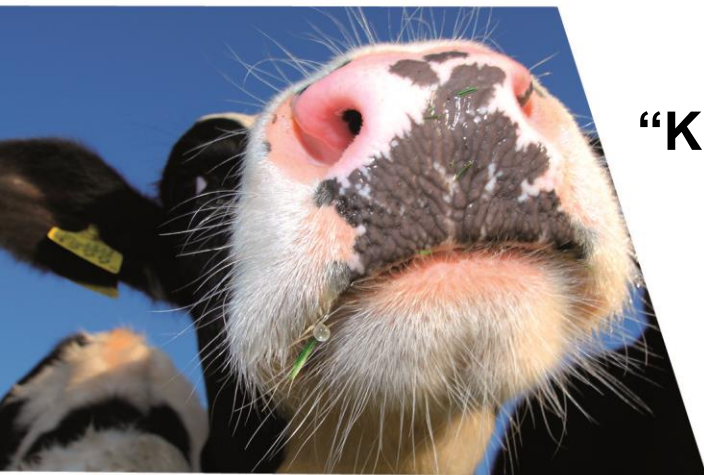




BESTEMMINGSPLAN

“Kesselseweg 32-32a Helden”

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Kesselseweg 32-32a Helden"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0092-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 2 december 2014

Aanvrager: Hanssenhof

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	3
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied en begrenzingen	5
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	7
2.2 Huidig planologisch kader.....	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. PLANBESCHRIJVING	24
4.1 Het initiatief	24
4.2 Landschappelijke inpassing	29
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	31
5.1 Milieu	31
5.1.1 Geluid	31
5.1.2 Lucht.....	32
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit	33
5.1.4 Externe veiligheid	34
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	34
5.3 Geurhinder en veehouderijen	35
5.4 Ecologie	35
5.5 Waterhuishouding	36
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.7 Verkeer en parkeren	39
6. JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1 Toelichting op de verbeelding	41
6.2 Toelichting op de planregels	41

7. HANDHAVING	46
8. UITVOERBAARHEID.....	47
8.1 Economische uitvoerbaarheid	47
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
9. OVERLEG EN INSPRAAK	48
9.1 Uitkomsten vooroverleg	48
9.2 Uitkomsten inspraak	48
10. PROCEDURE.....	49

BIJLAGEN

Bijlage 1: Reactie vooroverleg TenneT

Separate bijlagen:

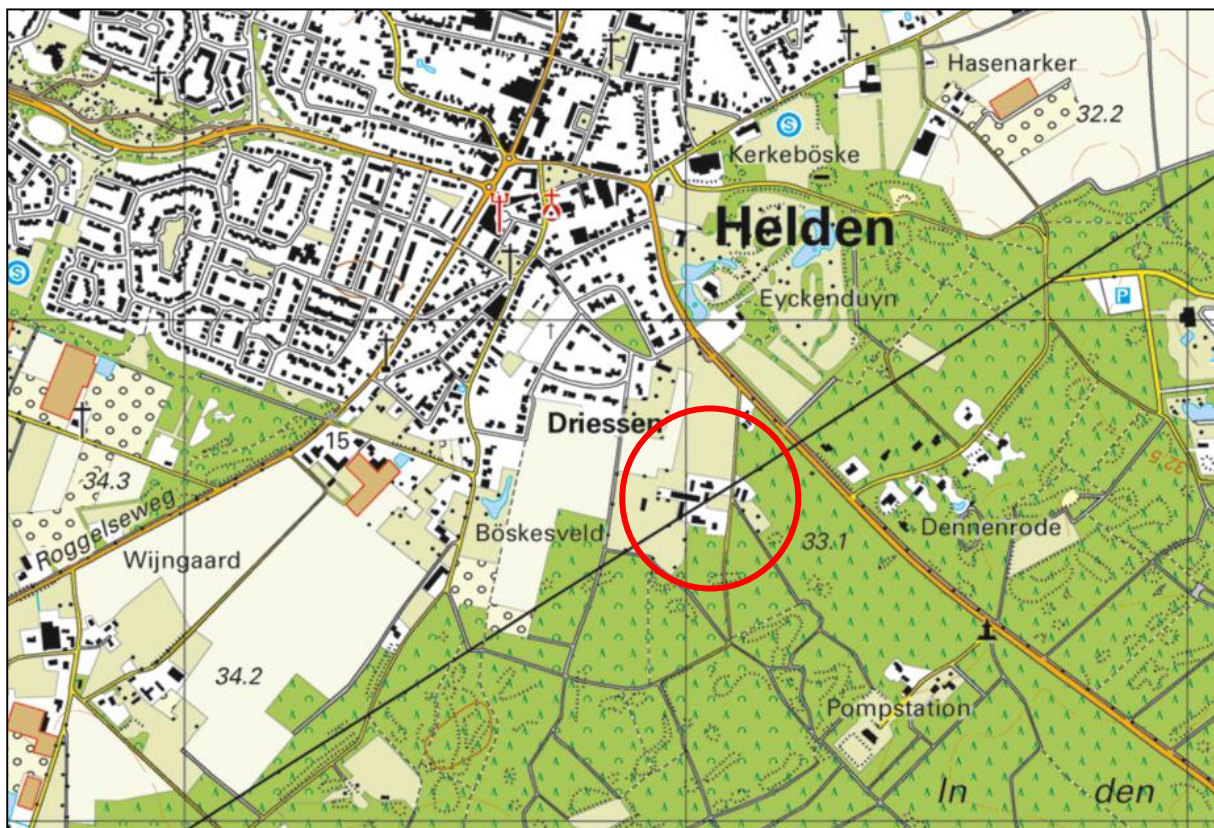
- Bedrijfsontwikkelingsplan
- Landschapsplan
- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan flora & fauna

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op de Kesselseweg 32-32a te Helden is reeds jarenlang het agrarische bedrijf van de familie Hanssen gevestigd. Van oudsher is er sprake van een gemengd bedrijf met tuinbouw, akkerbouw en pluimvee. In de loop der jaren is de nadruk steeds meer komen te liggen op de tuinbouwactiviteiten. Sinds enige jaren worden er nog uitsluitend prei en asperges geteeld.

Medio 2004 is er op het bedrijf een nevenactiviteit opgestart in de vorm van de minicamping "Hanssenhof" met 15 standplaatsen. Later is de recreatieve nevenactiviteit uitgebreid met een recreatieruimte, een groepsaccommodatie, een farmgolfbaan, een boerenterras en een boerderijwinkel. Het campinggedeelte is tegelijkertijd gegroeid tot 40 standplaatsen.



Afbeelding 1. Ligging Hanssenhof

De verwevenheid met de agrarische sector en door de ligging net buiten de historische kern van Helden, tegen de Heldense Bossen aan, maken van Hanssenhof een uniek concept. Nog steeds bestaat er behoefte aan een verdere ontwikkeling van de agrotouristische onderneming, zowel in de agrarische sfeer als in de recreatieve.

Hanssenhof wil allereerst de agrarische en recreatieve activiteiten fysiek van elkaar scheiden. De agrarische activiteiten dienen te worden geconcentreerd aan de oostelijke zijde van de weg in een nieuw te bouwen loods met dockshelter voor een efficiënt laad- en losproces. In deze loods kunnen de asperges en prei verwerkt en gekoeld worden op een moderne en efficiënte manier. Daarnaast dienen in de loods op een juiste manier arbeidsmigranten gehuisvest te worden.

De recreatieve activiteiten dienen te worden uitgebreid. Het campinggedeelte dient te groeien tot maximaal 100 kampeerplaatsen en tevens dienen er verruimde horeca-activiteiten in de vorm van een restaurant ontplooid te worden. Ondanks het fysiek scheiden van de recreatieve en agrarische activiteiten dienen de agrarische activiteiten de recreatieve te ondersteunen. Juist deze verwevenheid maakt Hanssenhof tot een uniek concept in de regio.

Conform het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is de locatie voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’. Op basis van deze bestemming is ter plaatse het volgende toegestaan:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een kampeerterrein met maximaal 40 kampeermiddelen;
- ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 in de vorm van een boerderijterras;
- een farmgolfbaan;
- een groepsaccommodatie;
- een recreatieruimte ten behoeve van sportieve en recreatieve activiteiten;
- het ontvangen van groepen en het geven van rondleidingen;
- het exploiteren van een boerderijwinkel.

Het huidige bouwvlak aan de overzijde van de weg is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend activiteiten toegestaan ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. De nieuwe loods wordt opgericht voor dergelijke agrarische activiteiten maar is gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak voorzien, in de bestemming ‘Natuur’.

De beoogde bedrijfsopzet is conform de vigerende bestemmingen niet geheel toegestaan. Bij de gemeente Peel en Maas is een verzoek om medewerking ingediend om de beoogde bedrijfsopzet alsnog te kunnen realiseren. De beoogde bedrijfsopzet voldoet aan de gestelde provinciale en gemeentelijke beleidslijnen. De gemeente heeft daarom in principe medewerking verleend aan het verzoek.

Om de beoogde bedrijfsopzet in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de navolgende activiteiten op Hanssenhof:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de oostelijke zijde van de weg. Hiervoor is een vormwijziging van het bouwvlak benodigd zodat de beoogde loods niet onder de hoogspanningsleiding hoeft te worden opgericht. In de loods dienen tevens 20 arbeidsmigranten te worden gehuisvest. In feite wordt het huidige bouwvlak in zuidelijke richting verplaatst, wijzigt het van vorm, maar blijft het qua oppervlakte gelijk;
- aan de westelijke zijde van de weg een recreatief bedrijf met:
 - een kampeerterrein met maximaal 100 kampeermiddelen;
 - horeca t/m categorie 2;
 - een farmgolfbaan;
 - een groepsaccommodatie;
 - een recreatieruimte ten behoeve van sportieve en recreatieve activiteiten;
 - het ontvangen van groepen en het geven van rondleidingen;

- het exploiteren van een boerderijwinkel.

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

- Het bestemmingsplan bevat een adequate, duidelijke en flexibele regeling voor nieuwe bebouwing en gebruik van de gronden.
- De agrarische en recreatieve activiteiten worden planologisch van elkaar gescheiden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat het qua systematiek zoveel mogelijk aansluit bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar, conform wettelijke eisen.

1.3 Plangebied en begrenzingen

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

De kern Helden ligt samen met de aangrenzende kern Panningen centraal binnen de gemeente. De dubbelkern wordt voor het grootste deel omgeven door agrarisch gebied. Beide kernen hebben voornamelijk een woonfunctie, daarnaast liggen er verspreid enkele bedrijventerreinen. Ten zuidoosten van Helden bevindt zich het bos- en natuurgebied “de Heldense Bossen”.



Afbeelding 2. Campinggedeelte tegen bosrand



Afbeelding 3. Impressie boerenterras

Hanssenhof ligt tegen dit bosgebied aan, net buiten de kern van Helden. De directe omgeving wordt gekenmerkt door het recreatieve karakter vanwege de aanwezigheid van o.a. een golfbaan en een grote gezinscamping. De Kesselseweg betreft de verbindingsweg tussen de kernen Helden en Kessel. Hanssenhof ligt aan een doodlopende zijweg van de Kesselseweg, ook Kesselseweg genaamd. Deze zijweg splitst het bedrijf in tweeën. Het overgrote deel van het bedrijf is aan de westelijke zijde van de weg gelegen. Tussen het bedrijf en de westelijk gelegen dorpskern bevindt zich nog een smalle strook agrarische grond. Het oostelijk van de weg gelegen deel van het bedrijf wordt geheel omringd door het aanwezige bosgebied.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

Het perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 november 2013) en is bestemd als ‘Agrarisch - Plattelandsondernemer’,

‘Agrarisch – Grondgebonden’ en ‘Natuur’. Dwars over het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Deze leiding is mede bestemd als ‘Leiding – Hoogspanning’.

Op basis van de bestemmingen ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’ en ‘Natuur’ is de beoogde bedrijfsopzet niet rechtstreeks toegestaan.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

De dubbelkern Helden-Panningen ligt centraal in de gemeente Peel en Maas. Van oudsher bestond de dubbelkern uit de separate kernen Helden en Panningen maar met de realisatie van het woningbouwplan de Riet zijn de kernen aaneengegroeid. Toch is nog steeds sprake van twee kernen met elk een eigen centrum en identiteit.

Vanuit het centrum van Helden is het historische wegenpatroon nog steeds herkenbaar. Vanuit het centrum ontspringen diverse wegen richting het buitengebied. Langs deze ruimtelijke dragers is Helden in de loop der jaren uitgebreid. Een van deze wegen betreft de Kesselseweg, waaraan het plangebied gelegen is. De Kesselseweg geldt als de verbindingsweg tussen Helden en Kessel. In het centrum van Helden staat de kerk en liggen enkele winkels en horecagelegenheden. Helden heeft momenteel circa 6.100 inwoners.



Afbeelding 4. Luchtfoto Hanssenhof en omgeving (2013)

Het buitengebied rondom Helden heeft nog steeds een primair agrarische functie. Uitzondering hierop vormen de Heldense Bossen, ten zuidoosten van de kern. Dit bos- en natuurgebied is ontstaan als productiebos, dat is aangeplant omwille de mijnbouw, op het toen aanwezige stuifduingebied. Inmiddels is er sprake van een bijzonder stukje natuur waar bos en stuifduinen elkaar afwisselen. Verschillende recreatieve routes (zowel fiets- als wandelroutes) voeren door de bossen.

De relatief smalle strook grond tussen het bosgebied en de dorpsrand van Helden heeft een overwegende recreatieve functie. Op het 10 ha grote landgoed Eyckenduin is een volwaardige 9-holes golfbaan gevestigd met horecagelegenheden. In de Heldense Bossen bevindt zich verder de gelijknamige camping De Heldense Bossen. Dit betreft een grote gezinscamping met circa 870 standplaatsen. Op de camping zijn tevens zwembaden, een supermarkt, een restaurant en een snackbar aanwezig.



Afbeelding 5. Landgoed Eyckenduin



Afbeelding 6. Camping De Heldense Bossen

Hanssenhof ligt op een steenworp afstand van Landgoed Eyckenduin, camping De Heldense Bossen en de dorpsrand van Helden. De dorpsrand wordt gevormd door louter woningen en aanpalende tuinen. Het gebied tussen Hanssenhof en de dorpsrand is in agrarisch gebruik als weiland en voor de teelt van prei en asperge.

2.2 Huidig planologisch kader

Bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

De gronden van het plangebied vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 november 2013).

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’, ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en ‘Natuur’. Het bedrijf wordt in tweeën gesplitst door de Kesselseweg. De westelijke (bestemd als ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’) en oostelijke (bestemd als ‘Agrarisch – Grondgebonden’) zijde van het bedrijf zijn derhalve met elkaar gekoppeld. Het westelijk deel van het plangebied voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – 4’ en als bouwvlak. Het oostelijk van de weg gelegen deel betreft ook geheel bouwvlak. Dit bouwvlak wordt omringd door de natuurbestemming.

