 7 betreft de uitvoerbaarheid van het plan.
- Hoofdstuk 8 betreft het overleg en de inspraak.
- Hoofdstuk 9 bevat de onderzoeksbijlagen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk zal de huidige situatie van het plangebied beschreven worden met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van lokale bedrijvigheid. Het bedrijfsterrein dateert uit de jaren 70-80 van de vorige eeuw en is gesitueerd tegen de kern van Baarlo. Het bedrijventerrein heeft zich gefaseerd ontwikkeld in een noordelijk deel, het middengebied en het zuidelijk deel. De hoofdontsluiting van bedrijventerrein verloopt via de Kieënweg en een deel van de Pratwinkel. Het terrein is verder via de Bong aangesloten op de Napoleonsbaan en de hoofdwegenstructuur van de kern Baarlo. De Tuinbouw Coöperatie is sinds 1983 op de locatie Kieënweg 11 gevestigd. Vanaf 2008 is het pand verhuurd aan Box Cleaning Service BV. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het reinigen en opslaan van kratten en boxen voor de levensmiddelenindustrie.



Afbeelding 3: Zuidelijk deel bedrijventerrein De Kieën met locatie Kieënweg 11

Op het bedrijfsterrein zijn industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven gevestigd met een maximale kavelomvang van 3.000 m² en voorkomend in de categorie 2 en 3 van een basiszoneringlijst behorend bij het vigerende bestemmingsplan, uitgezonderd geluidszoneringplichtige bedrijven en detailhandelsbedrijven. Voor bestaande bedrijven, waarvan de kavelomvang al meer dan 3.000 m² bedroeg ten tijde van de Thematische herziening, wordt een uitzondering gemaakt op de kavelomvang. In zijn algemeenheid is het terrein primair bestemd voor bedrijven die qua karakter (aard, schaal en omvang) passen binnen de kern Baarlo. Op het bedrijfsterrein zijn naar verhouding veel autogerelateerde bedrijven gevestigd. Bedrijfswoningen zijn beperkt aanwezig en slechts toelaatbaar onder een aantal voorwaarden.

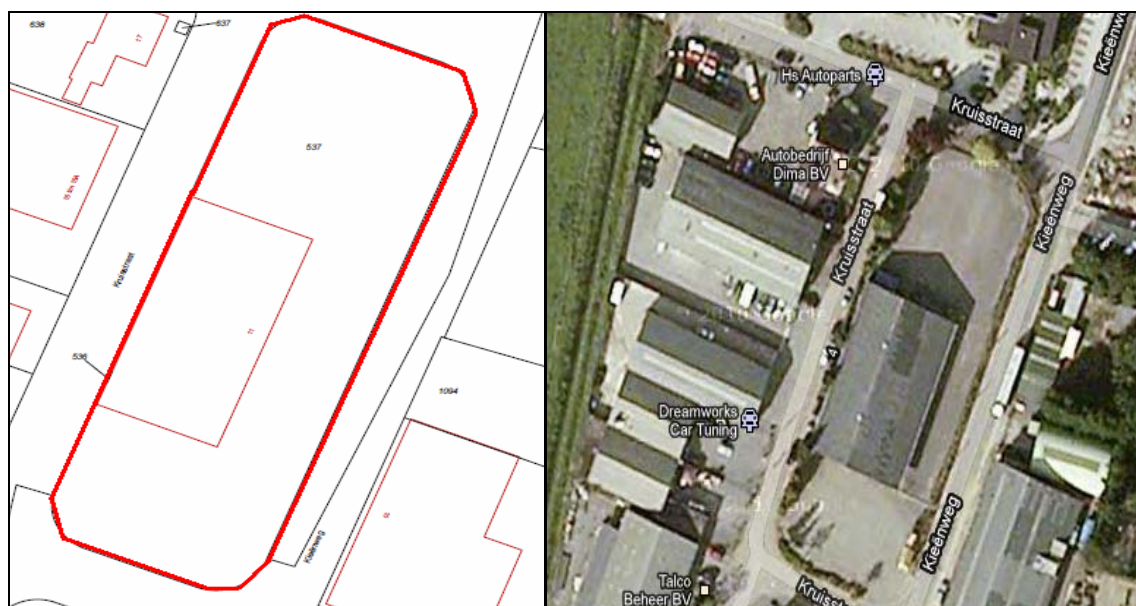
2.2 Bestaande situatie plangebied en omgeving

Ruimtelijk

Het plangebied is 3.600 m² groot en heeft de volgende kenmerken:

- een bestaande loods van ca. 829 m² met een bouwhoogte van 7,95 meter en een goothoogte van 5,25 meter;
- het onbebouwd verhard terrein voor opslag en parkeren van ca. 2.771 m²;
- de randen van het perceel zijn omgeven met groenvoorzieningen.

Aan de voorzijde wordt het plangebied begrensd door de Kieënweg en aan de achterzijde ligt de Kruisstraat. Het plangebied ligt op ca. 115 meter binnen het invloedsgebied van de N273. De belending van het bestaande bedrijfsgebouw wordt gevormd door aanwezige bedrijfspanden aan de Kieënweg 10 en de Kruisstraat 11a, 13 t/m 13 a, 15, t/m 15a en 17.



