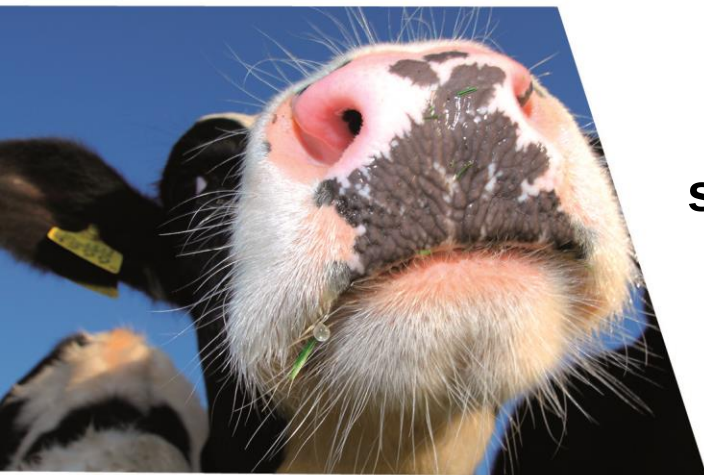




BESTEMMINGSPLAN

**“Wijziging bouwvlak
sorteerloods en huisvesting
Kesselseweg 32a Helden”**

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Wijziging bouwvlak sorteerloods en huisvesting Kesselseweg 32a Helden"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0152-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 13 september 2016

Aanvrager: M & J & E Hanssen VOF

Auteur: 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	4
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2 Huidig planologisch kader.....	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. PLANBESCHRIJVING	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	22
5.1 Milieu	22
5.1.1 Geluid	22
5.1.2 Lucht.....	22
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit	23
5.1.4 Externe veiligheid	24
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
5.3 Geurhinder en veehouderijen	25
5.4 Ecologie	25
5.5 Waterhuishouding	26
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.7 Verkeer en parkeren	28
6. JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1 Toelichting op de verbeelding	30
6.2 Toelichting op de planregels.....	30
7. HANDHAVING	35

8. UITVOERBAARHEID.....	36
8.1 Economische uitvoerbaarheid	36
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
9. OVERLEG EN INSPRAAK	37
9.1 Uitkomsten vooroverleg	37
9.2 Uitkomsten inspraak	37
10. PROCEDURE.....	38

BIJLAGEN

Separate bijlage:

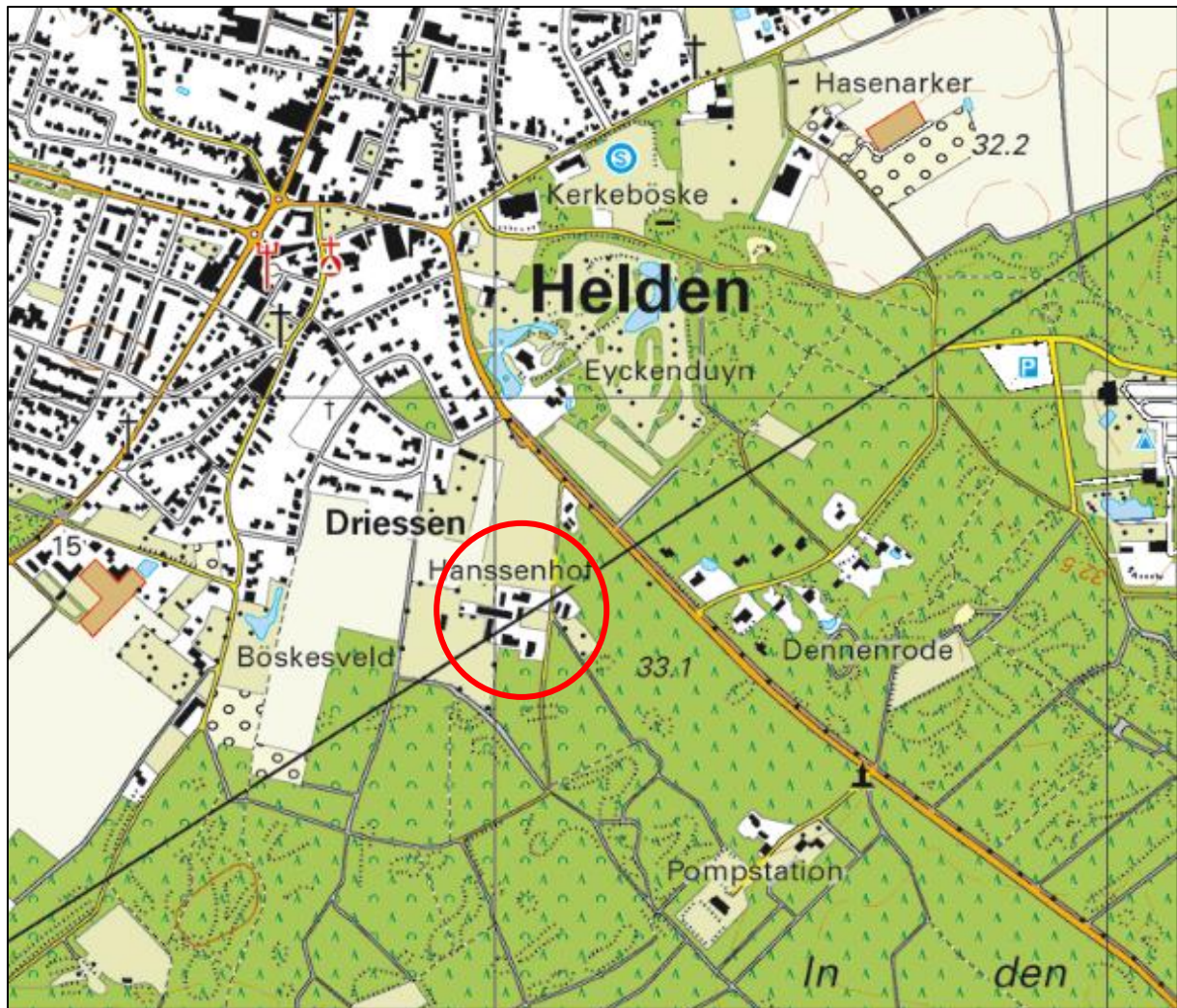
- Landschappelijk inpassingsplan (september 2016)

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 agrarisch bedrijf met tuinbouw, akkerbouw en pluimvee. In de loop der jaren is de nadruk steeds meer komen te liggen op de tuinbouwactiviteiten en is het pluimvee volledig afgestoten. 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 met restaurant en een boerderijwinkel. Het campinggedeelte is tegelijkertijd gegroeid tot 100 standplaatsen.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Het bedrijf wordt doorsneden door de Kesselseweg. 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. Aan de westelijke zijde van de weg blijven dan de recreatieve activiteiten in stand.

In 2014 is het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” vastgesteld om o.a. de agrarische activiteiten aan de oostelijke zijde van de weg te concentreren en is de mogelijkheid opgenomen daar een nieuwe loods op te richten binnen het van vorm gewijzigde bouwvlak. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1.413 m² en mag geheel bebouwd worden.

Nu, bijna 2 jaar later, zijn de plannen voor de nieuwe loods nader geconcretiseerd. De nieuwe loods is echter anders voorzien als waar ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” van is uitgegaan. Het bouwplan voor de nieuwe loods past derhalve niet in het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden”. De nieuwe loods ligt namelijk voor een deel buiten het bouwvlak. Aan de bouw- en gebruiksregels voor bijvoorbeeld goot- en bouwhoogte, bebouwd oppervlak en huisvesting arbeidsmigranten wordt wel volledig voldaan.

Om het bouwvlak uit 2014 te vergroten zodat de nieuwe loods kan worden gerealiseerd is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch-juridisch mogelijk maken van:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf aan de oostelijke zijde van de weg. Hiervoor is een uitbreiding van het bouwvlak benodigd zodat de nieuwe loods kan worden opgericht en alle agrarische activiteiten aan de oostelijke zijde van de weg kunnen worden geconcentreerd.
- aan de westelijke zijde van de weg blijven de recreatieve activiteiten in stand. Hier vinden derhalve geen planologisch-juridische wijzigingen plaats.

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 blijven planologisch van elkaar gescheiden.
- Aan de recreatieve activiteiten wijzigt niets.
- 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”.