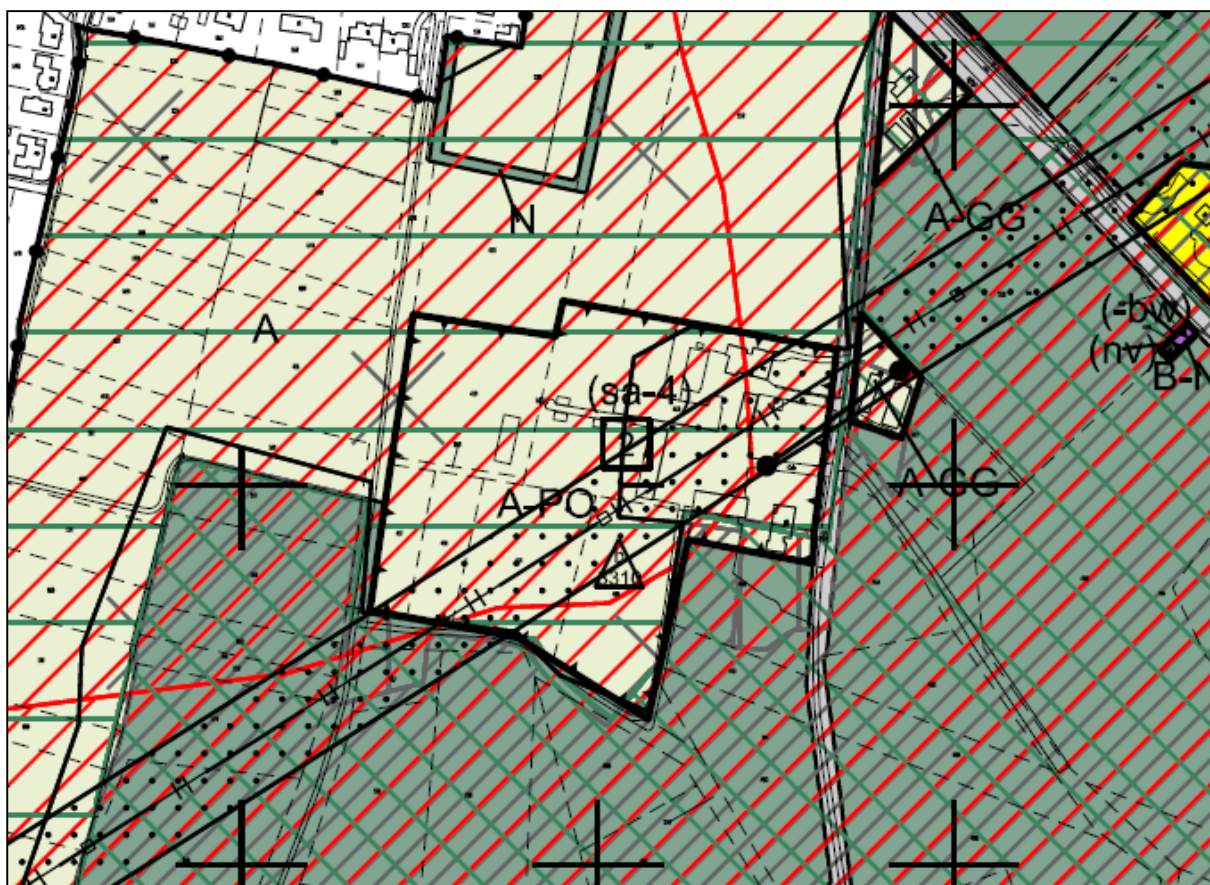
Over het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. Deze leiding en haar beschermingszone is voorzien van de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanning’.

Het gehele plangebied is tevens bestemd als ‘Waarde – Archeologie 4’ of ‘Waarde – Archeologie 5’. Het plangebied is daarnaast voorzien van twee gebiedsaanduidingen. Het westelijke deel van het plangebied is aangeduid als ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’, terwijl het oostelijke deel is aangeduid als ‘Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Agrarisch - Plattelandsondernemer

De voor 'Agrarisch – Plattelandsondernemer' aangewezen gronden zijn in dit geval bestemd voor (vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 4'):

- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een kampeerterrein met maximaal 40 kampeermiddelen;
- ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 in de vorm van een boerderijterras met een oppervlakte van maximaal 80 m²;
- een farmgolfbaan;
- een groepsaccommodatie voor maximaal 32 personen;
- een recreatieruimte met een oppervlakte van 165 m², ten behoeve van sportieve en recreatieve activiteiten;
- het ontvangen van groepen en het geven van rondleidingen;
- het exploiteren van een boerderijwinkel met een oppervlakte van maximaal 25 m².



Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3.310 m². Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 m. De inhoud van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 1.000 m³.

Agrarisch - Grondgebonden

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit een niet-grondgebonden bedrijfstak.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. Het bouwvlak mag geheel bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 m.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en/of abiotische waarden;
- het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- de opbouw van het landschap;
- instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en houtproductie;
- waterlopen, waterpoelen en waterpartijen;
- instandhouding van bos met de daarop afgestemde bosbouw en houtproductie.

Op deze gronden mag niet direct worden gebouwd.

Leiding - Hoogspanning

De voor 'Leiding – Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan echter worden afgeweken indien;

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- geen onevenredige schade aan de andere aan de gronden gegeven bestemmingen wordt of kan worden toegebracht;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie 4 en 5

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm-mv en waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² (Waarde – Archeologie 4) of 2.500 m² (Waarde – Archeologie 5).

Gebiedsaanduidingen

Verskillende delen van het plangebied zijn voorzien van één of meerdere gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen geven diverse algemene aanduidingen weer, zoals geluidzones, milieuzones, reconstructiewetzones, wro-zone's, vrijwaringszones veiligheidszones.

Allereerst is de splitsing van Hanssenhof in een oostelijk en westelijk deel ook duidelijk van toepassing op de gebiedsaanduidingen. Het westelijke deel is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'kernrandzone'. Het oostelijke deel als 'wro-zone – wijzigingsgebied 6 bn' en 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

Kleine delen van het westelijke deel zijn aangewezen als EHS of POG, het oostelijke deel is geheel aangewezen als EHS of POG. Deze gebiedsaanduidingen hebben betrekking op diverse beleidsstukken. Verderop in deze toelichting wordt nader ingegaan op deze beleidsstukken en de consequenties hiervan op de ontwikkelingen van Hanssenhof.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op Hanssenhof. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen rijksdoelen of nationale belangen van toepassing. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de verschillende ontwikkelingen op Hanssenhof geen nadelige effecten hebben op het gebied van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De ontwikkelingen op Hanssenhof zijn van een dusdanige beperkte omvang dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. In 2008 is het POL2006 geactualiseerd aan de nieuwe ruimtelijke wetgeving. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de ruimtelijke wetgeving door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in Wro. De laatste actualisatie van het POL2006 heeft in 2011 plaatsgevonden.

Contourenbeleid

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en kernen. Over het algemeen wordt ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

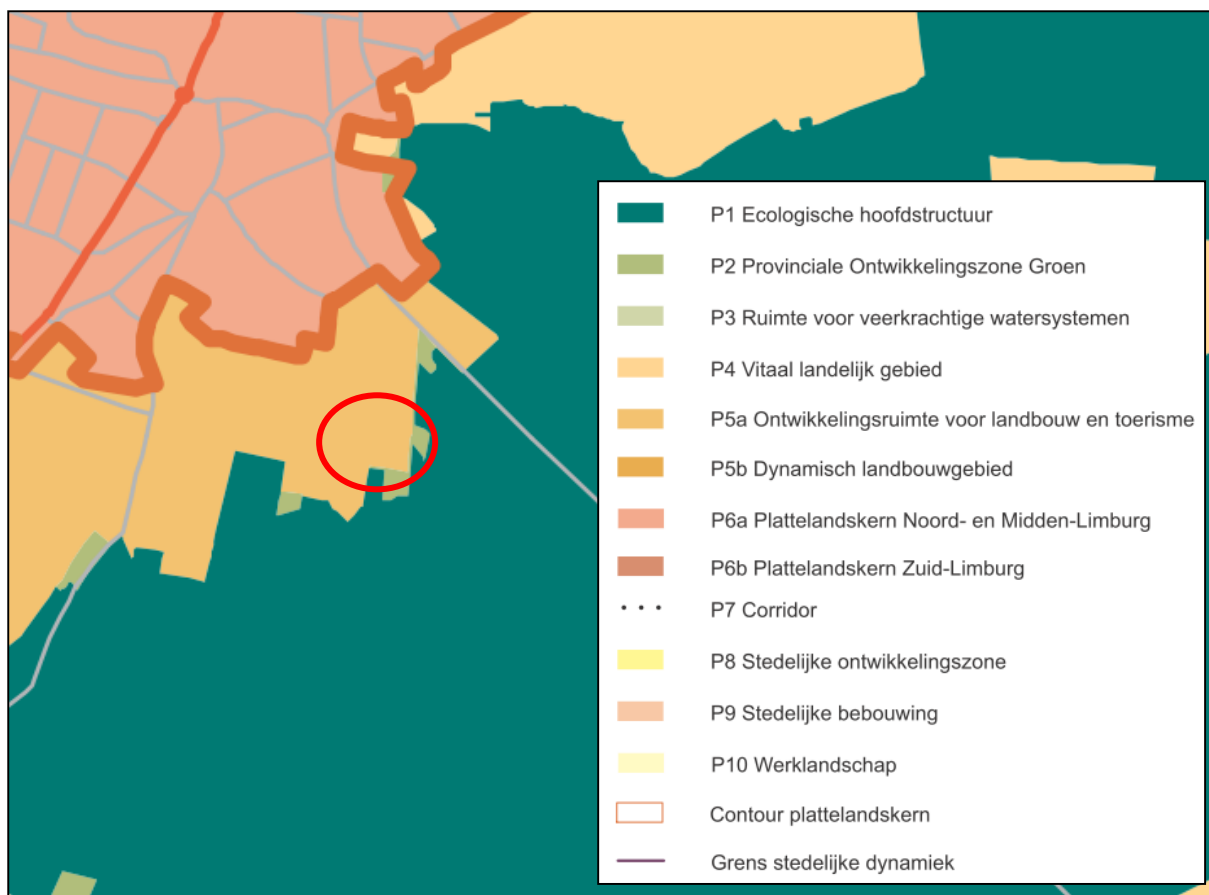
In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van rode contouren, zo ook Helden. Stedelijke of dorpse ontwikkelingen dienen in principe binnen de rode contouren en grens stedelijke dynamiek plaats te vinden. Voor ontwikkelingen buiten deze begrenzingen kan het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing zijn. Het plangebied bevindt zich nabij, maar geheel buiten de contour van Helden.

Perspectieven

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. Het plangebied behoort voor het grootste deel tot perspectief 5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme'. Het aan de oostelijke zijde van de Kesselseweg gelegen deel behoort tot perspectief 1 'Ecologische hoofdstructuur' en perspectief 2 'Provinciale ontwikkelingszone groen'.

Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden-Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie, bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteiten.



Afbeelding 8. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Centraal staat in perspectief 1 (EHS) het beschermen en realiseren van een samenhangende robuuste structuur van natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. De Heldense Bossen zijn aangewezen als EHS. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het “nee, tenzij”-regime. Als dergelijke activiteiten toch toegestaan worden zal compensatie moeten plaatsvinden.

Perspectief 2, oftewel de POG, vormt samen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgronden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden is richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen. Het bebouwingsarme karakter blijft behouden.

Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. De aanwezige grondgebonden landbouw en toeristische voorzieningen kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en indien aan de orde voldaan wordt aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Toerisme

Toerisme is een belangrijke economische sector voor Limburg, van belang bovendien voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed binnen Limburg. Die positie wil Limburg verder versterken, zodat de sector verder uit kan groeien tot vrijetijdseconomie. Daarvoor is nodig: vernieuwing, imago en ruimte. De vergrijzing wordt zeker voor deze sector als een ontwikkeling gezien die kansen biedt. Die kansen moeten benut worden. De provincie nodigt

ondernemers uit om haalbare plannen te ontwikkelen die inspelen op de toenemende vraag naar kwaliteit van verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen (comfort, ruimte) en tegelijkertijd bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit, zoals het realiseren van nieuwe natuur, het oplossen van knelpunten binnen de ecologische hoofdstructuur (gebiedsgerichte saldobenadering) en landschapsbeheer.

Conclusie

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het POL2006, voorziet in het verschaffen van mogelijkheden voor recreatieve initiatieven in het buitengebied. Verbreding van de plattelandseconomie en ontwikkeling van recreatie zijn twee belangrijke doelstellingen binnen perspectief 5a. Een voorwaarde is echter dat dergelijke ontwikkelingen plaatsvinden met respect voor de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De ontwikkelingen op Hanssenhof hebben enerzijds betrekking op een verbreding van de recreatieve activiteiten en uitbreiding van het campinggedeelte binnen de huidige kaders. Het plangebied is reeds goed ingepast in het landschap. De delen die niet grenzen aan het bosgebied zijn omringd door een opgaande erfbeplanting. De recreatieve ontwikkelingen stuiten daarmee niet op weerstand vanuit het POL2006, maar worden juist toegejuicht uit het oogpunt van verbreding van de plattelandseconomie met, tegelijkertijd respect voor de aanwezige waarden.

Anderzijds ligt een deel van het plangebied binnen de POG en EHS. In dit gedeelte zijn de agrarische activiteiten voorzien en de vormwijziging van het bouwvlak. Niet alle gronden binnen de POG en EHS betreffen of veranderen in natuur. Een groot deel van de POG gronden is zelfs blijvend landbouwgrond.

Zo ook in dit geval, het deel van het bedrijf dat binnen de POG en EHS ligt is reeds voorzien van een bouwvlak. Deze locatie is al jaren in gebruik ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Ter plaatse staat bebouwing in de vorm van een paar oude kippenstallen. Omliggende gronden liggen braak. Er is geen sprake van de aanwezigheid van natuurlijke of landschappelijke waarden.

Het is de bedoeling een nieuwe loods op te richten. De nieuwe loods is echter niet voorzien op dezelfde plek als waar nu nog de kippenstallen staan. Het huidige bouwvlak ligt namelijk grotendeels onder de hoogspanningsleiding en heeft een scheve, onregelmatige vorm. Onder de hoogspanningsleiding is het niet toegestaan arbeidsmigranten te huisvesten. Door de vorm van het bouwvlak is het niet mogelijk deze op een juiste wijze te bebouwen. Het bouwvlak dient als het ware iets in zuidelijke richting te worden verplaatst, onder de hoogspanningsleiding vandaan, en van vorm te worden gewijzigd. De oppervlakte van het bouwvlak dient gelijk te blijven. Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak is momenteel sprake van een open plek in het bosgebied.

In de nieuwe loods vinden agrarische werkzaamheden plaats zoals het sorteren en verpakken van prei en asperges. Door middel van tractoren en vrachtwagens worden de landbouwproducten geleverd en afgevoerd. In de loods worden daarnaast arbeidsmigranten gehuisvest. In de huidige situatie is altijd sprake geweest van een bepaalde mate van verstoring in het aangrenzende natuurgebied vanwege de huidige agrarische activiteiten. In de nieuwe situatie zal dit niet veranderen. Op de aanwezige natuurwaarden ter plaatse wordt hierna nader op ingegaan.

POL-herziening op onderdelen EHS

Op 14 oktober 2005 hebben Provinciale Staten de 'POL-herziening op onderdelen EHS' vastgesteld. De provincie Limburg zet naast de inspanningen om EHS-doelstellingen te realiseren, actief in op de realisatie van de POG, onder meer door programmering in gebiedsprogramma's en jaarplannen in het kader van het gebiedsgericht plattelandsbeleid. Het plangebied is voor een klein deel binnen de POG en EHS gelegen. Het deel van het plangebied dat is aangewezen als POG bevindt zich aan de

oostelijke zijde van de Kesselseweg. Eromheen liggen de Heldense Bossen, welke zijn aangewezen als EHS.