Afbeelding 4: Kadastrale aanduiding en luchtfoto plangebied met locatie (bron: kadaster en Google)

Functioneel

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende functies aanwezig:

- fitnesscentrum aan de zuidzijde van plangebied;
- aan de Kruisstraat 11a, 13 t/m 13 a, 15, t/m 15a en 17 autogerelateerde bedrijven, zoals autoschadeherstel, groothandel, verkoop, carcleaning en op nr. 15 Stadspost;
- aan noordzijde van het plangebied Kruisstraat 4 LeisureBaySpas, een bedrijf met zwembaden, jacuzzi's, etc. met een centraal magazijn;
- aan de Kieënweg 10 bevindt zich verder een meubelmakerij en achteringen van autobedrijven, welke aan de Napoleonsbaan gehuisvest zijn.



Afbeelding 5: Profiel Kieënweg ter hoogte van planlocatie

Het parkeren en laden en lossen t.b.v. de bedrijfsactiviteiten vindt op eigen terrein plaats vanaf de voorzijde.

Onderstaand zijn enkele foto's opgenomen van het plangebied.



Afbeelding 6: Voorzijde bestaande loods



Afbeelding 7: Achterzijde bestaande loods

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het ruimtelijk relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid beschreven.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Voor de locatie van het bouwplan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Nota Ruimte relevant. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit', dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

De Nota Ruimte stimuleert bundeling van de verstedelijking. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in algemene zin ondersteunt de steden/dorpen in hun functie van economische en culturele motor en zorgt voor een bepaalde basiskwaliteit in heel Nederland. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Nieuwe functies of bebouwing moeten dus gebundeld worden in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

Daarnaast streeft de Nota Ruimte naar een optimale benutting van bestaande bebouwing en ruimte voor nieuwbouw (paragraaf 3.4.5.1). Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen is opgenomen in paragraaf 2.3.2.6. en heeft als doel voor ieder bedrijf een goede plaats te bieden. Hierbij bepaalt het rijk niet wat een goede plaats is, dat dienen de lagere overheden te bepalen.

Bedrijventerreinen

Het ministerie van VROM heeft een specifiek beleid ontwikkeld voor bedrijventerreinen met als centrale doelstelling het tegengaan van verrommeling. Herstructurering van bestaande bedrijfsterreinen wordt versneld aangepakt en de kwaliteit wordt waar mogelijk vergroot door o.a. een optimale benutting van de bestaande bebouwing en ruimte. Het uitbreidingsplan past volledig in de uitgangspunten van dit specifieke rijksbeleid.

Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen planologische wijziging van een bestaand bedrijf wordt gerealiseerd op een lokaal bedrijventerrein te Baarlo. Het planvoornemen past binnen de genoemde principes van het beschreven rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en de gevolgen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de rol van de provincie, die doorwerkt bij gemeentelijke bestemmingsplannen.

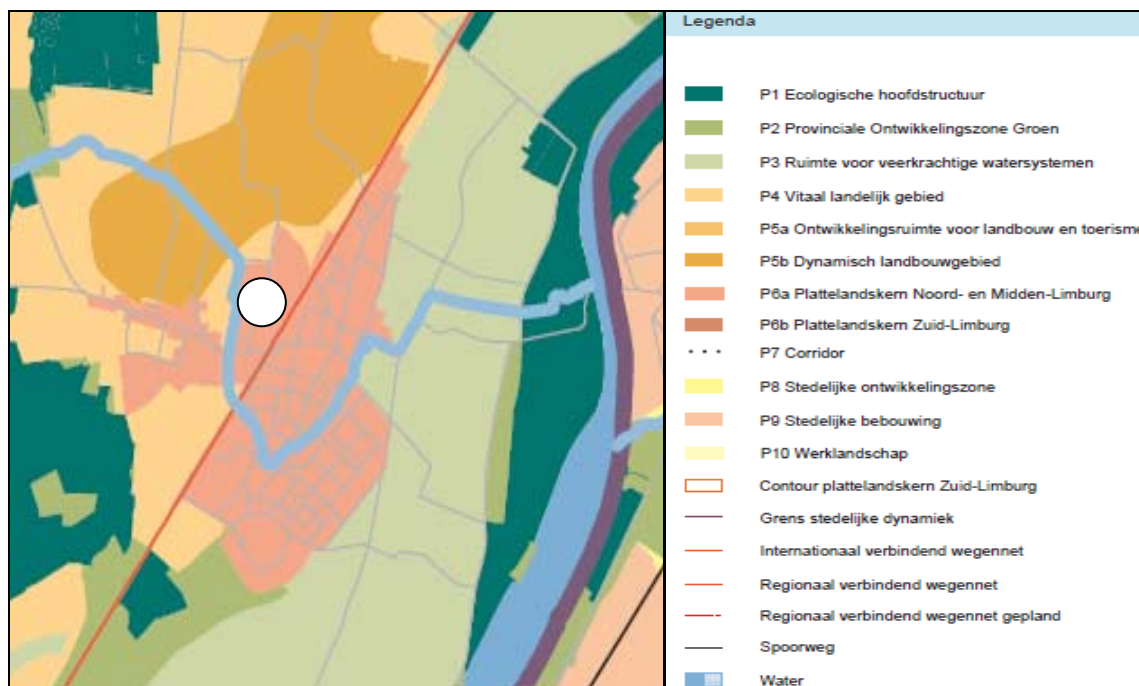
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het POL is geactualiseerd in 2006, 2008 en 2010.