Het plangebied 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. Het plangebied 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

Ten behoeve van de ontwikkelingen op het bedrijf van de familie Hanssen is het bestemmingsplan ‘Kesselseweg 32-32a Helden’ vastgesteld op 2 december 2014. Daarbij is de bestemming ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’ opgenomen voor het gehele bedrijf met aan de oostelijke zijde van de weg een bouwvlak met een oppervlakte van 1.413 m², voorzien van de aanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden’ en ‘specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting Kesselseweg 32’. Dit bestemmingsplan is vervolgens niet geheel correct overgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas, zoals vastgesteld op 24 december 2014. De specifieke bepalingen omtrent huisvesting van arbeidsmigranten en de toenmalige vormverandering van het bouwvlak zijn niet overgenomen. Daarnaast is een aangepaste bestemming opgenomen voor de oostelijke zijde van de weg, passend bij de plansystematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, zijnde ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Deze bestemming is planologisch wel nog steeds gekoppeld aan de westelijke zijde van de weg met de bestemming ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’.

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 2. Luchtfoto plangebied en omgeving (2015)

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.

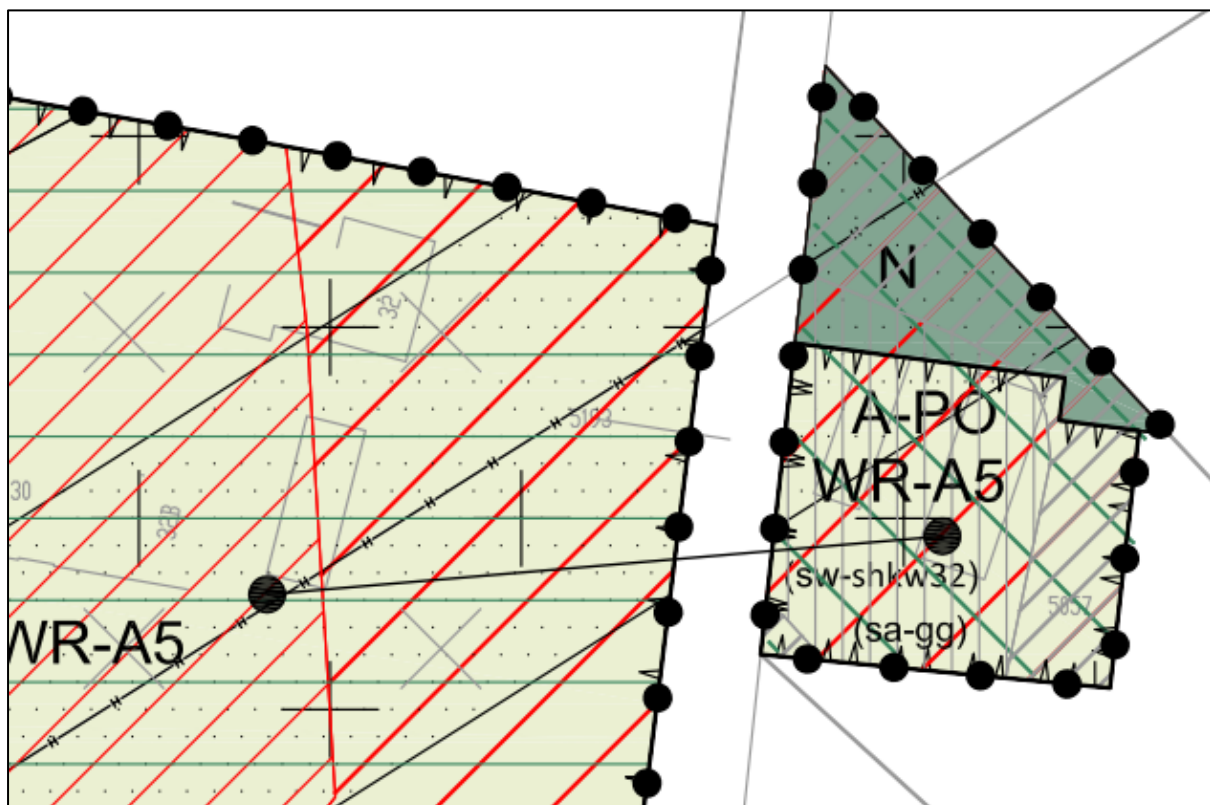
De relatief smalle strook grond tussen het bosgebied en de dorpsrand van Helden heeft een overwegende recreatieve functie. Op het 10 ha grote landgoed Eyckenduin is een volwaardige 9-holes

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.