Om de effecten van de vormwijziging van het bouwvlak binnen de EHS en POG te onderzoeken is een quickscan flora & fauna¹ uitgevoerd. De verdeling EHS en POG binnen het bestaande bouwvlak is 550 en 850 m². In de nieuwe situatie bedraagt de verdeling 400 en 1.000 m². Het nieuwe bouwvlak is daarmee voor een groter deel binnen de POG gelegen dan in de huidige situatie. Aan de hand van negen stimuleringscriteria is beoordeeld of het initiatief effecten heeft op de EHS en POG. De stimuleringscriteria betreffen:

- Natuurkwaliteit en areaal
- Geomorfologische en aardkundige waarden en processen
- Waterhuishouding en waterkwaliteit
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Rust en stilte
- Donkerte en openheid
- Landschapsstructuur
- Belevingswaarde

In het onderzoek is per criterium een analyse gemaakt van de invloed die het initiatief daarop heeft. Het blijkt dat door de vormwijziging van het bouwvlak en de bouw van de nieuwe loods er geen negatief effect plaatsvindt op de kwaliteit van de EHS en de POG. Er vindt enkel een verschuiving plaats van het areaal. Om het areaalverlies natuur te verminderen zal het deel van het oude bouwvlak worden bestemd als 'Natuur' en worden ingeplant.

Als extra compensatie voorziet het initiatief in de aanwijzing van een compensatieperceel. In de Heldense Bossen wordt een agrarisch perceel in natuurgebruik genomen. Om aan te sluiten bij de huidige natuurwaarden van het perceel en om het een meerwaarde te laten zijn voor het omliggende bosgebied, zal het perceel een open karakter houden.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg, hoofdlijnschets 2014

Provinciale Staten hebben op 12 juni 2012 de definitieve Agenda POL2014 vastgesteld. De agenda bevat richtinggevende uitspraken over opzet, vorm en inhoud van het POL2014 en over het planproces. Het provinciale oor is te luister gelegd bij medeoverheden, maatschappelijke en belangenorganisaties om te weten hoe men aankijkt tegen het POL en de provinciale rol bij allerlei vraagstukken op het gebied van ruimte, water, verkeer en milieu. In één van de 12 thema's wordt het volgende opgemerkt.

In het POL2014 wordt gesteld dat de landschappelijke en culturele kwaliteit beter vermarkt moet worden, als een onderscheidend toeristisch product. Met name in en rond de Peel, Peelbergen en de Maasduinen moeten de kansen voor het verder ontwikkelen van de sectoren wellness, toerisme en recreatie benut worden. Er moet geïnvesteerd worden in een aantrekkelijk sociaal en cultureel klimaat met voldoende voorzieningen. Kansen om dit te combineren met een versterking van het toeristisch product moeten optimaal benut worden.

¹ Econsultancy bv, Quickscan flora en fauna en effectenonderzoek EHS Kesselseweg 32-32a te Helden, 24 januari 2014, rapportnummer: 13103783

De terugloop van voorzieningen in het landelijk gebied zet door. Verschillende gemeenten zetten daarbij in op een begeleide ontwikkeling van dit proces, resulterend in behoud van voorzieningen in perspectiefrijke gebieden.

De ontwikkelingen van Hanssenhof leiden tot een betere vermarktbaarheid van het agrarische en recreatieve product en passen daarom ook in de recreatieve doelstellingen zoals de provincie deze in het POL2014 zal verwoorden.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

Het LKM is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg (het gebied buiten de contour of grens stedelijke dynamiek). De ontwikkelingen in het buitengebied die vallen onder het LKM betreffen (nieuwe) functies die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

De recreatieve ontwikkelingen op Hanssenhof vinden plaats binnen het huidige ruimtelijke kader, wat reeds op een juiste en voldoende wijze in het landschap is ingepast. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Qua oppervlakte neemt het plangebied niet ter plaatse niet toe. Dit bestemmingsplan heeft louter betrekking op een verruiming van de recreatieve activiteiten binnen de bestaande bestemming. Zodoende is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag of nieuwe versterking of verglazing.

Het agrarische bouwvlak wordt geheel omringd door de Heldense Bossen. Ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak zal een klein deel van het bos herbestemd worden. Het vrijkomende deel wordt echter weer aangeplant met bos. Het areaal bos neemt daardoor niet af. De landschappelijke kenmerken worden niet aangetast. Landschappelijke inpassing is gezien de landschapskarakteristiek daarom nauwelijks mogelijk.

De provincie heeft aan gemeenten gevraagd een structuurvisie vast te stellen waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu op gemeenteniveau is uitgewerkt. De gemeente Peel & Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu overgenomen en nader geconcretiseerd in haar structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaande beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan "Buitengebied Peel & Maas"

en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Binnen het Structuurplan 2008 zijn verschillende gebiedstypen gedefinieerd, welke zijn overgenomen in de structuurvisie. Met betrekking tot Hanssenhof zijn enkele gebiedstypen van belang. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor deze gebiedstype de volgende beleidsuitspraken relevant:

Oude, verdichte bouwlanden

Dit gebiedstype geldt voor het deel van Hanssenhof, gelegen aan de westelijke zijde van de Kesselseweg.

- realisatie van een landschappelijk raamwerk ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van economische activiteiten;
- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen, werken en (verbrede) landbouw, met name in de linten.

Bos- en natuurgebieden

Dit gebiedstype is aan de oostelijke zijde van de weg toegekend.

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit een besloten boslandschap en / of half open natuurlandschap van bos met heide, veen of zand;
- behoud van de relatief besloten bos- en natuurgebieden;
- realisatie van een robuust besloten tot lokaal half open landschappelijk raamwerk in de vorm van de ecologische hoofdstructuur;
- realisatie van rafelige bosranden;
- nieuwe economische dragers zijn toelaatbaar aan de randen. Ze dienen dan wel het landschappelijk raamwerk verder te versterken.

Naast de verschillende gebiedstypen wordt het volgende vermeld over de aspecten tuinbouw en recreatie:

Bouwwlaktoekenning

In het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is aan bestaande, volwaardige agrarische bedrijven een uitbreidingsruimte gegeven van maximaal 10 tot 15% ten opzichte van de oude bouwwlakken. Deze aanpak is voor de diverse bedrijfstypen gehanteerd (glastuinbouw, intensieve veehouderij en grondgebonden agrarische bedrijven).

Het vigerende bestemmingsplan biedt door flexibiliteitsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid het bouwwlak te vergroten of van vorm te veranderen. Het huidige bouwwlak, gelegen aan de oostelijke zijde van de weg, is gebaseerd op het bouwwlak uit het oude bestemmingsplan. Ten opzichte van dit oude bouwwlak heeft er geen vergroting plaatsgevonden in het nieuwe bestemmingsplan, waardoor de standaardvergroting van 10 tot 15% hier niet van toepassing is. Bouwwlakken moeten in beginsel voldoende ruimte bieden aan een bedrijf om de komende jaren vooruit te kunnen. Het huidige bouwwlak biedt deze ruimte niet door de onlogische, scheve vorm.

De vormverandering van het bouwwlak is van ondergeschikte aard. Door de vormverandering kan Hanssenhof een nieuwe, moderne loods bouwen waar op een gezonde en efficiënte wijze groenten kunnen verwerkt en 20 arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest. De loods wordt aan de rand van het bos opgericht. De agrarische tak van Hanssenhof kan daarmee de komende jaren ruimschoots vooruit en wordt de economische potentie van deze tak optimaal benut.

Toerisme en recreatie

In het POL2006 wordt het toerisme aangemerkt als een belangrijke economische sector voor Limburg, die bovendien van belang is voor de kwaliteit en vitaliteit van het platteland en de instandhouding van cultureel erfgoed. De provincie streeft naar versterking van deze positie.

Om de noodzakelijke professionalisering en schaalvergroting in de toeristische sector te bereiken is een kwaliteitsimpuls noodzakelijk. De gemeente Peel en maas streeft ernaar om die impuls te laten samengaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. De aanwezigheid van een goede omgevingskwaliteit levert immers een belangrijke bijdrage aan het welslagen van de toeristische sector. De vergrijzing wordt daarnaast als kans gezien voor de toeristische sector.

De gemeente streeft naar behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uitbreiding wordt niet uitgesloten maar vergt maatwerk. Uitbreiding mag in ieder geval geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten. Uitbreiding mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor omliggende functies. Een initiatief moet een tegenprestatie leveren, gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het ter plaatse geldende gebiedstype.

Uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen en het inpandig realiseren van een nieuw restaurant heeft geen negatieve effecten op het landschap. Het gehele terrein van Hanssenhof dat niet grenst aan de bosrand is ingepast in het landschap door een opgaande erfbeplanting. Overige waarden worden niet aangetast, ook is er geen sprake van een negatieve impact op de thans heersende verkeerssituatie of milieuhygiënische situatie. De ontwikkelingen van Hanssenhof zijn daarom op basis van het structuurplan toegestaan.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie (onderdeel van de structuurvisie is het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas). Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat is tevens Basiskwaliteit plus van toepassing. In deze gevallen er tevens sprake van Aanvullende Kwaliteit.

Basiskwaliteit plus wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moeten worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte groen dat overeenkomt met 10% oppervlakte van het gehele bouwvlak.

De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus. De omvang van inpassing op agrarische bedrijven bedraagt 0,5x de waarde van de te leveren Basiskwaliteit plus.

In onderhavig geval vinden de ontwikkelingen van de recreatieve tak plaats binnen het huidige bouwvlak. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bouwvlak. De kampeerplaatsen worden uitgebreid van 40 naar 100 stuks. Dit is een toename van het campingoppervlak van circa 4.800 m². De inpassingseis op basis van de structuurvisie bedraagt 10% (480 m²).

Voor de ontwikkelingen van de agrarische tak wordt de vorm van het bouwvlak veranderd. De oppervlakte blijft echter 1.400 m². Dit bouwvlak is gelegen in het gebiedstype bos- en natuurgebieden. In het kwaliteitskader wordt opgemerkt dat voor uitbreiding van een bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven in dit gebiedstype 2x de Aanvullende Kwaliteit van toepassing is. Ter plaatse van het bouwvlak is geen mogelijkheid tot het aanplanten van nieuwe beplantingen door de ligging in het bos. Het "vrijkomende" deel van het bouwvlak wordt wel herplant met bos. Het areaal bos blijft dus gelijk. Op basis van de Basiskwaliteit plus dient 10% van het bouwvlak gecompenseerd te worden, zijnde 140 m². Door de Aanvullende Kwaliteit dient hierboven 2x zoveel gecompenseerd te worden, zijnde 140 + 280 = 420 m².

Totale aanplant in het kader van deze ontwikkeling bedraagt 900 m². In het kader van deze aanplant is een landschapsplan² opgesteld. Op basis van dit landschapsplan wordt het huidige landschappelijk kader sterker aangezet. Een singel met een breedte van 5 m en een lengte van 100 m wordt aangeplant met struiken en opgaande bomen (hoogstam kersenbomen). De open delen rondom de nieuwe loods worden aangeplant met bosopstand, dit betreft het vrijkomende deel van het bouwvlak (oppervlak 700 m²) en het achtergelegen open gebied (oppervlakte 450 m²). Als extra tegenprestatie wordt een compensatieperceel met een oppervlakte van 2.760 m², gelegen in de Heldense Bossen, natuurlijk ingericht.

Met al deze nieuwe vormen van beplanting wordt ruimschoots voldaan aan de eisen van het kwaliteitskader.

Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 11 februari 2014 het beleid voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten vastgesteld. In dit beleid zijn beleidsuitgangspunten vastgelegd voor diverse vormen van huisvesting voor de doelgroep tijdelijke arbeidskrachten, die voornamelijk bestaat uit buitenlandse werknemers.

De schaalvergroting van de agrarische bedrijven en het jaarrond produceren noopt de agrarische ondernemers tot een voortdurende inzet van tijdelijke arbeidskrachten. In het verleden is gebleken dat in de regio Noord-Limburg de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op het eigen bedrijf vaak van slechte kwaliteit is. Deze ervaringen hebben geleid tot de huidige regels ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.

Op Hanssenhof zijn ten behoeve van de agrarische activiteiten al sinds 2004 arbeidsmigranten gehuisvest (en zijn ook vergund). De arbeidsmigranten zijn gehuisvest in een verbouwde schuur, het maximale aantal bedraagt in het hoogseizoen 30. De huisvesting voldoet aan de brandveiligheidseisen, maar is niet formeel geregeld in het bestemmingsplan. Voor de arbeidsmigranten wordt in de nieuw te bouwen loods een nieuwe huisvesting gecreëerd.

² Plattelandscoöperatie Peel & Maas, Landschapsplan in het kader van uitbreiding recreatieboerderij en tuinbouwbedrijf Hanssenhof, januari-februari 2014

Onder de volgende voorwaarden kan medewerking worden verleend aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten:

- a. Het moet gaan om de huisvesting van werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn.
- b. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die elders bij een agrariër werkzaam zijn is toegestaan in de structurele huisvestingslocatie, gedurende de perioden dat de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt door eigen personeel. Het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidskrachten van een andere agrariër mag nooit meer zijn dan het aantal werknemers dat nodig is voor het eigen bedrijf van de huisvester. Tevens mag de huisvesting van eigen tijdelijke arbeidskrachten en van derden geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven.
- c. De huisvestingsgelegenheden voor het personeel worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen;
- d. Het is noodzakelijk dat voor het uitvoeren van een doelmatig beheer en toezicht een bedrijfswoning deel uitmaakt van de huisvestingslocatie. Het is niet noodzakelijk dat de huisvestingslocatie en de bedrijfswoning op hetzelfde perceel liggen onder de voorwaarde dat aangetoond kan worden dat door de ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van de huisvestingslocatie een goed beheer en toezicht gewaarborgd is. Dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders. Er dient op zijn minst:
 - een bedrijfswoning te liggen op hetzelfde bouwvlak, dan wel;
 - de bedrijfswoning door middel van een gekoppeld bouwvlak is gekoppeld aan het bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt, dan wel;
 - een beheer is aangesteld die woont in de bedrijfswoning en belast is met het toezicht en beheer. Dit wordt gewaarborgd in de exploitatievergunning.
- e. Het maximale aantal te huisvesten mensen bedraagt 20 personen.
- f. Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf ten behoeve van de geheel voor de eigen bedrijfsvoering benodigde tijdelijke arbeidskrachten, zijn woonunits niet meer toegestaan.
- g. Met uitzondering van de mogelijkheid om tijdens de piekmomenten, na vooraf verkregen toestemming van de gemeente, voor maximaal 3 maanden tijdelijke woonunits te plaatsen voor de opvang van maximaal 20 personen; na het verstrijken van deze termijn moet de bewoning in de woonunits worden beëindigd en dienen de units weer te worden verwijderd van het erf dan wel uit het zicht te worden geplaatst, bijvoorbeeld binnen bestaande (agrarische) bebouwing.

Ter voorkoming van het bijplaatsen van tijdelijke woonunits tijdens de piekmomenten is het ook toegestaan om de bebouwing voor de huisvesting van de arbeidsmigranten qua oppervlakte en voorzieningen zodanig vorm te geven dat het tijdelijk huisvesten van meer tijdelijke arbeidskrachten tijdens de piekmomenten voldoet aan de gestelde beleidsregels.

Op Hanssenhof worden louter arbeidskrachten gehuisvest voor het eigen bedrijf. In totaal mogen 20 arbeidsmigranten verblijven voor de duur van maximaal 6 maanden in (nieuwe) bedrijfsgebouwen en op piekmomenten 20 personen extra (deze extra personen worden ook in de loods gehuisvest). Er is sprake van een doelmatig beheer en toezicht door de bewoners van de twee bedrijfswoningen die aan de overzijde van de weg zijn gelegen en deel uitmaken van hetzelfde gekoppelde bouwvlak. Door de afstand leidt het huisvesten van de arbeidsmigranten niet tot belemmeringen voor omliggende functies. Aan de gestelde voorwaarden wordt derhalve voldaan:

- Ad. a. Voor het huisvesten van de arbeidsmigranten is een bedrijfsplan opgesteld waaruit de noodzaak voor het huisvesten blijkt (zie bijlagen). Blijkens het bedrijfsplan zijn voor de teelt van asperges arbeidsmigranten benodigd. In 2014 wordt er in totaal 19 ha asperges geteeld, 15 ha hiervan wordt voorzien van minitunnels en 4 ha van folie. Voor de teelt onder folie zijn

gemiddeld 2 personen per ha benodigd, voor de teelt onder minitunnels 2,5 personen per ha. In 2014 komt de arbeidsbehoefte uit op 46 personen.