Direct samenhangend met POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Tezamen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie, met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia, is het POL 2006 partieel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

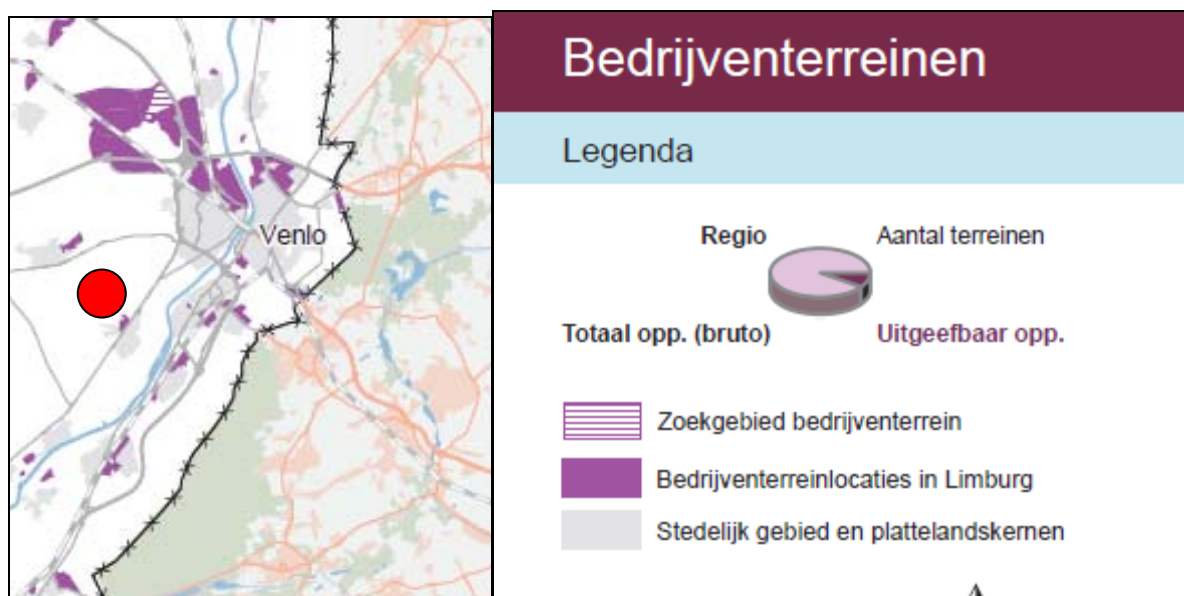
Een van die profielen is aangeduid als P6a "Plattelandskern Noord- en Midden-limburg". Volgens de POL-kaart perspectieven ligt het perceel binnen het perspectief P6a dat deel uitmaakt van het landelijk gebied. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen moet volgens het POL behouden blijven door o.a. de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Met het plan wordt een bestaande bedrijfslocatie binnen een plattelandskern planologisch uitgebreid.



Afbeelding 8: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2010 met locatie

Het plangebied ligt tevens in de beleidsregio “Stadsregio Venlo”. Binnen de regio vervult Venlo een centrale rol voor de verschillende functies. Voor stadsregio's hanteert de provincie een beleid dat gekenmerkt wordt door inzet op economische ambities, waaronder zorg voor voldoende werklocaties, ook voor kleinere bedrijven.

Op de POL-kaart 5b bedrijventerreinen is het bedrijventerrein met het plangebied opgenomen als bestaand bedrijventerrein.



Afbeelding 9: Uitsnede POL-kaart 5b bedrijventerreinen actualisatie 2011 met locatie

Het POL en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (januari 2007) geven bij Werklocaties onder 2.1.3. als kader aan dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de restcapaciteit op lokale bedrijventerreinen. Deze moet alleen worden gebruikt voor de uitbreiding van bestaande bedrijven en voor verplaatsters en starters vanuit de eigen gemeente. Als richtlijn hanteert de provincie een kavelmaat van 5.000 m².

Het voorliggende initiatief betreft een bestaand bedrijf op een kavel van 3.600 m². De maximale maatvoering wordt met het plan niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bedrijf op een lokaal bedrijventerrein past binnen de gestelde kaders van het POL.

Nieuwe rol provincie

Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke bestemmingsplannen veranderd. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) zal er een andere betrokkenheid van de provincie gevraagd worden. Op 18 december 2008 is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten. Aangevuld met een uitzonderingslijst 2009/9 (op basis van Bro artikel 3.1.1 lid 2) wordt vervolgens bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg is vereist met de provincie. Voor het uitbreiden van een bestaande bedrijfshal binnen een plattelandskern (P6a) is het niet nodig om voorafgaand overleg te voeren met de provincie.