Het bedrijf van de familie Hanssen 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

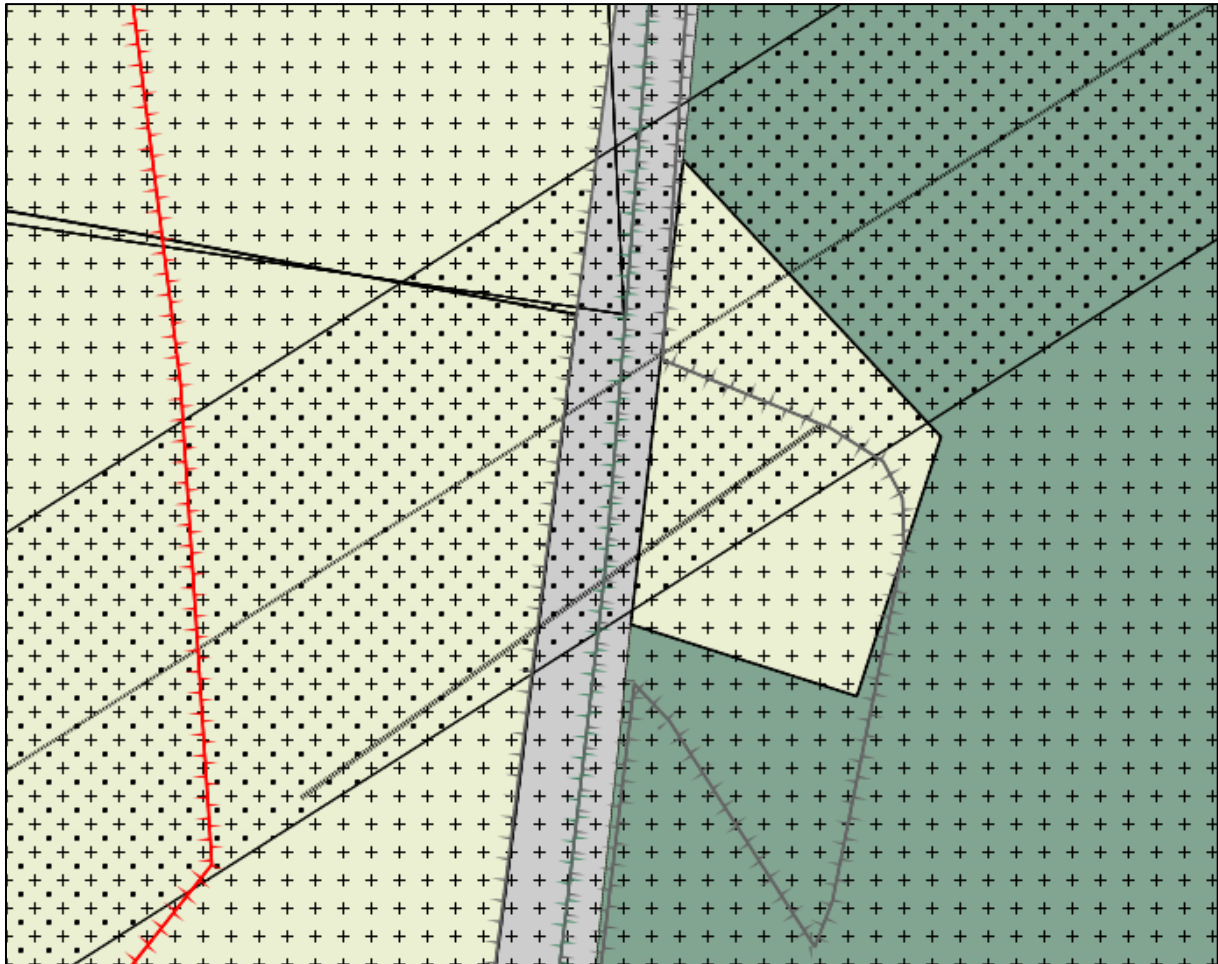
Ten behoeve van de ontwikkelingen op het bedrijf van de familie Hanssen is het bestemmingsplan 'Kesselseweg 32-32a Helden' vastgesteld op 2 december 2014. Daarbij is de bestemming 'Agrarisch – Plattelandsondernemer' opgenomen voor het gehele bedrijf met aan de oostelijke zijde van de weg een bouwvlak met een oppervlakte van 1.413 m², voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' en 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting Kesselseweg 32'. Tevens is het bouwvlak voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Leiding – Hoogspanning' en de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6 bn', 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob', 'ecologische hoofdstructuur', 'provinciale ontwikkelingszone groen' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kesselseweg 32-32a Helden"