- Ad. b. Bij Hanssenhof vindt geen huisvesting plaats van arbeidsmigranten die elders werkzaam zijn.
- Ad. c. De arbeidsmigranten zullen worden gehuisvest in een nieuw te realiseren gebouw. Dit gebouw zal ook dienst doen als machine- en sorteerloods met koelcel. De loods met daarin de huisvesting betreft daarmee een bedrijfsgebouw ten dienste van het agrarische bedrijf.
- Ad. d. De bedrijfswoningen van waaruit een doelmatig beheer en toezicht plaatsvindt, zijn beide op hetzelfde bouwvlak gelegen, aan de overzijde van de weg. Het bouwvlak van Hanssenhof wordt in tweeën gesplitst door de Kesselseweg. Vanwege de koppeling tussen beide is er sprake van een gekoppeld bouwvlak. De bedrijfswoningen liggen tegenover de te realiseren loods, op zeer korte afstand.
- Ad. e. Het maximaal te huisvesten aantal arbeidsmigranten bedraagt 20 personen voor een maximale duur van 6 maanden.
- Ad. f. Er is middels onderhavige aanvraag sprake van nieuwbouw. Tijdelijke voorzieningen voor huisvesting worden daarbij uitgesloten. In onderhavig geval is dan ook geen sprake van tijdelijke voorzieningen. Alle arbeidsmigranten zullen in het nieuw te bouwen gebouw worden gehuisvest.
- Ad. g. Zoals blijkt uit ad. f. is er geen sprake van tijdelijke voorzieningen. Ook de arbeidsmigranten die 3 maanden op het bedrijf verblijven zullen in het nieuw te bouwen gebouwen worden gehuisvest.

Zodra de omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de nieuw te bouwen loods dient voldaan te worden aan de algemene bepalingen zoals bedoeld voor het huisvesten van arbeidsmigranten, waaronder aantal douches, toiletten en kookpitten.

Raadsinformatiebrief Gebiedsontwikkeling Heldense Bossen

Aan de oostelijke rand van Helden is / wordt een aantal ontwikkelingen gewenst. Deze ontwikkelingen lijken alleen haalbaar door een integrale aanpak. Het gaat onder andere om de uitbreiding van camping De Heldense Bossen, golfcomplex Eyckenduin, Hanssenhof, de verkeersafwikkeling, het verbeteren van de dagrecreatieve functie van het bos en het versterken van de natuurwaarden. Door de gemeente Peel en Maas wordt aan dit gebied een belangrijke toeristisch-recreatieve functie toegekend. De gemeente gaat daarom aan de slag met een integrale visie op de gebiedsontwikkeling van Helden-Oost.

Voor regie en het sturen van de recreatieve ontwikkelingen in Helden-Oost zal door de gemeente een visie Gebiedsontwikkeling Heldense Bossen worden opgesteld. Het uitgangspunt is behoud van de bestaande recreatieve en natuurwaarden in het gebied en ruimte voor ontwikkeling van de toeristische sector, in harmonie met de natuurlijke waarden. Ten aanzien van concrete initiatieven stelt de gemeente ten doel een aantal ontwikkelingen op korte termijn mogelijk te maken, zolang dit niet leidt tot beperkingen voor de lange termijn en zolang deze niet in strijd zijn met de geformuleerde hoofddoelstellingen.

De recreatieve ontwikkelingen op Hanssenhof behoren tot een concreet initiatief. Gezien de wens van het college om in en om het gebied van de Heldense Bossen de toeristisch-recreatieve sector te versterken, met daarbij het voortschrijdend inzicht in het kader van de gebiedsontwikkeling Helden-Oost, wordt geconcludeerd dat de recreatieve ontwikkelingen op Hanssenhof kunnen bijdragen aan de versterking van de recreatieve sector in Helden-Oost.

Toeristisch-recreatief beleid

Gemeente Peel en Maas heeft voor het toeristisch-recreatief beleid in december 2008 samen met de gemeente Leudal voor de regio een beleidsnota vastgesteld. Deze nota richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De nota bevat een gezamenlijk gedragen, intergemeentelijke aanpak van recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. De ontwikkelingen op Hanssenhof zijn concrete, uitvoerbare initiatieven die positief bijdragen aan het toeristisch-recreatief elan van de regio. De gemeente Peel en Maas heeft om die reden ook medewerking verleend aan de verdere ontwikkeling van Hanssenhof.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Hanssenhof betreft een bestaande agrotouristische onderneming, gevestigd aan de Kesselseweg 32-32a te Helden. Het betreft een unieke locatie, gelegen tussen cultuur en natuur. Het ligt namelijk op loopafstand van het centrum van Helden en tevens tegen de bosrand van de Heldense Bossen aan. Van oorsprong een gemengd agrarisch bedrijf is het ongeveer 10 jaar geleden begonnen met het opzetten van recreatieve nevenactiviteiten naast de tuinbouw (teelt van prei en asperges). De recreatieve activiteiten, bestaande uit o.a. een minicamping, een groepsaccommodatie en een farmgolfbaan, lopen erg goed waardoor er inmiddels sprake is van een volwaardige recreatieve tak.

Hanssenhof wordt in tweeën gesplitst door de Kesselseweg. Het overgrote deel van de huidige activiteiten vindt plaats aan de westelijke zijde van de weg. Aan de oostelijke zijde van de weg bevindt zich een relatief klein bouwvlak, omringd door de Heldense Bossen. Hanssenhof is voornemens de tuinbouw- en recreatieve tak op het bedrijf fysiek van elkaar te splitsen. Op deze manier kunnen beide takken beter worden ontwikkeld, veroorzaken ze onderling geen hinder of overlast voor elkaar, terwijl het kenmerkende agrotouristische aspect daarentegen wel gehandhaafd blijft.

Agrarische activiteiten

Aan de oostelijke zijde van de Kesselseweg is sprake van een (agrarisch) bouwvlak met een oppervlakte van 1.400 m². Dit bouwvlak was tot voor kort bebouwd met twee verouderde kippenstallen. De kippenstallen dienden de laatste jaren voor opslag en zijn onlangs gesloopt. Het bouwvlak ligt daardoor braak. Verspreid over het bouwvlak is een beplanting van kerstdennen aanwezig. Het is de bedoeling dat de agrarische activiteiten van Hanssenhof volledig worden geconcentreerd aan de oostelijke zijde van de weg in een nieuw op te richten, moderne loods.

Op circa 27 ha gronden worden in de directe omgeving tuinbouwgewassen geteeld. Dit betreffen voornamelijk prei en asperge. Ten behoeve van deze teelten dient enerzijds materieel in de vorm van tractoren en landbouwwerktuigen in pandig te worden opgeslagen (staat het droog en veilig). Anderzijds dienen de groenten in pandig verwerkt te worden. Naar aanleiding van onder meer de uitbraak van de EHEC bacterie hebben retailbedrijven de groenteverwerkende bedrijven de verplichting opgelegd de gezondheidsrisico's te minimaliseren. Vooral de periode tussen oogst en verwerking moet meer onder controle worden gebracht. Dit leidt tot het uitgangspunt bij groenteverwerkende bedrijven dat er constante en optimale omgevingsfactoren zijn tijdens het verwerkingsproces, waardoor kansen op overdracht van ziektekiemen kunnen worden geminimaliseerd.

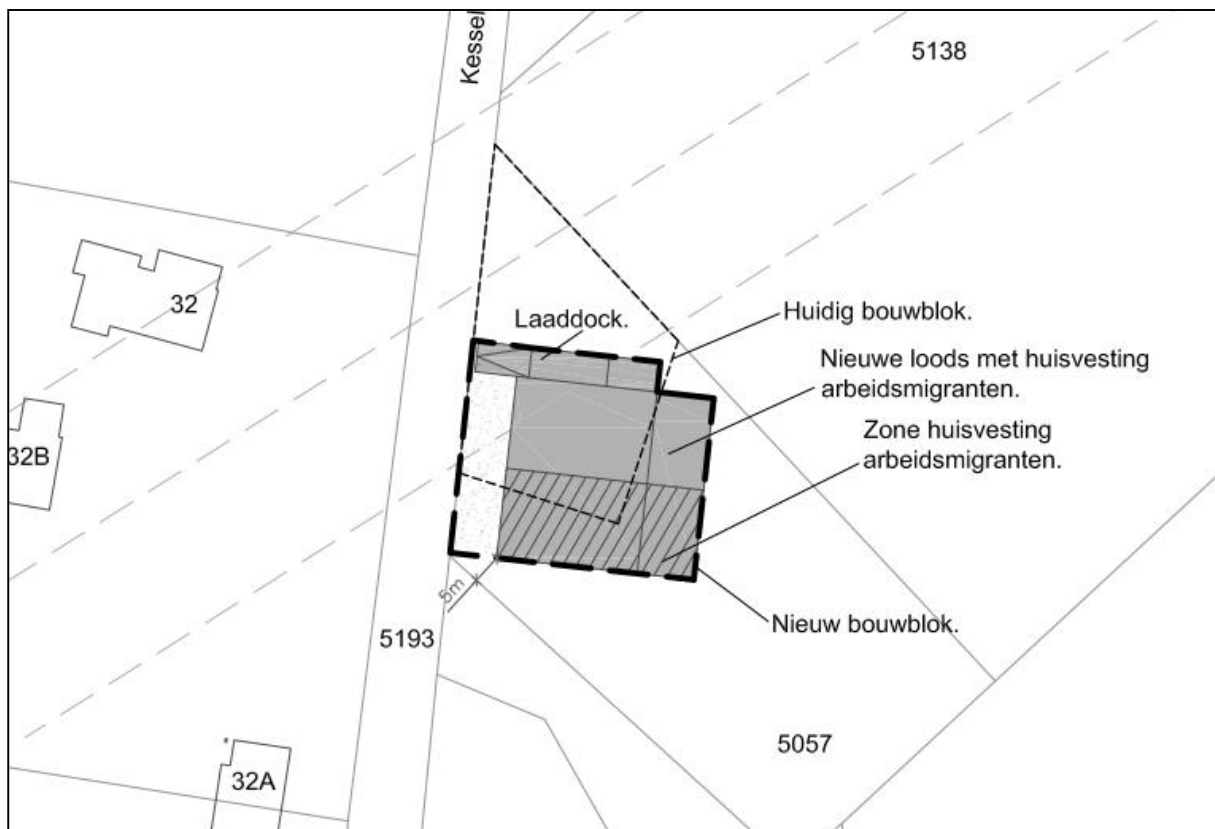
Ten behoeve van de prei- en vooral de aspergeteelt is behoefte aan personeel op de piekmomenten. Reeds diverse jaren wordt er daarom gewerkt met arbeidsmigranten. Hanssenhof heeft een vergunning voor het huisvesten van 30 arbeidsmigranten. Deze worden tijdens die piekmomenten op het eigen bedrijf gehuisvest in daarvoor ingerichte bedrijfsgebouwen. Daar deze huisvesting plaatsvindt ten behoeve van de agrarische activiteiten worden de arbeidsmigranten in de nieuwe situatie ook het liefste aan de oostelijke zijde van de weg gehuisvest. Bijkomend voordeel is dat de werknemers fysiek gescheiden worden van de recreanten, aan de westelijke zijde van de weg, iets wat nu niet het geval is.

Op Hanssenhof zijn gedurende de zomerperiode (6 maanden) maximaal 20 arbeidsmigranten werkzaam en in de piekperiode (3 maanden) nog eens 20 extra.

Het bouwvlak aan de oostelijke zijde van de weg brengt echter in de huidige vorm twee problemen met zich mee. Ten eerste is de vorm van het bouwvlak zodanig dat er nauwelijks een geschikte loods op past, ten tweede loopt dwars over het bouwvlak een hoogspanningsleiding. De hoogspanningsleiding zorgt voor restricties voor wat betreft bouwhoogte van een nieuwe loods. Tevens is het onder de hoogspanningsleiding uitgesloten dat er huisvesting plaatsvindt van in dit geval arbeidsmigranten.

Het voornemen om aan de oostelijke zijde van de weg een loods te realiseren waar op een goede en moderne manier de groenten verwerkt kunnen worden en waarin tevens arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden is binnen het huidige bouwvlak niet mogelijk.

Door het bouwvlak van vorm te wijzigen en grotendeels onder de hoogspanningsleiding vandaan te schuiven kan de beoogde loods wel gerealiseerd worden. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk aan de huidige oppervlakte (1.400 m²). De beoogde loods heeft een afmeting van 30 * 32 m (960 m²), de maximale hoogte bedraagt 10 m. De loods wordt voorzien van een dockshelter (oppervlakte 150 m²) zodat de groenten op een efficiënte en arbeidsvriendelijke manier geladen en gelost kunnen worden en er tevens aan de strenge gezondheidseisen voldaan wordt. In de loods is voldoende ruimte aanwezig om de groenten te verwerken en op te slaan in een koeling. Tevens is er ruimte om het beschikbare materieel inpandig te stallen. Buiten de zone van de hoogspanningsleiding wordt in dezelfde loods huisvesting gerealiseerd voor arbeidsmigranten.

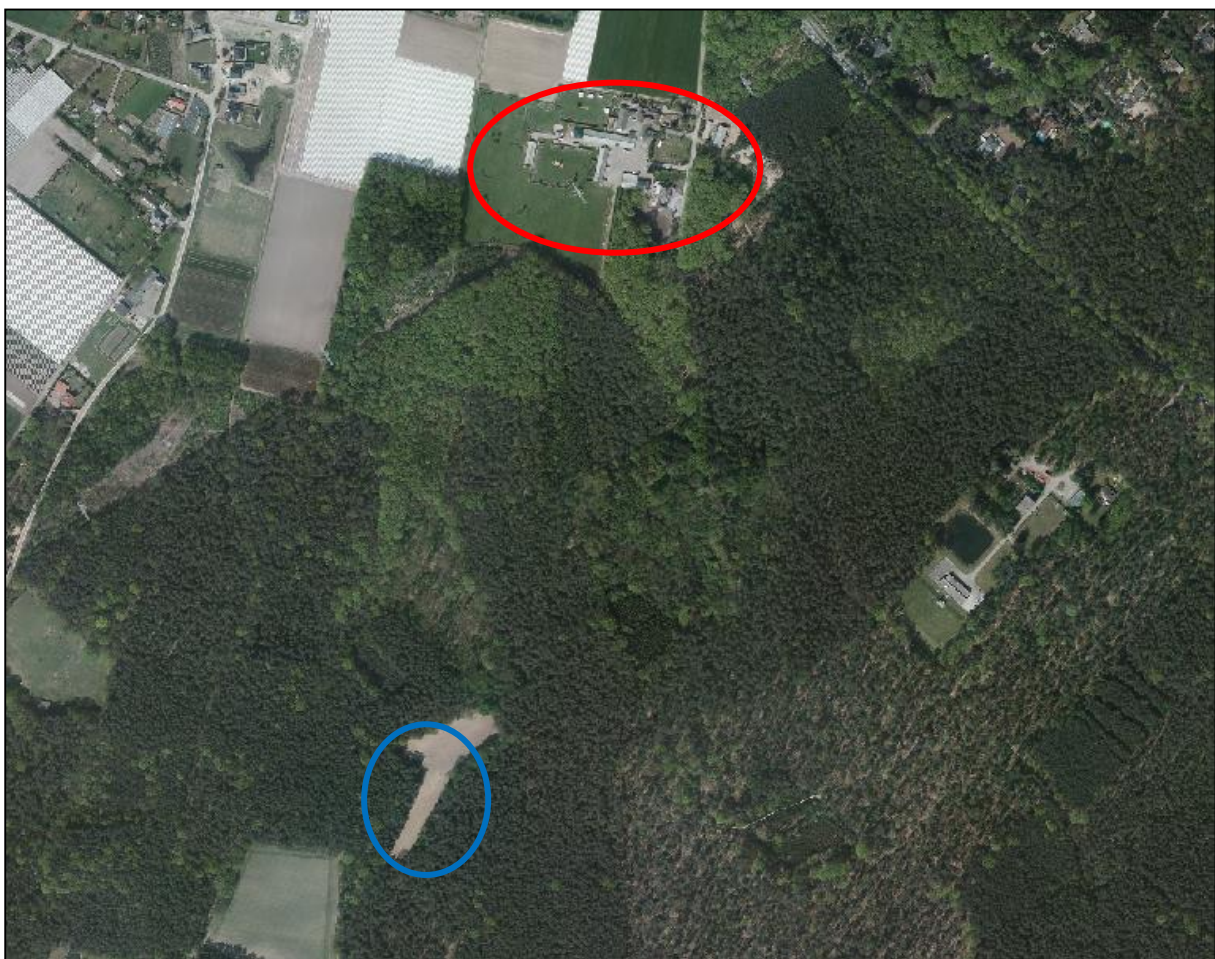


Afbeelding 9. Vigerend bouwvlak in vergelijking met nieuw bouwvlak met loods ingetekend

De gronden rondom het huidige bouwvlak zijn bestemd als 'Natuur' en dan ook in gebruik als bos. Op de plek waar de nieuwe loods is beoogd, is geen sprake van bos. Nagenoeg het gehele eigen perceel is vrij van bos. Verspreid over het perceel zijn kerstdennen aangeplant. Tevens staan er enkele

opgaande bomen. Deze bomen dienen behouden te blijven, voor zover ze niet in de weg staan voor de realisatie van de nieuwe loods.