Conclusie provinciaal beleid

In het kader van de planwijziging wordt voldaan aan het POL 2006 en de van belang zijnde POL-aanvullingen. De planwijziging past binnen de provinciale ruimtelijke kaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan “Thematische herziening Bedrijventerrein De Schor en de Kieën 2004”, is beschreven in paragraaf 1.4.

Overig gemeentelijk beleid

Voor het plangebied zijn verder geen andere gemeentelijke beleidskaders relevant voor bedrijventerreinen.

Conclusie gemeentelijk beleid

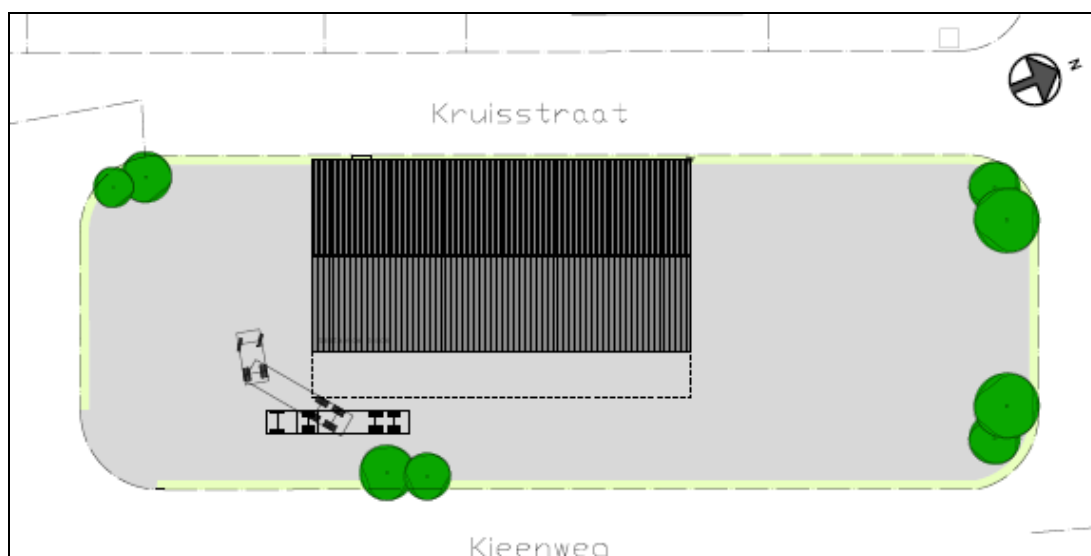
Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan vanwege het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak. De gemeente heeft op 11 januari 2011 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het doorlopen van de noodzakelijke procedure.

4 PLANBESCHRIJVING

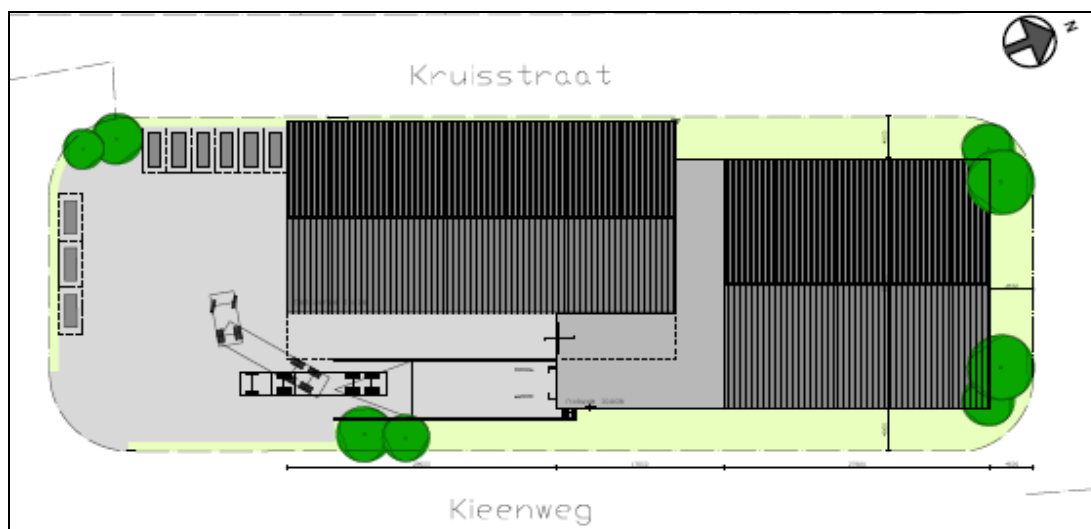
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke en functionele structuur van het plan aan de orde. Allereerst zal de nieuwe plansituatie kort beschreven worden.