Het bestemmingsplan "Kesselseweg 32-32a" is vervolgens niet geheel correct overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas, zoals vastgesteld op 24 december 2014. De specifieke bepalingen omtrent huisvesting van arbeidsmigranten en de toenmalige vormverandering van het

bouwvlak zijn niet overgenomen. Daarnaast is een aangepaste bestemming opgenomen voor de oostelijke zijde van de weg, passend bij de plansystematiek van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, zijnde ‘Agrarisch – Grondgebonden’. Deze bestemming is planologisch wel nog steeds gekoppeld aan aan de westelijke zijde van de weg met de bestemming ‘Agrarisch – Plattelandsondernemer’. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn wel in stand gebleven.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is derhalve bestemd als ‘Agrarisch – Grondgebonden’, waarbij de uitbreiding van het bouwvlak plaatsvindt binnen de bestemming ‘Natuur’. Op de voor ‘Natuur’ aangewezen gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van agrarische activiteiten worden gebouwd. Het bouwplan voor de nieuwe loods past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan waarbij het bouwvlak wordt uitgebreid is benodigd om het bouwplan alsnog te kunnen realiseren. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

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 het plangebied. 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 ontwikkeling geen nadelige effecten heeft op het gebied van bodem, water en lucht.

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

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het nieuwe POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

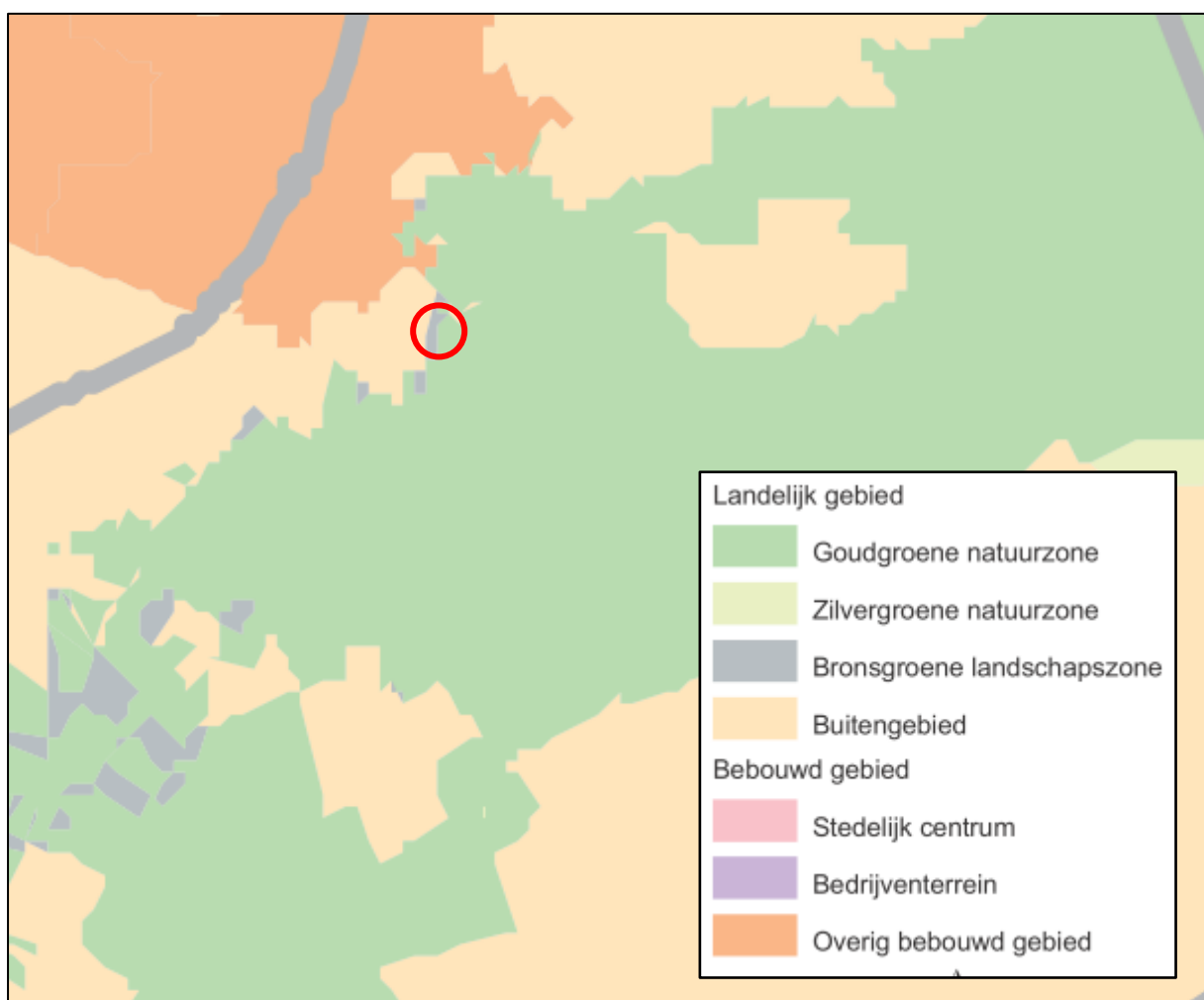
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, een stilstand is niet veroorloofd. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