Het “vrijkomende” deel van het bouwvlak zal worden bestemd als ‘Natuur’ en worden herplant ten behoeve van het bos, de aanwezige kerstdennen worden verwijderd. Het achtergelegen deel van het perceel wordt ook aangeplant met bomen en struiken. Onderdeel van de herplant vormt een compensatieperceel in de Heldense Bossen met een oppervlakte van 2.760 m². Dit perceel is altijd in gebruik geweest als agrarisch productieperceel bij Hanssenhof. Als zodanig is het perceel echter niet optimaal benutbaar, juist vanwege de ligging middenin de Heldense Bossen. Door het perceel niet meer te benutten voor agrarische doeleinden, maar het te beplanten, treedt er een versterking op van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Het perceel is reeds bestemd als ‘Natuur’, het agrarische gebruik valt namelijk onder het overgangsrecht. Zodra dit perceel is herplant ten behoeve van de natuur vervalt het overgangsrecht en is het natuurlijk gebruik naar de toekomst toe planologisch verzekerd.



Afbeelding 10. Ligging compensatieperceel (blauw) ten opzichte van Hanssenhof (rood)

Door de nieuwe loods op het nieuwe bouwvlak te situeren zoals omschreven ligt de loods evenwijdig aan de Kesselseweg. Hiermee ontstaat een rustig en fraai straatbeeld. Een dergelijk straatbeeld is belangrijk voor de recreatieve activiteiten op Hanssenhof. De nieuwe loods wordt immers gerealiseerd tegenover de entree van het recreatiebedrijf. Op de beoogde activiteiten op het recreatiebedrijf wordt hierna nader op ingegaan.

Recreatieve activiteiten

Medio 2004 is er op Hanssenhof een nevenactiviteit opgestart in de vorm van een minicamping met 15 kampeerplaatsen. Later is deze nevenactiviteit uitgebreid met een recreatieruimte, een groepsaccommodatie, een farmgolfbaan, een terras en een boerderijwinkel. Ondertussen is het aantal kampeerplaatsen op de minicamping opgetrokken naar 40. Steeds is er sprake geweest van ontwikkeling naar aanleiding vanuit de behoefte van de recreant / bezoeker.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze recreatieve activiteiten toegestaan. Er bestaat echter nog steeds een behoefte aan een verdere ontwikkeling van het recreatiebedrijf. De huidige activiteiten lopen erg goed. In de praktijk overstijgt de vraag het aanbod. Deze positieve houding blijkt uit het grote aantal recreanten / bezoekers, hun lovende reacties en het groeiend aantal verzoeken.

Hanssenhof ligt in de recreatieve zone van Helden-Oost. Aan de oostelijke rand van Helden is / wordt een aantal ontwikkelingen gewenst. Deze ontwikkelingen lijken alleen haalbaar door een integrale aanpak. Het gaat onder andere om de uitbreiding van camping De Heldense Bossen, golfcomplex Eyckenduin, Hanssenhof, de verkeersafwikkeling via de Kesselseweg, het verbeteren van de dagrecreatieve functie van het bos en het versterken van de natuurwaarden. Door de gemeente Peel en Maas wordt aan dit gebied een belangrijke toeristisch-recreatieve functie toegekend.

Zoals eerder beschreven wil Hanssenhof de recreatieve en agrarische activiteiten op het bedrijf ruimtelijk en fysiek van elkaar scheiden. Aan de westelijke zijde van Kesselseweg dienen de recreatieve activiteiten te worden uitgebouwd. Het verder ontwikkelen van het recreatiebedrijf heeft betrekking op een uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen op de camping van 40 naar 100 en het oprichten van een restaurant. De overige activiteiten, zoals de groepsaccommodatie, het terras en de boerderijwinkel, blijven zoals in de huidige situatie in stand.

Uitbreiding aantal standplaatsen

Hanssenhof wil het aantal kampeerplaatsen op het kampeerterrein uitbreiden van 40 naar 100 stuks, binnen de huidige ruimtelijke kaders. In het seizoen zijn de huidige 40 kampeerplaatsen snel volgeboekt. Het segment campinggasten dat kampeert op Hanssenhof is divers. Vergeleken met de nabijgelegen camping De Heldense Bossen (870 standplaatsen en zwembaden, supermarkt, horeca, etc.) beschikt Hanssenhof niet over de grootschalige centrale voorzieningen. De kleinschaligheid van Hanssenhof, de rustieke ligging, het agrotourisme en het ontbreken van "luke" voorzieningen zoals zwembaden trekt een heel ander soort campinggast, van gezinnen met oudere kinderen tot ouderen. Camping De Heldense Bossen is veel meer ingericht voor gezinnen met jonge kinderen en vriendengroepen. Om deze reden varen beide campings niet in elkaars vaarwater en is de vraag naar standplaatsen bij Hanssenhof nog steeds groeiende.

De kampeerplaatsen worden binnen het huidige ruimtelijke kader van de camping uitgebreid. De ruimte is reeds aanwezig in de vorm van een farmgolfbaan. In het seizoen zal de farmgolfbaan derhalve benut worden ten behoeve van het kamperen. Een kampeerplaats bestaat uit een geëgaliseerd grasveldje, al dan niet uitgerust met een stekkerkast. Op de kampeerplaats dient de campinggast een eigen caravan of tent neer te zetten. Douche- en toiletvoorzieningen zijn gezamenlijk ondergebracht in een centraal gelegen gebouwtje. Met de uitbreiding van het aantal kampeerplaatsen zal ook dit gebouwtje vergroot moeten worden om langdurig wachten van de campinggasten te voorkomen.

Ten behoeve van het kampeerterrein is een recreatieruimte ingericht ten behoeve van recreatieve en sportieve activiteiten. Deze ruimte kan tevens gebruikt worden door dagrecreanten.

Oprichten restaurant

Wandelaars en fietsers maken in het seizoen graag gebruik van het rustiek gelegen boerenterras. Op dit terras wordt drank (koffie / thee / fris / bier) met vlaai geserveerd. Volledige maaltijden worden niet geserveerd, ook niet voor de campinggasten. Veel mensen geven aan hier wel behoefte aan te hebben, juist vanwege het agrotouristische karakter van Hanssenhof. De formule “van het land, direct op het bord” spreekt veel mensen aan. Het serveren van maaltijden is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan, echter uitsluitend als ondergeschikte functie van de camping. Dat betekent dat voor campinggasten wél maaltijden geserveerd mogen worden, maar niet voor wandelaars en fietsers van buitenaf.

Hanssenhof wil op de geluiden van de wandelaars en fietsers inspelen. Door het verplaatsen van de agrarische activiteiten naar de oostelijke zijde van de weg vallen de huidige agrarische bedrijfsgebouwen leeg. Deze vrijkomende ruimte zal worden ingericht als restaurant. Dit vraagt de nodige investeringen. Voor een ondergeschikt karakter zijn de investeringen te fors. Er is behoefte aan een meer blijvend karakter.

In het nieuwe restaurant staat het gebruik van streekproducten voorop. Het is de bedoeling dat uitsluitend gewerkt wordt met lokale producten, rechtstreeks van het agrarische bedrijf. Tevens dient het productieproces van de streekproducten getoond te worden. Dit als promotie van de regio, maar ook van de agrarische sector in het algemeen. Te denken valt aan prei en asperges van het eigen agrarische bedrijf en bijvoorbeeld varkensvlees van Livar.

In relatie tot de gebiedsontwikkeling van Helden-Oost is het beoogde restaurant van een aantoonbaar ander segment dan de restaurants in het centrum van Helden, bij Eyckenduin en camping De Heldense Bossen.

Het centrum van Helden ligt 800 meter van Hanssenhof verwijderd. Hanssenhof kan door het oprichten van een restaurant een concurrent zijn voor de daar aanwezige restaurants, maar het kan aan de andere kant een verrijking betekenen van het plaatselijke aanbod. De plaatselijke horeca heeft beperkte openingstijden. Een lunchroom is bijvoorbeeld niet aanwezig. De ligging van Hanssenhof, flexibiliteit en de huidige activiteiten maken het tot een uniek concept. De campinggasten trekken de omgeving in (wandelen en fietsen) en doen daarbij regelmatig de plaatselijke horecazaken en winkels aan. De campinggasten geven echter aan het jammer te vinden dat er geen uitgebreide eetmogelijkheden worden geboden op Hanssenhof, dit vanwege de binding met het agrarische bedrijf, maar ook in het kader van de afwisseling. Campinggasten zullen gebruik blijven maken van de plaatselijke horeca, maar wensen daarnaast dus meer mogelijkheden op Hanssenhof.

De horeca-activiteiten die Hanssenhof wenst te ontplooiën richten zich op de eigen campinggasten, dagrecreanten en omwonenden. Het restaurant op De Heldense Bossen is voornamelijk gericht op hun eigen campinggasten en omwonenden. Verwacht wordt dat campinggasten van De Heldense Bossen de op eigen park gelegen horeca verkiezen boven horeca op Hanssenhof. Campinggasten van De Heldense Bossen zijn om die reden geen doelgroep voor Hanssenhof. Het restaurant op De Heldense Bossen is tevens geschikt voor niet-campinggasten. Het betreft een goed restaurant, maar een die heel andere gerechten serveert als die Hanssenhof in gedachte heeft. Hanssenhof steekt echt in op het agrarische karakter, iets wat op De Heldense Bossen niet gebeurt. Een restaurant op Hanssenhof is om die reden niet zozeer nog een restaurant van hetzelfde kaliber, maar een verbreding van het plaatselijke horeca-aanbod.

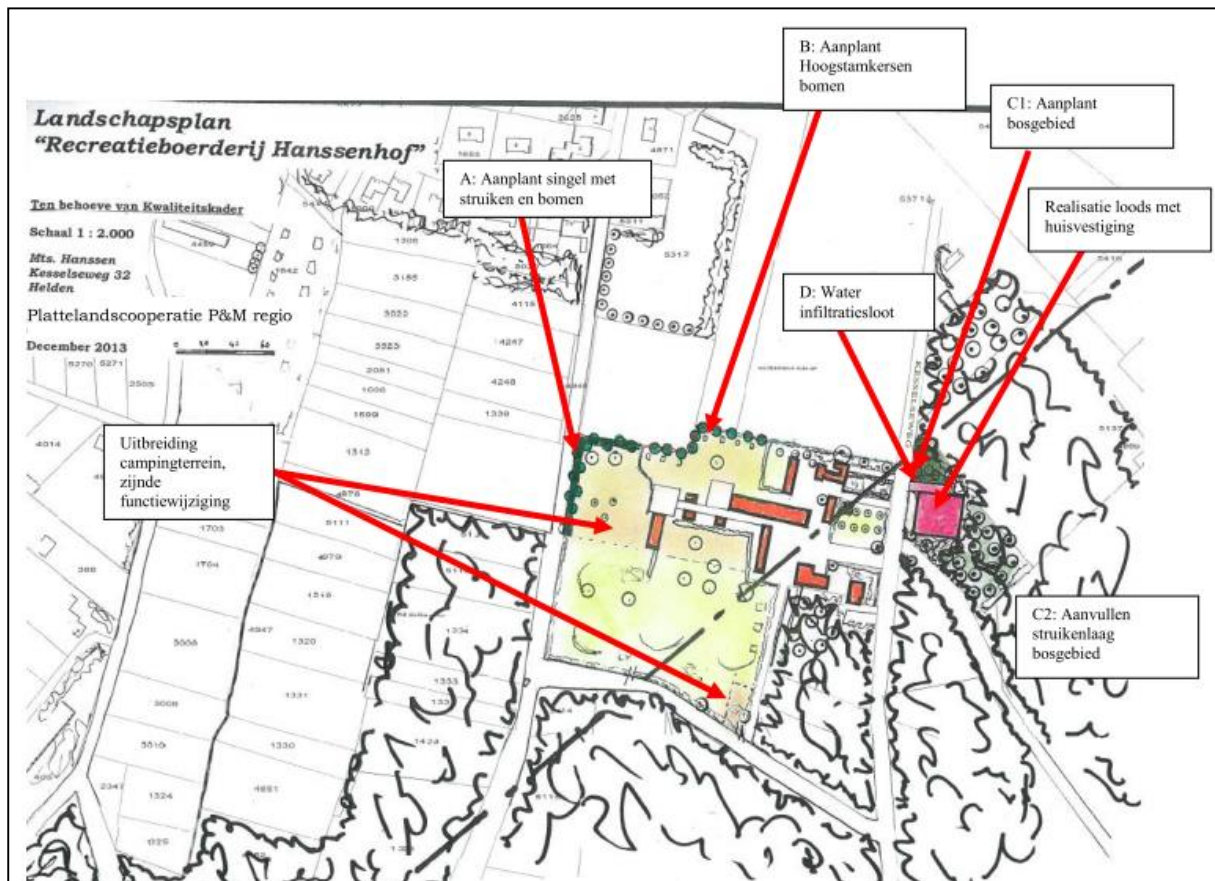
In het restaurant op Eyckenduin worden culinaire hoogstandjes geserveerd uit de hogere prijsklasse. De gerechten in het beoogde restaurant van Hanssenhof zijn van een heel andere aard. Er wordt aansluiting gezocht met de agrarische producten zoals die op eigen bedrijf geteeld worden en andere streekproducten. Net zoals bij camping De Heldense Bossen is een restaurant op Hanssenhof om die

reden niet zozeer nog een restaurant van hetzelfde kaliber als Eyckenduin, maar een verbreding van het plaatselijke horeca-aanbod.

Zoals hierboven beargumenteerd betreft het restaurant op Hanssenhof een uniek concept dat juist een verrijking en verbreding betekent voor het gebied Helden-Oost. De overige spelers in deze gebiedsontwikkeling zijn van een heel ander kaliber waardoor betreffende bedrijfsexploitaties geen gevaar hoeven te lopen. De beoogde ontwikkelingen op Hanssenhof zijn een op zichzelf staand initiatief. Het draagt niet bij aan het vormen van eenheid van de gebiedsontwikkeling, maar draagt wel bij aan het toeristisch-recreatief elan van het gebied en een gevarieerd recreatief aanbod.