De Tuinbouw Coöperatie is sinds 1983 gevestigd op de huidige bedrijfslocatie. Het bestaande bedrijfsgebouw van ca. 829 m² op het perceel Kieënweg 11 is te klein van omvang voor de huidige bedrijfsactiviteiten van Box Cleaning Service BV. De uitbreiding met een tweede loods is noodzakelijk vanwege de optimalisering van de werkwijze en de logistiek binnen het bedrijf. De opgeslagen goederen op het buitenterrein worden daardoor volledig inpandig geplaatst. De uitbreiding met een 2^e loods, aansluitend op de bestaande loods, betekent een fysieke uitbreiding met ca. 1.000 m², waarbij de perceelsomvang niet wijzigt. Onderstaand is de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 10: Bestaande situatie Kieënweg 11 Baarlo



Afbeelding 11: Nieuwe situatie Kieënweg 11 Baarlo

Het bestemmingsplan voorziet daarmee primair in een uitbreiding van de bebouwing achter de bestaande loods met de volgende kenmerken:

- uitbreiding met een nieuwe loods van ca. 1.000 m², aansluitend op bestaande loods van ca. 829 m²;
- verbinding van de nieuwe loods met de bestaande loods met een platdak tussen de beide hoofdgebouwen
- de nieuwe bebouwing aan zowel de achterzijde als aan de zijkanten bevindt zich minimaal 3 meter van de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens;
- de bestaande bebouwing (hal) aan de zijdelingse perceelgrens aan de Kruisstraat bevindt zich op minder dan 3 meter van de bouwperceelsgrens (bouwvoorschrift artikel 5, lid 5 onder f van het vigerend bestemmingsplan);
- de goothoogte van de nieuwbouw is gelijk aan bestaande loods met een goothoogte van maximaal 6 meter en een maximale dakhelling van 45 graden, beide maatvoeringen zijn conform het vigerende bestemmingsplan;
- het gebruik van het voorterrein en de inrit wijzigt niet, waarbij het parkeren en laden en lossen gehandhaafd blijft;
- de vergroting van het bedrijf met een maximale milieucategorie 2 of 3 wijzigt niet.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit doorvertaald met de volgende planologische regeling:

- bestemming "Bedrijventerrein" met een vergroot bouwvlak en daarbij behorende bouwregels;
- een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" vanwege de ligging van het plangebied in een gebied van categorie 3 en deels categorie 4 volgens de gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie (zie paragraaf 5.5. van de toelichting);
- om het bouwplan mogelijk te maken vervalt het bebouwingspercentage en mag het op de verbeelding aangegeven bouwvlak volledig bebouwd worden;
- de maximale milieucategorie 2 of 3 blijft gehandhaafd.



Afbeelding 12: Nieuwe verbeelding

5 RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten welke planologisch relevant zijn:

- milieuaspecten (bodem, geluid, milieuzonering en luchtkwaliteit);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie en cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- natuur en landschap;
- verkeerskundige aspecten;
- leidingen en infrastructuur.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie.

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 4 juli 2011 door Econsultancy BV te Swalmen onder rapportnummer 11050407. Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met PCB, met dien verstande dat onder de maximale waarde voor de bodemklasse industrie gebleven wordt. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot het aspect bodem geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

Het rapport is door de gemeente beoordeeld naar aanleiding van de bestemmingswijziging en tevens vooruitlopend op de te verwachten bouwaanvraag.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem voor de bestemmingsplanwijziging geen belemmering vormt. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1**.

5.2.2 Geluid

Bestaande situatie

In het vigerende bestemmingsplan “Thematische herziening Bedrijventerrein De Schor en de Kieën 2004” is bepaald dat ter plekke enkel bedrijvigheid is toegestaan, indien die als zodanig voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij het plan behorende Basiszoneringslijst, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en detailhandelsbedrijven.

Het huidige bedrijf is een reinigingsbedrijf voor het schoonmaken van kratten, pallets en overige duurzame productdragers en valt onder de Basiszoneringslijst van het vigerende bestemmingsplan. Door het bedrijf is in op 6 maart 2009 bij de gemeente Peel en Maas een melding gedaan op grond van artikel 8.41 van de Wet milieubeheer ingevolge het Besluit algemene regels voor inrichtingen Milieubeheer (Activiteitenbesluit) Aan dit besluit zijn algemene voorschriften verbonden waardoor het bedrijf niet vergunningplichtig is. In het Activiteitenbesluit worden bedrijven op gedeeld in drie categorieën:

- *Type A*
Bedrijven waarvan de activiteiten weinig invloed hebben op het milieu vallen onder het licht regime. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn onder andere kantoren, banken, diverse zorginstellingen, huisartsen en peuterspeelzalen.
- *Type B*
Onder meer bedrijven die onder de oude 8.40 amvb's vallen en bedrijven uit onder andere de metaalelektro-industrie, tandheelkundige laboratoria, zeefdrukkerijen en een deel van de afvalverwerkende bedrijven
- *Type C*
Bedrijven waarvoor de vergunningplicht blijft gelden of waarop een landbouw amvb van toepassing is. Een uitzondering zijn de IPPC-bedrijven; zij vallen niet onder het Activiteitenbesluit.