In het POL2014 is het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	Zone	Essentie
Bebouwd gebied	Stedelijk centrum	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Overig bebouwd gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.

Landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Afbeelding 5. Zonering Limburg POL2014

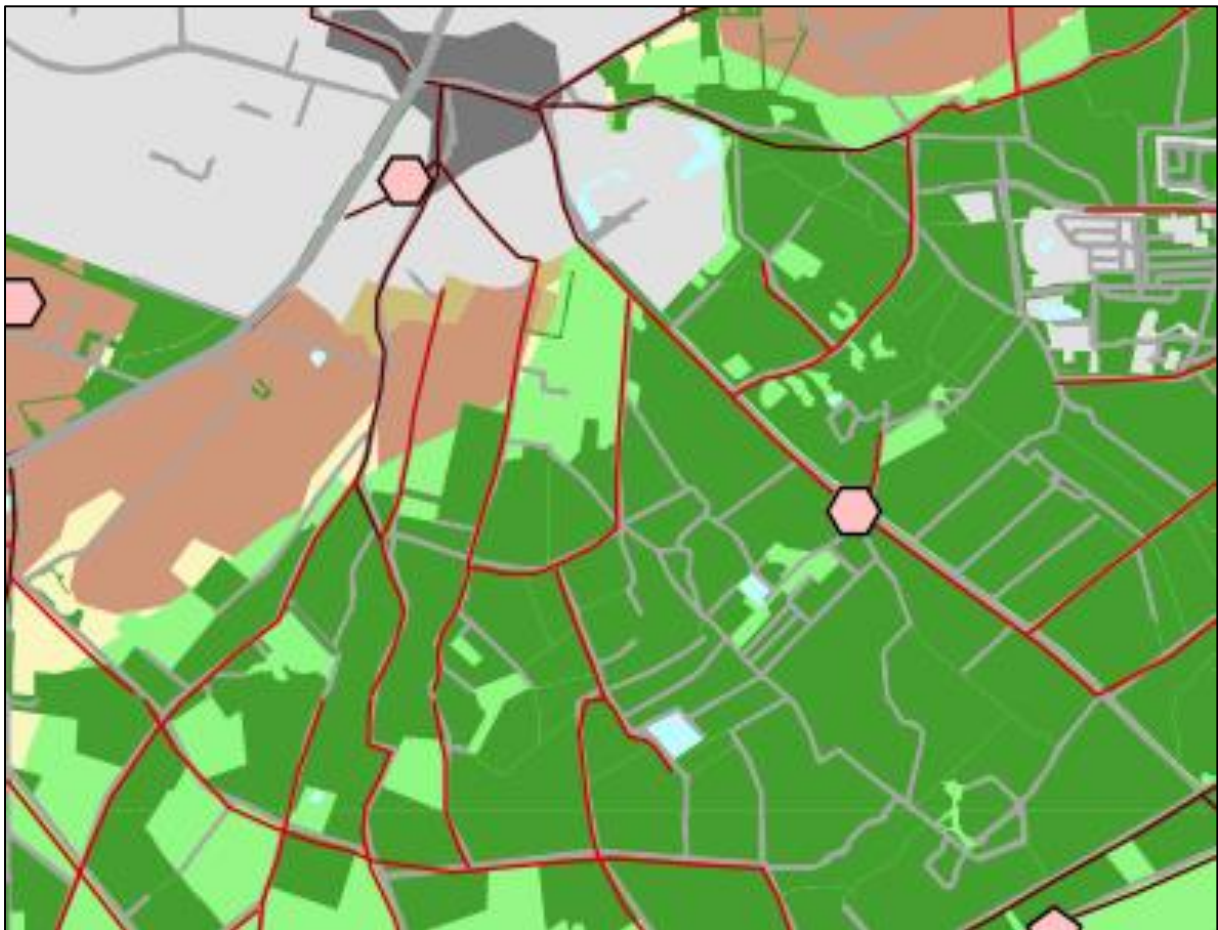
Volgens de POL-kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen het landelijk gebied – goudgroene natuurzone en landelijk gebied – bronsgroene landschapszone. De goudgroene natuurzone omvat bestaande bos- en natuurgebieden, gebieden die de komende jaren zullen worden omgevormd tot natuurgebied en een klein areaal landbouwgebieden waarin sprake is van agrarisch natuurbeheer. Maar de zone omvat ook andere gebieden: wegen die door het plangebied lopen en verspreide bebouwing,