4.2 Landschappelijke inpassing

Om Hanssenhof op een juiste manier in het landschap in te passen, enerzijds om het ensemble aantrekkelijk te laten zijn voor de recreant en omwonenden en anderzijds om te voldoen aan het beleid in het kader van de gemeente structuurvisie en het EHS / POG beleid, is een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 11. Landschapsplan

De visie is om de nieuwe situatie passend in te kleden in het groen en voldoende te compenseren in het kader van de vormwijziging van het bouwvlak. Dit om het bedrijf landschappelijk te versterken en hierbij mogelijk ook de natuur- en recreatiewaarde te verhogen.

Daar het bedrijf gelegen is aan de rand van het bos, aan de rand van een oude akker, is het wenselijk deze rand verder met groen te versterken. Hierdoor wordt de openheid van de akker versterkt en zijn

de campingactiviteiten vanuit het open landschap en de kern van Helden afgeschermd. Door dit deels te doen met een singel en deels met kersenbomen in de bestaande haag ontstaat er een groene half-transparante omkadering, waardoor het zicht vanaf de camping op het dorp behouden blijft. Het beeld van een boerderij met om het erf een hoogstamboomgaard wordt zo visueel vanuit de omgeving gecreëerd. Ook zijn de kersenbomen in de bloeitijd en kersentijd voor de recreanten extra aantrekkelijk. De verdere omkadering van het bedrijf is al aanwezig en wordt versterkt door het aanwezige bosgebied.

De overzijde van de weg is momenteel wat 'rommelig' vanwege de opslag, oude bebouwing en kerstdennenbeplanting. Vandaar is de wens na realisatie van de loods het gehele perceel als inheems bos aan te planten en de kerstdennen te rooien, zodat er een rustiger beeld ontstaat. De bestaande bomen blijven maximaal gehandhaafd. De verdere open ruimte zal aangeplant worden met struiken en bomen, en integreert zo het gehele nieuwe gebouw. Aanplant aan de voorzijde van de nieuwe loods is niet haalbaar vanwege de verkeersbewegingen.

Het compensatieperceel in de Heldense Bossen wordt ingezaaid met een ruigtekruidenmengsel en de middenzone kan elke 2 jaar ingezaaid worden met een bloemrijk natuurmengsel. Op den duur zullen in de ruigtekruidenzone struiken zich spontaan opdoen. Zo worden de bosranden natuurlijk ontwikkeld en beheerd, en blijft de variatie in stand.

Qua natuurwaarde zullen singels, de kersenbomen en het bosgebied rond de loods een meerwaarde vormen als schuil- en nestgelegenheid vanuit de omliggende akkers en het bestaande bosgebied. De bosranden vormen ecologisch namelijk altijd een aantrekkelijk gebied.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Recreatieve voorzieningen, zoals een camping en een restaurant, betreffen in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai op het recreatieve deel van Hanssenhof is dan ook niet benodigd.

Ook een agrarisch bedrijf betreft geen geluidgevoelig object. De aanwezige bedrijfswoningen zijn dit wel, maar zijn reeds bestaand. In de begripsbepaling van de Wet geluidhinder wordt huisvesting van arbeidsmigranten niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel zullen aan de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit eisen gesteld worden aan de binnenwaarde. Deze mag maximaal 33 dB bedragen. Aan deze waarde dient getoetst te worden.

Door de ontwikkelingen op Hanssenhof neemt het verkeer van en naar de locatie toe. Het aantal campinggasten zal meer dan verdubbelen (van 40 naar 100 standplaatsen) en het restaurant wordt toegevoegd. Overige activiteiten op Hanssenhof zijn bestaand en vergund (agrarische en recreatieve activiteiten en huisvesting van arbeidsmigranten). Aan de Kesselseweg bevinden zich verder geen woningen of andere functies. Toename van het verkeer heeft hierop dus geen invloed. Op de hoek van de Kesselseweg en de doorgaande weg van Helden naar Kessel (ook Kesselseweg genaamd) ligt de woning Kesselseweg 34. De toename van verkeer op de zijweg staat niet in relatie tot het aantal verkeersbewegingen op de drukke Kesselseweg. De geluidbelasting van de drukke weg is derhalve overheersend voor de akoestische situatie voor de woning Kesselseweg 34. Toename van verkeer op de zijweg heeft daarmee geen negatieve consequenties voor de akoestische situatie ter plaatse.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

In het plangebied zijn de omliggende wegen de meest relevante emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 22,9 µg/m³, en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 17,1 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Effect op luchtkwaliteit

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Uit de tabel blijkt dat een ontwikkeling pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas

aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Een ontwikkeling met 1.500 woningen heeft minimaal $1.500 * 2 = 3.000$ extra motorvoertuigbewegingen tot gevolg.

Met de ontwikkelingen van Hanssenhof is een uitbreiding van het campinggedeelte en een uitbreiding van de horeca-activiteiten gemoeid. Dit zorgt voor een toename van het aantal recreanten, wat zorgt voor een toename in het aantal verkeersbewegingen.

De toename van het aantal verkeersbewegingen valt in het niet bij een toename van 3.000 motorvoertuigbewegingen. De ontwikkelingen op Hanssenhof vallen daarom ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Hanssenhof draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

Conform de provinciale regeling "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling" is een bodemonderzoek benodigd bij een bestemmingswijziging. In dit geval is er voor een aanzienlijk deel van het plangebied geen sprake van een bestemmingswijziging op hoofdlijnen. De bestemming is 'Agrarisch – Grondgebonden' of 'Agrarisch - Plattelandsondernemer' waarbinnen agrarische en recreatieve activiteiten zijn toegestaan. Deze bestemmingen blijven gehandhaafd.

Voor de vormwijziging van het bouwvlak aan de oostelijke zijde van de Kesselseweg geldt dat een natuurbestemming wordt omgezet naar een agrarische bestemming en andersom. Dit betreft wel een bestemmingswijziging op hoofdlijnen, waarvoor voor dit gedeelte wel een onderzoeksplicht geldt. Een verkennend bodemonderzoek³ is uitgevoerd ter plaatse. Hierna de bevindingen uit dat bodemonderzoek.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn zand en is plaatselijk zwak tot matig humeus. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand en is vanaf 3 m-mv zwak leemhoudend. In het traject 5 tot 5,5 m-mv bestaat de ondergrond uit sterk zandige leem. De ondergrond is tevens plaatselijk zwak tot sterk oerhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond op het noordelijk terreindeel en de ondergrond zijn licht verontreinigd met PCB. Er zijn geen mogelijke bronnen van een PCB-verontreiniging vastgesteld. Voor de lichte PCB-verontreiniging is derhalve geen verklaring.

Daar het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de locatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging met PCB, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de herontwikkeling alsmede de bestemmingswijziging op de locatie.

³ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Kesselseweg (ong.) te Helden, 9 januari 2014, rapportnummer: 13113825

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven en objecten in de wijde omgeving liggen van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Kesselseweg. Over deze weg, alsmede over de omliggende wegen vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 4,2 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico.

In de wijde omgeving rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

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

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Over het plangebied loopt een hoogspanningsleiding in beheer bij Tennet. Conform het vigerende bestemmingsplan is deze hoogspanningsleiding en belemmerde strook voorzien van de

dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning'. Deze bestemming wordt gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan.

De nieuwe loods wordt opgericht gedeeltelijk binnen de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming. Uit contact met Tennet blijkt dat de oprichting van de loods is toegestaan, maar dat er enkele voorwaarden worden gesteld aan maximale bouwhoogte en brandwerendheid. Wel is aangegeven dat huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten in de dubbelbestemming. Dit is een van de redenen waarom het bouwvlak dient te worden gewijzigd. Wanneer de definitieve omgevingsvergunning voor de bouw van de loods wordt aangevraagd dient de bouwtekening eerst aan Tennet te worden voorgelegd. Met hun goedkeuring kan de omgevingsvergunning uiteindelijk verleend worden.

Voor het overige liggen er conform het vigerende bestemmingsplan of de kaarten van Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg in het plangebied, of in de directe omgeving daarvan, geen andere kabels, leidingen of straalpaden.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

In Helden is de agrarische beroepsuitoefening van oudsher een belangrijke bron van bestaan geweest. Een groot aantal intensieve veehouderijen liggen rondom het dorp. In de omgeving van Hanssenhof bevinden er zich echter geen intensieve veehouderijen. Het aspect geur is daarmee niet van toepassing op Hanssenhof.

5.4 Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel, ligt op ruim 9 kilometer van het plangebied. Gezien de activiteiten op Hanssenhof zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Op Hanssenhof worden geen dieren gehouden waardoor er dus geen uitstoot van ammoniak plaatsvindt. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is om die reden niet benodigd.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet zijn dier- en plantsoorten beschermd tegen nadelige effecten van menselijk ingrijpen. Indien de gesteldheid van beschermde dieren of planten wordt aangetast dienen er mogelijk maatregelen te worden genomen.

Om het voorkomen van beschermde dieren en planten te onderzoeken is een quickscan flora & fauna⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op locatie nauwelijks beschermde dieren en planten voorkomen. Uitsluitend broedende vogels kunnen bij de bouw van de nieuwe loods verstoord worden. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (half maart tot half september) plaatsvinden worden geen broedende vogels verstoord en kan het initiatief doorgang vinden.

Voor het bestaande deel van Hanssenhof wijzigt het gebruik. Inpandige wijzigingen hebben geen nadelige consequenties voor flora & fauna. Momenteel zijn op het buitenterrein 40 standplaatsen en

⁴ Econsultancy bv, Quickscan flora en fauna en effectenonderzoek EHS Kesselseweg 32-32a te Helden, 24 januari 2014, rapportnummer: 13103783

de farmgolfbaan aanwezig. Op de farmgolfbaan worden 60 extra standplaatsen gecreëerd ten behoeve van de camping. Aan de karakteristiek van het buitenterrein wijzigt niets, uitsluitend het gebruik wordt geïntensiveerd. Dit deel van het plangebied ligt niet binnen de EHS, uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat het aangrenzende EHS gebied bestaat uit dennen-, eiken- en beukenbos, zonder veel bijzondere natuurwaarden. Intensivering van het gebruik op de camping die buiten het bos zelf ligt heeft geen negatieve effecten op de natuurwaarden binnen het bos. Van (extra) verstoring is geen sprake.

Boswet

Voor de bouw van de nieuwe loods dienen enkele opgaande bomen en kerstdennen verwijderd te worden. Dit aantal is niet hoog, aangezien de locatie waar de loods is beoogd reeds een open plek betreft, wat weliswaar aan drie zijden is omzoomd door bos. Een kapvergunning is benodigd indien de te kappen boom op 1,3 m van de grond een stamdiameter heeft van 30 cm of meer.

Er is geen sprake van het kappen van een bosperceel, het betreffen enkele solitaire bomen. Op grond van de Boswet is daarom geen vergunning benodigd.

Conclusie

Door de ontwikkelingen zullen geen natuurwaarden verloren gaan, mits de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Op basis van de geraadpleegde bronnen kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

5.5 Waterhuishouding

In deze waterparagraaf is beschreven hoe met het hemelwater dat op het nieuwe dakoppervlak van de nieuwe loods valt rekening is gehouden. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft de benodigde inzicht in het functioneren van dit systeem. Voor het overige worden er geen nieuwe verhardingen gerealiseerd.

De kenmerken van het watersysteem, zoals die ter plaatse voorkomen, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Bodemopbouw en grondwater

De bodem van het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt circa 33,1 m +NAP (bron: viewer website AHN). De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn zand en is plaatselijk zwak tot matig humeus. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn zand en is vanaf 3 m-mv zwak leemhoudend. In het traject 5 tot 5,5 m-mv bestaat de ondergrond uit sterk zandige leem. De ondergrond is tevens plaatselijk zwak tot sterk oerhoudend (bron: uitgevoerd verkennend bodemonderzoek).

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied en omgeving zijn gelegen binnen grondwatertrap VII. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is het grondwater echter tot een diepte van 5 m niet aangetroffen. Het grondwater zit daarom erg diep.

De dikte van de bovengrond bedraagt 6 tot 10 meter en is goed doorlatend met een doorlatendheid van 0,75 tot 1,5 m per dag (bron: kaarten website Waterschap Peel en Maasvallei).

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen primaire of secundaire watergangen van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Afvalwater

Het afvalwater van Hanssenhof is volledig aangesloten op het rioleringsstelsel.

Hemelwater

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling. De nieuwe loods aan de overzijde van de weg betreft het enige nieuwe verharde oppervlak. De ontwikkelingen in de recreatieve tak vinden bijna allemaal in de open lucht of binnen reeds bestaande bebouwing plaats. Uitzondering hierop vormt een uitbreiding van het douche- en toiletgebouw. Het hemelwater wat hierop valt zal naar het maaiveld worden geleid.

Met de bouw van de nieuwe loods is een toename van het verhard oppervlak gemoeid van circa 1.100 m². Het hemelwater dat valt op het dakoppervlak van de loods en de dockshelter zal door middel van een aan te leggen infiltratiesloot de bodem in worden geleid. De infiltratiesloot wordt aan de rand van het bosgebied gerealiseerd, evenwijdig aan de weg, met een lengte van 40 m, breedte 3,5 m en een diepte 1,2 m bedraagt de capaciteit circa 130 m³. De oevers worden uitgevoerd in een verhouding van 2:1. Gezien de zeer diepe grondwaterstand is deze sloot niet watervoerend. De sloot wordt 1x per jaar uitgemaaid om dichtgroei te voorkomen.

Conform richtlijnen van Waterschap Peel en Maasvallei dient de infiltratiesloot gedimensioneerd te worden op een bui waarbij 84 mm neerslag valt. De minimale capaciteit dient 93 m³ te bedragen.

De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen. De infiltratiesloot heeft meer dan voldoende capaciteit om de maatgevende bui op te vangen. Vanuit de infiltratiesloot krijgt het opgevangen water de mogelijkheid te infiltreren in de bodem.