Nieuwe situatie

Voor de gewijzigde bedrijfsactiviteiten moet op basis van de Wet milieubeheer een nieuwe melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan worden. De gewijzigde bedrijfsactiviteiten binnen de inrichting op de locatie Kieënweg 11 zijn aan te merken als activiteiten die horen bij een type B-inrichting op grond van het Activiteitenbesluit.

In de nieuwe ruimtelijke situatie zal het huidige pand worden uitgebreid met een 2^e loods van ca. 1.000 m², zodat alle bedrijfsactiviteiten inpandig zullen plaatsvinden. De huidige opslag op het achterterrein zal binnen de nieuwbouw afgewikkeld worden, waardoor de geluidsbron van rijdende heftrucks inpandig zal plaatsvinden. Het buitenterrein wordt alleen gebruikt voor parkeren en laden en lossen, waarbij de voertuigbewegingen naar de inrichting niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. De activiteiten die ter plaatse worden ondernomen, verschillen geluidstechnisch niet van de vergunde situatie en zullen als gevolg van de nieuwe loods akoestisch aanzienlijk verbeteren. De uitbreiding van het pand zal verder dienen te voldoen aan het Bouwbesluit met isolatiemaatregelen.

Op de Kruisstraat 17 bevindt zich een bestaande bedrijfswoning behorend bij een autobedrijf. Door de uitbreiding van het achterterrein, waardoor alle bedrijfsactiviteiten inpandig zullen plaatsvinden, zal het geluidseffect van de uitbreiding op deze bedrijfswoning zodanig zijn dat door de gewijzigde bedrijfsbebouwing de situatie akoestisch ter plaatse zal verbeteren.

Voor de nieuwe bedrijfssituatie is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk, omdat geluidgevoelige bestemmingen ontbreken en de bedrijfsactiviteiten inpandig plaatsvinden.

Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de N273 (Napoleonsbaan). De uitbreiding van de bedrijfshal betreft geen geluidgevoelige functie. In het plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegelaten. Bovendien worden er geen nieuwe wegen aangelegd. Nader akoestisch onderzoek in verband met de effecten van het wegverkeerslawaai is op grond van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Industrielawaai

Voor het bestaande bedrijventerrein is geen geluidscontour van toepassing. Voor de nieuwe bedrijfsbestemming levert dit derhalve geen belemmering op.

5.2.3 Milieuzonering

In het vigerende bestemmingsplan "Thematische herziening Bedrijventerrein De Schor en de Kieën 2004" is in de planregels behorend bij de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" bepaald dat enkel bedrijvigheid toegestaan is, indien die als zodanig voorkomen in de categorieën 2 en 3 van de bij het plan behorende Basiszoneringslijst met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en detailhandelsbedrijven.

De geplande activiteiten binnen de huidige inrichting (Box Cleaning Service) op de locatie zijn aan te merken als bedrijfsactiviteiten behorend bij een type B-inrichting op grond van het Activiteitenbesluit 2008. Voor de inrichting geldt geen vergunningplicht maar een meldingsplicht.

Na uitbreiding blijft de inrichting functioneren als een categorie 3 bedrijf. In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend bedrijvigheid gevestigd conform de Basiszoneringslijst. De bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of de planwijziging negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn, dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. Ontwikkelingen op een industrieterrein vallen niet onder een dergelijke categorie.

Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van ca. 1.000 m². Het aantal werkzame personen en de verkeersbewegingen naar en van de inrichting zal niet wijzigen als gevolg van de uitbreiding. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen en transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In het kader van de externe veiligheidsregelgeving (Besluit externe veiligheid inrichtingen en Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) wordt het bedrijfsgebouw aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Voor beperkt kwetsbare objecten is in de externe veiligheidsregelgeving een richtwaarde opgenomen met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Bij de planontwikkeling dient getoetst te worden of voldaan kan worden aan deze richtwaarde. Bovendien dient bepaald te worden of er door de realisatie van het plan een verandering zal plaatsvinden van de omvang van het groepsrisico.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hierbij is gebleken dat er geen Bevi-bedrijven en buisleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen Bevi-bedrijven of buisleidingen.

De nieuwe bedrijfshal ligt wel op ca. 165 meter van de N273 waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het plangebied wordt afgeschermd door bestaande bebouwing tussen de transportas en de bedrijfslocatie. Met betrekking tot het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van bovengenoemde transportas kan worden opgemerkt dat er geen (significante) toename van de omvang van het groepsrisico zal plaatsvinden, omdat het aantal personen binnen het invloedsgebied van voornoemde weg door de ontwikkeling in het plangebied niet zal toenemen, omdat het aantal (werkzame) personen binnen het plangebied gelijk blijft.

Geconcludeerd moet worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen wettelijke belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.4 Waterhuishouding

De bestaande en de nieuwe bedrijfshal zijn gesitueerd in de bebouwde kom van Baarlo. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere natuur- en landschapswaarden aanwezig. Het perceel is in gebruik als bedrijfslocatie, bestemd voor bedrijfsdoeleinden, welke niet wijzigt.