vaak agrarische bedrijven. Dat alles heeft te maken met het feit dat de POL-kaart niet de precisie heeft van een bestemmingsplan.

De bronsgroene landschapszone betreft de beekdal en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en omvat ook het winterbed van de Maas. Het accent ligt op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Een bestemmingsplan voor een ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart ligt het plangebied in een bos- en mozaïeklandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door beslotenheid en bestaat uit de verschillende bos- en natuurgebieden. Versterken en uitbreiden van dit landschapstype is de doelstelling. Het landbouwkundige gebruik is bij voorkeur grondgebonden. Nieuwe bebouwing is over het algemeen niet wenselijk.

In het POL2014 wordt geconcretiseerd hoe de ambitie dat elk land- en tuinbouw bedrijf in 2025 een lust voor zijn omgeving is, wordt gerealiseerd. De doorgaande schaalvergroting, de milieueisen, de combinaties met energie-opwekking of mestverwerking maken dat er bij veel agrarische bedrijven een behoefte bestaat om uit te breiden. Regelgeving voor ammoniak, fijn stof en geur zijn in hoge mate bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector, evenals de maatschappelijke inbedding in de omgeving. Er wordt ontwikkelruimte geboden op basis van een integrale kwaliteitsverbetering in de omgeving.

Door de provincie is aangegeven dat de aanwezige natuurlijke kwaliteiten binnen het plangebied gering zijn. Daarnaast heeft de quickscan flora & fauna uit 2014 aangetoond dat dat ter plaatse geen beschermde dieren of planten aanwezig zijn. Derhalve kan worden gesteld dat de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet als goudgroene natuurzone kunnen worden gedefinieerd, maar zouden moeten aansluiten op de omliggende zonering van de bronsgroene landschapszone. Behoud van een duurzame grondgebonden land- en tuinbouw in balans met de milieu- en landschapskwaliteiten is van belang. Ontwikkelingen zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten van het bos- en mozaïeklandschap behouden blijven of versterkt worden. Het plangebied zelf is niet als bos in gebruik, maar wordt wel geheel omzoomd door bos. Het omringende bos blijft door de oprichting van de loods geheel in stand. Vanwege de aanpassing van goudgroen naar bronsgroen vraagt de provincie een compensatie van 1 : 1 per m² uitbreiding. Door deze compensatie kunnen de kernkwaliteit van het gebied worden versterkt. De uitbreiding bedraagt in goudgroen bedraagt 1.633 m². Aan Bovensbos wordt een strook van 3.580 m² natuurlijk ingericht als compensatie (tevens benodigd in het kader van het gemeentelijk kwaliteitskader) en bestemd als 'Natuur'. Daarmee wordt voldaan aan de compensatie-eis van de provincie.