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:

- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.
- af te koppelen verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen en stoepen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie- / slibafscheidende kolken, of een voldoende brede bermpassage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Peel en Maasvallei geldt dat het project niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak groter dan 2.000 m² is en het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied gelegen is.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de bouw van de nieuwe loods geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

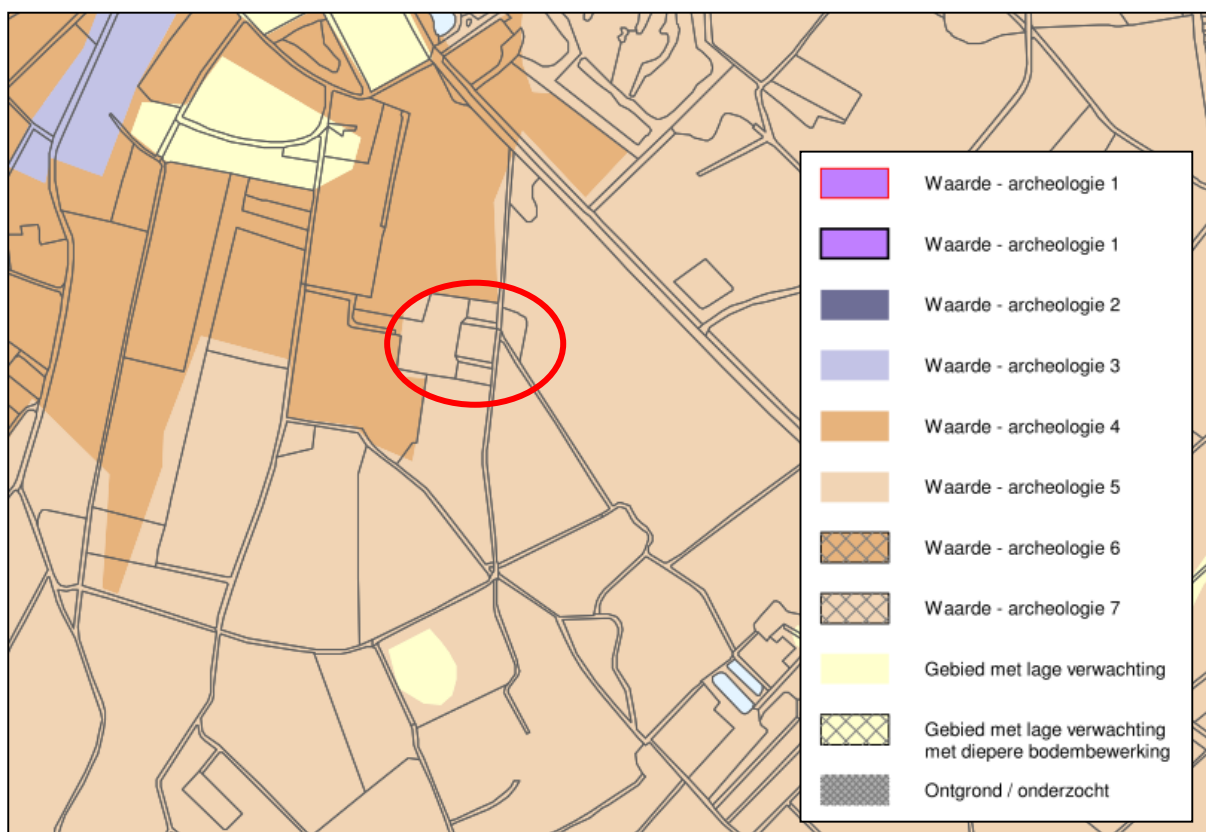
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerend bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' toegekend.

Aan een hoge verwachtingswaarde zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Aan een middelhoge verwachtingswaarde zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en 2.500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.



Afbeelding 12. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

In dit geval vinden er uitsluitend bodemingrepen plaats bij de bouw van de nieuwe loods. De nieuwe loods ligt in het gedeelte van het plangebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De nieuwe loods wordt o.a. voorzien van een fundering en een laaddock. De bodem zal hiervoor dieper dan 40 cm geroerd worden. De oppervlakte van het bouwvlak aan de oostelijke zijde van de Kesselseweg bedraagt echter minder dan 2.500 m², te weten 1.400 m². Daarnaast is deze locatie in het verleden bebouwd geweest met kippenstallen. Door de bouw van deze stallen en het jarenlange agrarische gebruik is het bodemprofiel in het verleden al verstoord. Archeologische waarden zijn daarom reeds verstoord. Een nader archeologisch onderzoek is niet benodigd.

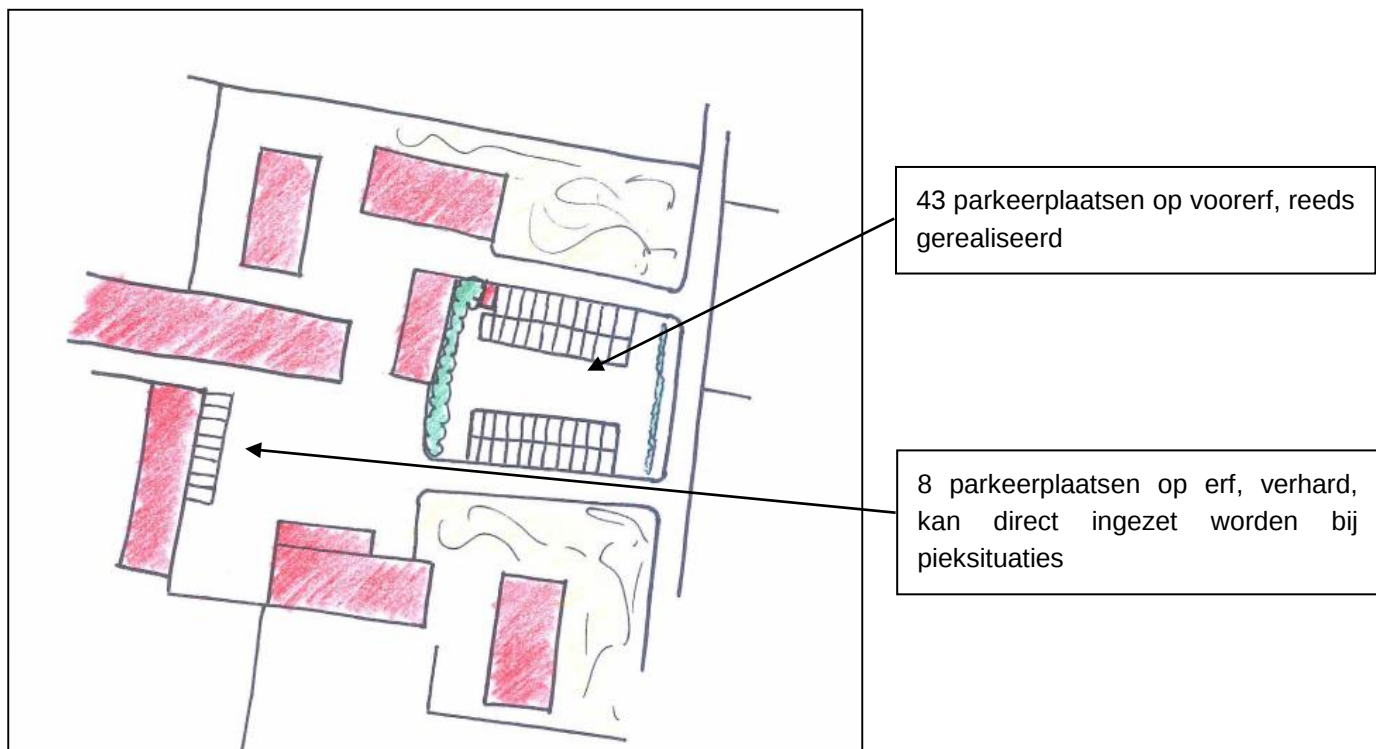
5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied ontsluit via de Kesselseweg. Deze weg verbindt de kern Kessel met de kern Helden. Het plangebied kent hierdoor een goede ontsluiting. Hierop vinden geen wijzigingen plaats.

Parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein aanwezig en reeds gerealiseerd. Bij de ingang van Hanssenhof is een groot parkeerterrein aanwezig. De capaciteit van dit parkeerterrein bedraagt 30 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie zijn niet voldoende parkeerplaatsen opgenomen. Er dienen:

- 100 standplaatsen met een geldende norm van 1,2 parkeerplaats per standplaats, min 1 voor parkeren naast de tent of caravan; 20 parkeerplaatsen
- groepsaccommodatie voor 32 personen (komt overeen met 8 * 4-persoonsbungalow) opgetelde behoefte; 16 parkeerplaatsen
- boerderijwinkel; 2 parkeerplaatsen
- arbeidsmigranten (huisvesting van 20 personen) met de norm van 0,5 parkeerplaatsen per 2 personen; 5 parkeerplaatsen



Afbeelding 13. Overzicht parkeerplaatsen binnen plangebied

Totaal benodigd zijn 43 parkeerplaatsen. Momenteel zijn 43 parkeerplaatsen aanwezig. Bij eventuele pieksituaties is ruimte gereserveerd op het erf (8 stuks). Een groot aandeel van de recreanten van Hanssenhof betreffen daarnaast fietsers en wandelaars. Voor de fietsers is een fietsenrek geplaatst.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. De aanduidingen betreffen in dit geval gebruiks-, gebieds- of maatvoeringsaanduidingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welke gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor Hanssenhof.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bouwvlakken en matrices specifieke informatie weergegeven, zoals het maximale bebouwde oppervlak.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstellen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren.

De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijken van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijken van de gebruiksregels
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie gegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels opgenomen over de oppervlakte, hoogte etc. Alle solitaire functies zijn voorzien van een bestemmingsvlak met daarbinnen al dan niet een bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte opgenomen, de exacte locatie van de bebouwing binnen het bouwvlak is minder bepalend. Bij het agrarische bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, mits binnen het bestemmingvlak voldoende ruimte blijft voor realisering van allerlei overige voorzieningen. Indien een bouwaanvraag wordt ingediend zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch – Plattelandsondernemer

De hoofdbestemming is in stand gebleven in vergelijking met de vigerende situatie. Om de verschillende activiteiten te splitsen is de bestemming opgedeeld in twee aanduidingen; recreatie en specifieke vorm agrarisch – grondgebonden.

Binnen de recreatieve aanduiding is de recreatieve tak van Hanssenhof toegestaan. Zowel dag- als verblijfsrecreatieve functies zijn toegestaan. Horeca van categorie 1 en 2 en ondergeschikte detailhandel in de vorm van een campingwinkel bij het kampeerterrein zijn rechtstreeks toegestaan.

Bij deze bestemming is het bouwvlak gelijk aan het bestemmingsvlak. Wel wordt de oppervlakte die maximaal toelaatbaar is aan bebouwing op de verbeelding aangegeven, deze m²'s zijn exact hetzelfde als in het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn de twee aanwezige bedrijfswoningen toegestaan.

Het bouwvlak aan de oostelijke zijde van de weg is ook bestemd als 'Agrarisch – Plattelandsondernemer' zodat Hanssenhof met maar een enkele bestemming is bestemd. Het bouwvlak wijzigt van vorm en is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden'. Binnen deze aanduiding zijn uitsluitend grondgebonden bedrijven toegestaan, zodoende de bestaande agrarische activiteiten op Hanssenhof.

Het bouwvlak aan de oostelijke zijde van de weg blijft bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwvlak wijzigt van vorm. Binnen deze bestemming zijn bestaande grondgebonden bedrijven toegestaan, zodoende de bestaande agrarische activiteiten op Hanssenhof.

Binnen dit bouwvlak is huisvesting van 20 arbeidsmigranten, werkzaam binnen het eigen bedrijf, toegestaan. De locatie is daarom voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting Kesselseweg 32'. De ruimtelijke afweging heeft immers plaatsgevonden op basis van het aantal arbeidsmigranten dat op de locatie zal worden gehuisvest. In de piekperiode zijn nog eens 20 extra arbeidsmigranten toegestaan voor een maximale duur van 3 maanden.

Wanneer huisvesting van arbeidsmigranten één jaar niet plaatsvindt vervalt het recht tot het mogen huisvesten. Deze uitsterfconstructie is opgenomen in de planregels en verzekert dat niet-actuele locaties weer ineens huisvesting gaan toepassen. Alleen op een actief agrarisch bedrijf waar huisvesting van arbeidsmigranten benodigd is voor de bedrijfsvoering is derhalve huisvesting toegestaan.

Het aanwezige bouwvlak aan deze zijde van de weg mag geheel worden bebouwd met bedrijfsgebouwen, net zoals in de vigerende situatie reeds het geval is.

Natuur

Deze bestemming is gelegd op die gronden die vrij komen vanwege het verleggen van het agrarische bouwvlak. Deze gronden dienen aangewend te worden ten behoeve van de natuur.

Leiding – Hoogspanning

Dwars door het plangebied loopt een bovengrondse 150-kV hoogspanningsverbinding. Deze is met een aanduidingen aangeduid; de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanning 1'. In de dubbelbestemming is een bouwverbod opgenomen met daaraan gekoppeld een afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde – Archeologie 4

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en / of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² en minder diept reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 5

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en / of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² en minder diept reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

In de algemene aanduidingsregels zijn de volgende algemene aanduidingen opgenomen in dit bestemmingsplan:

- *ecologische hoofdstructuur*; deze aanduiding betreft de ecologische hoofdstructuur, een zonering uit het POL2006. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in de ecologische hoofdstructuur. Dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.
- *provinciale ontwikkelingszone groen*; deze aanduiding betreft de provinciale ontwikkelingszone groen, een zonering uit het POL2006. Deze gronden zijn bedoeld voor natuurontwikkeling en versterking van de EHS. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in de POG.
- *kernrandzone*; de kernrandzone is een overgangszone tussen het buitengebied en de kernen en is in de structuurvisie begrensd op basis van een zorgvuldige belangenafweging. Kernrandzones zijn historisch altijd bekeken als een onderdeel van het buitengebied. Door het verdwijnen van de agrarische functie in de kernrandzones en het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden, is het wenselijk dat er een nieuwe beleidslijn gehanteerd wordt. Dit gebied wordt gezien als een overgangszone tussen stad (rood) en land (groen) waardoor specifiek daarop gericht beleid noodzakelijk is. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in de kernrandzone.
- *reconstructiewetzone – extensiveringsgebied*; deze gebiedstypologie komt voort uit de Reconstructiewet en het Reconstructieplan. Een extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, omschakeling of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Centraal staat de afbouw van intensieve veehouderijfuncties op korte termijn. In deze gebieden zijn / worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven beperkt. Nieuwvestiging is niet mogelijk. Intensieve veehouderijbedrijven die niet willen of kunnen verplaatsen houden binnen het bestaande bouwvlak onder de gebruikelijke voorwaarden, de mogelijkheid voor bedrijfsvergroting. Zo houden deze bedrijven, zolang dat niet gepaard gaat met uitbreiding van het bouwvlak, de mogelijkheid te investeren in vernieuwing en te voldoen aan de wettelijke eisen. Het voorkomt bovendien dat er op grote schaal kapitaalvernietiging plaatsvindt. Dit alles is verankerd in de bestemmingsregels.
- *reconstructiewetzone – verwevingsgebied*; deze gebiedstypologie komt voort uit de Reconstructiewet en het Reconstructieplan. Een verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is uitbreiding van intensieve veehouderijen mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzet. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en

wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in verwevingsgebieden.

- *wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 ob*; dit betreft de gebiedstypologie uit de structuurvisie: oude verdichte bouwlanden. In dit gebied is voor wat betreft toekomstige ontwikkeling sprake van een ruime toelating van verschillende economische functies, verdere menging van de functies wonen, werken en (verbrede) landbouw met name in de linten. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in oude verdichte bouwlanden. Dit is verankerd in de bestemmingsregels.
- *wetgevingzone – wijzigingsgebied 6 bn*; dit betreft de gebiedstypologie uit de structuurvisie: bos- en natuurgebieden. Voor wat betreft toekomstige ontwikkelingen is sprake van behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van de bos- en natuurgebieden door een gericht, gevarieerd, extensief bosbeheer. Dit beheer richt zich op de omvorming van naaldbos in loofbos en het versterken van de gradiënten op overgangen in het landschap, waar mogelijk wordt natuur- en landschapsontwikkeling gestimuleerd, nieuwe economische dragers zijn toelaatbaar aan de randen. Ze dienen dan wel het landschappelijk raamwerk verder te versterken, bieden van ruimte voor water (waterconservering en waterberging) in natte bos- en natuurgebieden. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in deze gebiedstypologie. Dit is verankerd in de regels.

7. HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & Maas. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingbeleid.

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken, tussen gemeente en initiatiefnemer over ambtelijke apparaatskosten, planschade, landschappelijke inpassing, zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Peel & Maas zal de ontwikkeling kostenneutraal verlopen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

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

9.1 Uitkomsten vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan betrokken instanties. TenneT, de leidingbeheerder van de hoogspanningsleiding, heeft bij schrijven d.d. 28 mei 2014 gereageerd (zie bijlage 1). Zij geven aan dat bij vergunningsaanvraag voor de bouw van de nieuwe loods getoetst wordt aan de geldende voorwaarden en de veiligheidsnormen voor het bouwen onder een hoogspanningsleiding. In het landschapsplan staat vermeld dat onder de hoogspanningsleiding aanplant van bomen niet wenselijk is. TenneT verzoekt dit te wijzigen in dat aanplant van bomen onder de hoogspanningsleiding verboden is. Dat laatste is aangepast in het landschapsplan.