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de POL kaart Blauwe waarden.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied als gevolg van de uitbreiding van de hal aan de achterzijde. Het waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente Peel en Maas eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren. Het uitbreidingsplan omvat ca. 1.000 m² nieuwe bebouwing. De ondergrens voor een verplichte watertoetsprocedure ligt bij een verhard oppervlak van > 1.000 m².

Om de waterdoorlaatbaarheid (k-waarde van de bodem) te bepalen is door Econsultancy BV te Swalmen een onderzoek uitgevoerd onder rapportnummer 11050408. Op basis van de onderzoeksresultaten en de actuele grondwaterstand kan worden gesteld dat de bodem tot 1,50 m-mv geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 2**.

Een infiltratie op eigen terrein is technisch uitvoerbaar door aan de achterzijde van het perceel een buffervoorziening te realiseren, waarop het hemelwater van het nieuwe gebouw kan infiltreren. In de omgeving zijn geen (gemeentelijke) voorzieningen beschikbaar ten behoeve van infiltratie. Langs de rand van de toekomstige tuinbouwloods bevindt zich een groenstrook van 4,50 m breed. Het afstromend hemelwater zal hier in de bodem worden geïnfiltreerd. Bij die voorziening zal rekening worden gehouden met een bui T=100 (5 m³ per 100 m² verhard oppervlak. De voorziening op eigen terrein heeft een capaciteit van 120 m³.

Voor de uitbreiding wordt derhalve uitgegaan van een gescheiden rioleringstelsel, dat wil zeggen hemelwater en afvalwater worden gescheiden aangeboden.

Het plan heeft naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding en valt onder de ondergrens voor een watertoets. Het waterbeheer ligt daarmee bij de gemeente Peel en Maas.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

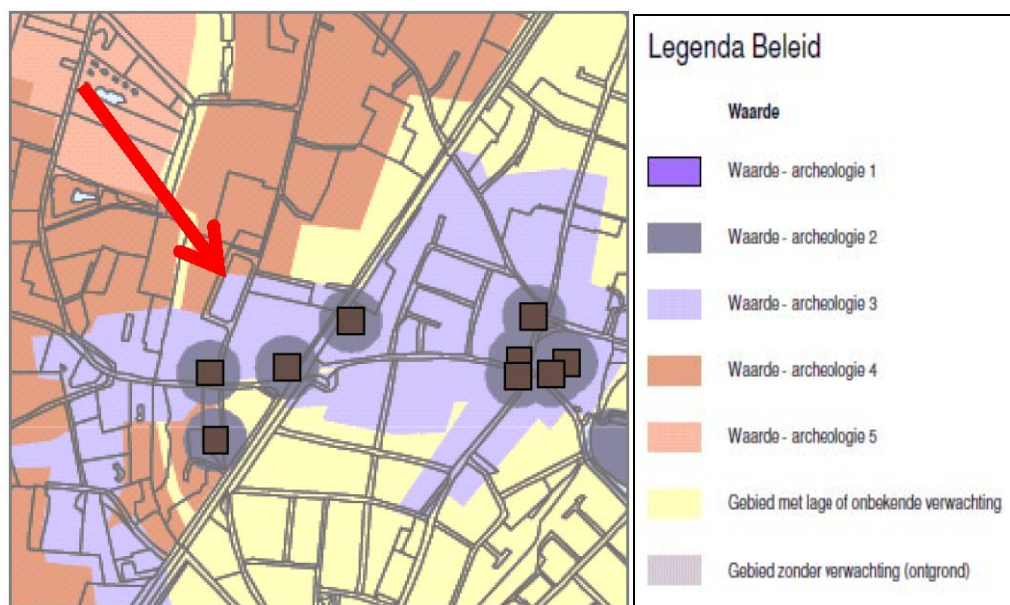
De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als bebouwde grond en onbebouwd en verhard opslagterrein. Het doel van het plan is het mogelijk maken van een uitbreidingsplan in de vorm van de oprichting van een tweede bedrijfshal van ca. 1.000 m² op het perceel ten behoeve van een optimalisering van de werkwijze en de logistiek van het huidige bedrijf.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, Provincie en gemeente om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld dat door de gemeenteraad op 28 juni 2011 is vastgesteld.

Conform dit beleid en bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 3 en deels in categorie 4. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is zodra een ruimtelijke ingreep gaat plaatsvinden die groter is dan 250 m² en daarbij dieper reikt dan 40 cm beneden maaiveld. De oppervlakte van het totale bouwperceel bedraagt ca. 3.600 m² en de uitbreiding bedraagt 1.000 m². In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd of vondsten gedaan. Onderstaand is het plangebied met een rode pijl aangegeven op de gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie. Volgens deze beleidskaart en het archeologiebeleid wordt aan beide categorieën een onderzoeksverplichting gekoppeld voor die initiatieven die een groter oppervlak dan 250 m² beslaan en daarbij dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 12: Kaartfragment Kieënweg 11 gemeentelijke beleidsadvieskaart archeologie

Uit de gemeentelijke bouwdoSSIERS van het bouwrijpmaken van het bedrijventerrein en de bouw van de tuinbouwloods valt af te leiden dat ter plaatse van de openbare weg en de fundering van de loods de grond verstoord is tot ca. 1 meter onder maaiveld. Daaruit kan niet afgeleid worden dat het perceel zelf en de onbebouwde delen ook verstoord zijn.