9.2 Uitkomsten inspraak

In het kader van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

10. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

BIJLAGE 1

REACTIE VOOROVERLEG TENNET

Postbus 718, 6800 AS Arnhem, Nederland
Gemeente Peel en Maas
T.a.v. de heer P. Cuppen
Postbus 7088
5980 AB PANNINGEN

DATUM	28 mei 2014
UW REFERENTIE	e-mail van 23 mei
ONZE REFERENTIE	GS-MPW-REM 14-2109 ROB/LCR
BEHANDELD DOOR	Leon Crauwels
TELEFOON DIRECT	026 373 22 64
E-MAIL	Leon.Crauwels@tennet.eu
AANTAL BIJLAGEN	2

BETREFT Informeren over wijziging bestemmingsplan "De Hanssenhof"

Geachte heer Cuppen,

In antwoord op uw e-mail van 23 mei 2014 ten behoeve van de bestemmingsplan wijziging "De Hanssenhof", deelt TenneT TSO B.V. u het volgende mede.

In het betreffende plangebied van het gewijzigde bestemmingsplan "De Hanssenhof" aan de Kesselseweg 32 – 32A te Helden, met het perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie D, nummer 5057, is de 150 kV- hoogspanningslijn Maasbracht - Helden - Boekend gesitueerd. De strook grond is belemmerd met een zakelijk recht en wordt begrensd door zijden van op 24,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 48 meter) .

We kunnen instemmen met de bestemmingsplan wijziging, aangezien de nieuwe loods buiten de belemmerde strook is gesitueerd met de huisvesting van arbeidsmigranten.

Als de nieuwe loods gedeeltelijk binnen de belemmerde strook, op het bovengenoemde perceel wordt gebouwd, zal TenneT deze toetsen aan de voorwaarden en de veiligheidsnormen.

We verzoeken u bij het landschapsplan Hanssenhof de tekst te wijzigen bij bladzijde 7, artikel "C1 Aanplant bosgebied rondom nieuwe loodsgebouw", de laatste regel "Onder de hoogspanning is aanplant van bomen niet wenselijk" te wijzigen in:

"Binnen de belemmerde strook van de hoogspanningslijn is het verboden bomen aan te planten."

Voorts hebben we geen opmerkingen op voornoemd bestemmingplan.

Aangezien we bij de wet aangewezen beheerder zijn van onder andere het nederlandse 150 kV- en 380 kV- hoogspanningsnet verzoeken wij u daarom onze belangen binnen de belemmerde strook te beschermen en deze zienswijze te honoreren.

Verder kan de aanwezigheid van deze hoogspanningsverbinding beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Hierbij zijn onder meer aspecten aan de orde zoals de veiligheid van personen en goederen, de aan te houden veiligheidsafstanden, de bereikbaarheid van de hoogspanningsverbinding en de benodigde ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en herstelwerkzaamheden.

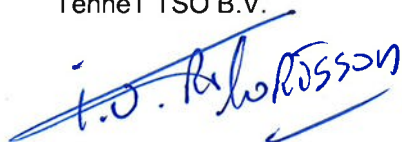
De bouwvergunning en het inrichtingsplan kan pas worden verleend, nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht. We verzoeken u dan ook ons hierover te informeren of door de perceeleigenaar via het volgende e-mailadres: grondzaken-zuid@tennet.eu.

Voor vragen kunt u contact opnemen met onze beheerder de heer Robert Florisson, te bereiken via telefoonnummer 06 15 02 75 80 of met boven genoemde behandelaar.

Er is een plattegrond toegevoegd met betrekking tot de ligging van de aanwezige hoogspanningsverbinding.

We vertrouwen erop u hiermee op juiste wijze te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
TenneT TSO B.V.

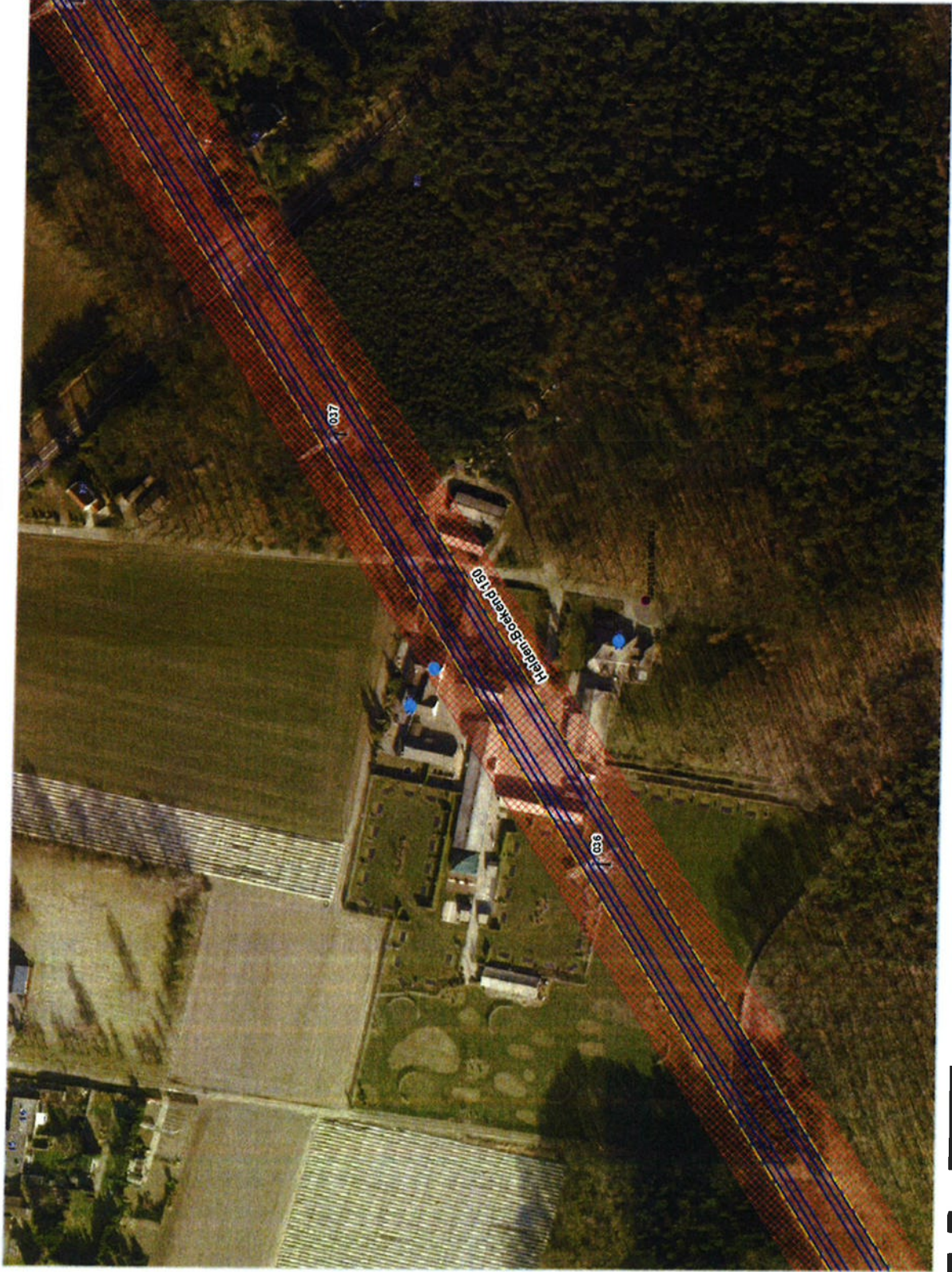


Cees de Jong
Hoofd Grondzaken

150 kV-hs-lijn Helden-Boekend mast 36-37



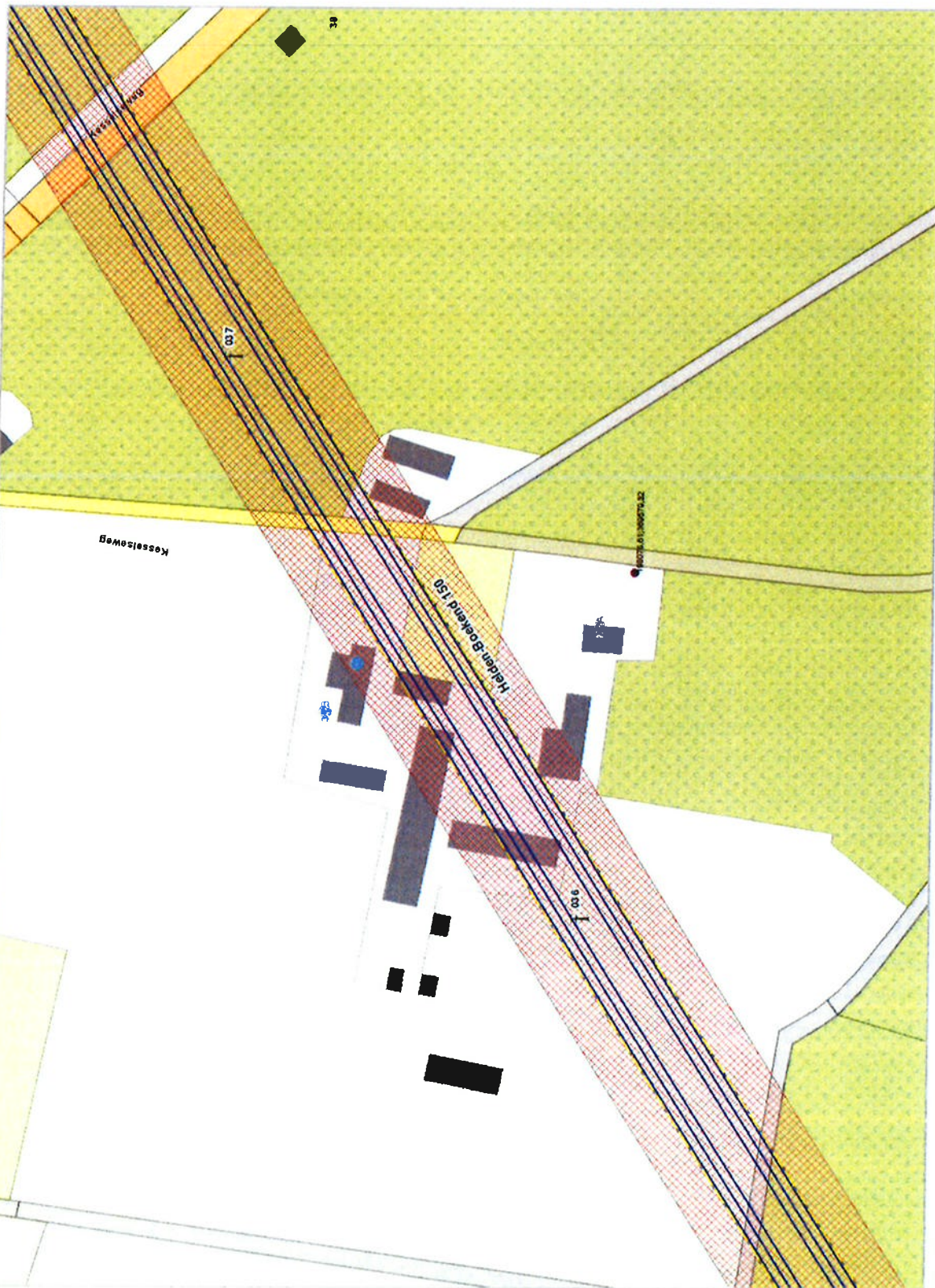
ZNO strook NL



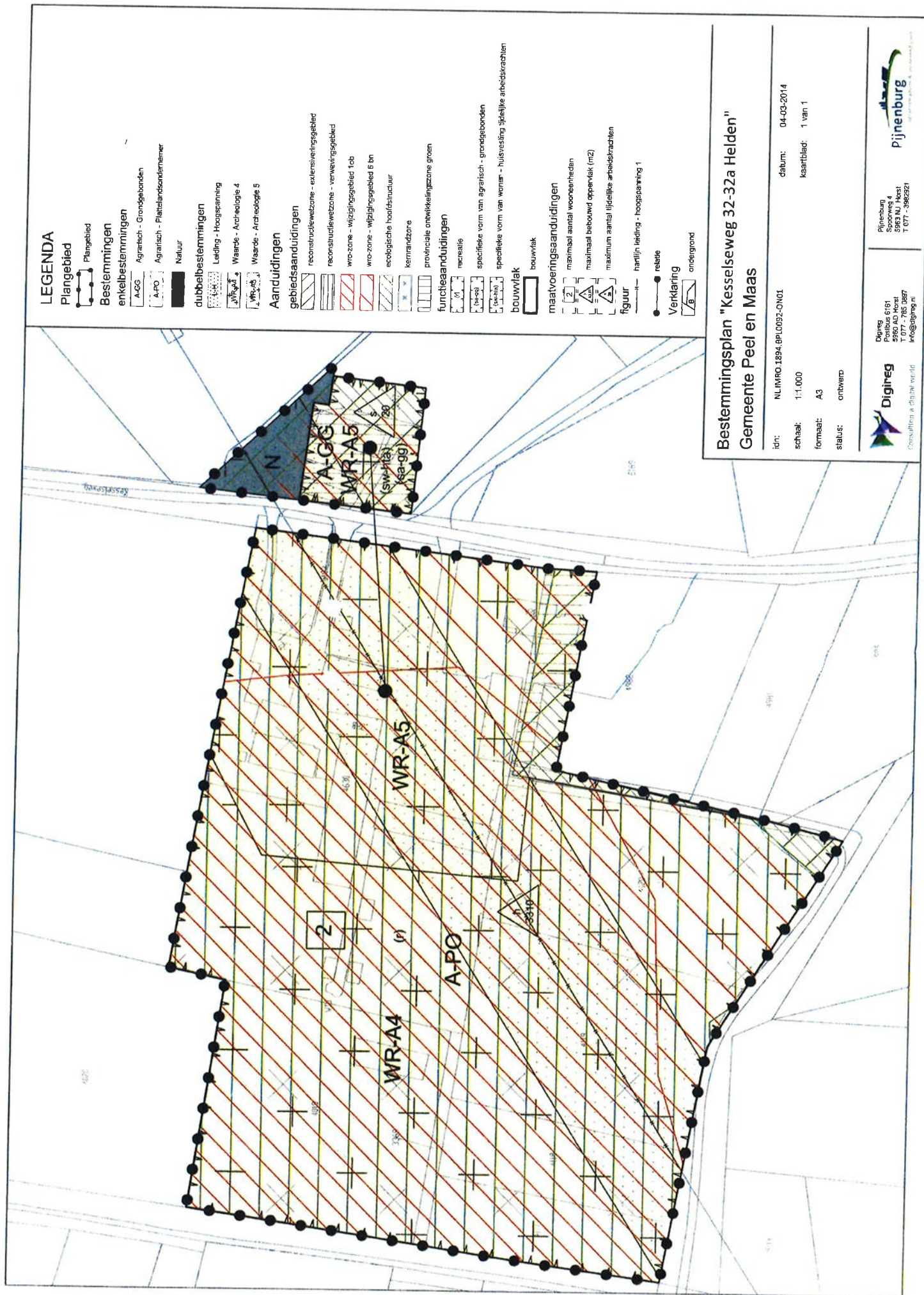
89 Meters

Copyright © TenneT 2014. Datum: dinsdag 27 mei 2014.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Notities:



Notifies:



Bestemmingsplan "Kesselseweg 32-32a Helden" Gemeente Peel en Maas

id: NLIMPRO.1894.ap.0092-0101

schale: 1:1.000

formaat: A3

status: ontwerp

datum: 04-05-2014

kaartblad: 1 van 1