Ter bescherming van de archeologische waarden dient derhalve een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een booronderzoek. In overleg met de initiatiefnemer is besloten het archeologisch booronderzoek aan te leveren bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Om dit te waarborgen is op de verbeelding een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen zolang het archeologisch onderzoek niet is uitgevoerd en afgerond is. In de planregels zijn regels opgenomen ten behoeve van deze dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

5.6 Flora en fauna

Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied.

De menselijke verstoring heeft plaatsgevonden door bebouwingsactiviteiten in het verleden en de aanwezigheid van infrastructuur, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen. Het plangebied is niet aangewezen als een natuurbeschermingsgebied en valt volgens het POL 2006 buiten de EHS en/of POG en binnen de stedelijke bebouwing. Gezien de omvang en aard van de projectlocatie en de omgeving is het uit te sluiten dat de beschermde soorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde. De (gunstige) staat van instandhouding van beschermde planten- en diersoorten komt door deze ontwikkeling niet in gevaar.

5.7 Natuur en landschap

De bestaande en de nieuwe bedrijfshal zijn gesitueerd in de bebouwde kom van Baarlo. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bijzondere natuur- en landschapswaarden aanwezig. Het perceel is in gebruik als bedrijfslocatie, bestemd voor bedrijfsdoeleinden, welke niet wijzigt.

5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen welke een planologische bescherming vereisen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Het planvoornemen bestaat uit het mogelijke maken van een uitbreiding van de bebouwing met een bedrijventerreinbestemming. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een toelichting en een verbeelding. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de Wet ruimtelijke ordening de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBKN-Peel en Maas gebruikt. De planregels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008. De planregels zijn verder voor een deel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en het Handboek ruimtelijke plannen en besluiten, gemeente Peel en Maas 2010.

De verbeelding is bekend onder NL.IMRO.1894.BPL0036-ON01.

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Per hoofdstuk vindt onderstaand de toelichting plaats.

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

6.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met twee artikelen:

3. Bedrijventerrein

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen, met een onderscheid in bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bedrijfsbebouwing (inclusief uitbreiding) is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat volledig bebouwd mag worden. Op de overige gronden, buiten het bouwvlak, zijn alleen terreinafscheidingen toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven aan welke maatvoering (maximale goothoogte en maximale dakhelling) de gebouwen moeten voldoen.

- Regels voor nadere eisen

Hierin is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen bij de situering van bouwwerken, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- Specifieke gebruiksregels

Hierin is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

4. Waarde-Archeologie

Dit betreft een dubbelbestemming die in het plan opgenomen is, om naast de basisbestemming (Bedrijventerrein) rekening te houden met de archeologische belangen. Ter bescherming en behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin is opgenomen dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

-Bouwregel:

Hierin is bepaald dat op de aangewezen gronden geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen of bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm beneden maaiveld reiken.

- Afwijken van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels afgeweken kan worden.

-Omgevingsvergunning:

Hierin is opgenomen dat voor werkzaamheden of werken ter bescherming van de archeologische waarden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

-Wijzigingsbevoegdheid:

Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bestemming “Waarde-Archeologie”.

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

5. Anti-dubbeltelbepaling

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de voorschriften te voorkomen.

6. Algemeen bouwregels

Dit artikel bevat bepalingen over afstanden en maten.

7. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

8. Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kunnen burgemeester en wethouders, met in acht neming van de in dit artikel omschreven randvoorwaarden, afwijken van de in regels gegeven maten en percentages.

9. Algemene procedureregels

In deze bepaling is een procedureregeling opgenomen.

10. Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk maatvoering en situering met betrekking tot de bestemming te wijzigen.

11. Overige regels

Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

6.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

12. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

13. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Bijlage 1 behorend bij de regels omvat de Staat van bedrijfsactiviteiten.

7 UITVOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding van een bedrijfshal aan de Kieënweg 11 te Baarlo. Met de initiatiefnemer zal de gemeente Peel en Maas een realiseringsovereenkomst aangaan. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de uitbreiding van de bedrijfshal. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande zal in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg

Het initiatief valt onder categorie 1b van de provinciale uitzonderingenlijst. Er is geen Rijksbelang in het geding. Vanwege de beperkte omvang van het bouwplan is en blijft de gemeente het bevoegde gezag m.b.t. het wateraspect. Op grond hiervan wordt het plan niet ingezonden voor vooroverleg.

8.2 Rapportering inspraak

De voorbereiding voor het bestemmingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is geen gelegenheid tot inspraak geboden gelet op de omvang van het plan.

De procedure bij het bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf ... gedurende zes weken ter inzage gelegen na voorafgaande publicatie in... en op www.peelenmaas.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl

9 BIJLAGEN

Bijlage 1: Rapportage verkennend bodemonderzoek Econsultancy BV nummer 11050407

Bijlage 2: Rapportage doorlatendheidsonderzoek Econsultancy BV nummer 11050408