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 agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van het landschap gevormd. Door de verdergaande mechanisering en schaalvergroting in de (internationale) landbouw worden de bedrijven gedwongen mee te groeien om hun positie te kunnen behouden. Dat betekent dat er bedrijven zullen verdwijnen, maar ook dat de overblijvende bedrijven zullen groeien.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarisch (aanverwante) bedrijven die willen uitbreiden of nieuw willen vestigen.

Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische (aanverwante) bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving. Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van dergelijke bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In geval van nieuwvestiging, overschrijding van de referentiemaat of een ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde, geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering.

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 de Structuurvisie buitengebied in het onderdeel Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Zie betreffende paragraaf aangaande de uitwerking in dat kader.

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 bestaand 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 en 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 het plangebied is het gebiedstype bos- en natuurgebieden van belang. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor deze gebiedstype de volgende beleidsuitspraken relevant:

- 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. 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 uitbreiding van het bouwwlak is van ondergeschikte aard. Door de uitbreiding kan het bedrijf 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 kan daarmee de komende jaren ruimschoots vooruit en wordt de economische potentie van deze tak optimaal benut.

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 bouwwlak en bij uitbreiding van het bouwwlak 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 bouwwlak 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 bouwwlak.

De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus.

Voor de ontwikkelingen van de agrarische tak wordt het bouwwlak uitgebreid. Het totale bedrijf is weliswaar groter dan de referentiemaat van 1,5 ha, maar het agrarisch bouwwlak heeft momenteel slechts een oppervlakte van 1.413 m². Uitsluitend het agrarisch bouwwlak is fors kleiner dan de referentiemaat. Dit bouwwlak is gelegen in het gebiedstype bos- en natuurgebieden. In het kwaliteitskader wordt opgemerkt dat voor uitbreiding van een bouwwlak voor grondgebonden agrarische bedrijven in dit gebiedstype 2x de Aanvullende Kwaliteit van toepassing is. Ter plaatse van het bouwwlak is geen mogelijkheid tot het aanplanten van nieuwe beplantingen door de ligging in het bos. Het “vrijkomende” deel van het bouwwlak wordt wel herplant met bos. Het areaal bos blijft dus gelijk. Het bouwwlak wordt uitgebreid tot 3.339 m². Een toename van 1.926 m². Van deze toename ligt 1.633 m² in de goudgroene natuurzone. Deze oppervlakte wordt reeds 1 op 1 gecompenseerd conform provinciale regeling. Er resteert derhalve een oppervlakte 293 m². Op basis van de Basiskwaliteit plus dient 10% van deze oppervlakte gecompenseerd te worden, zijnde 29 m². Door de Aanvullende Kwaliteit dient hierboven 2x zoveel gecompenseerd te worden, zijnde 29 + (29*2) = 88 m².

Totale aanplant in het kader van deze ontwikkeling bedraagt $1.633 + 88 = 1.721 \text{ m}^2$. Nieuwe natuur wordt op de percelen kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie D, nummers 3128 en 5151 als compensatie gerealiseerd. Een strook met een oppervlakte van 3.580 m^2 wordt ingericht ten behoeve van de natuur. Deze strook wordt derhalve ook bestemd als 'Natuur'.

Met deze vorm van nieuwe natuur wordt voldaan aan de eisen van het kwaliteitskader.

4. PLANBESCHRIJVING

M & J & E Hanssen VOF 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 camping, een groepsaccommodatie en een farmgolfbaan, lopen erg goed.

Het bedrijf 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. Het bedrijf 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.

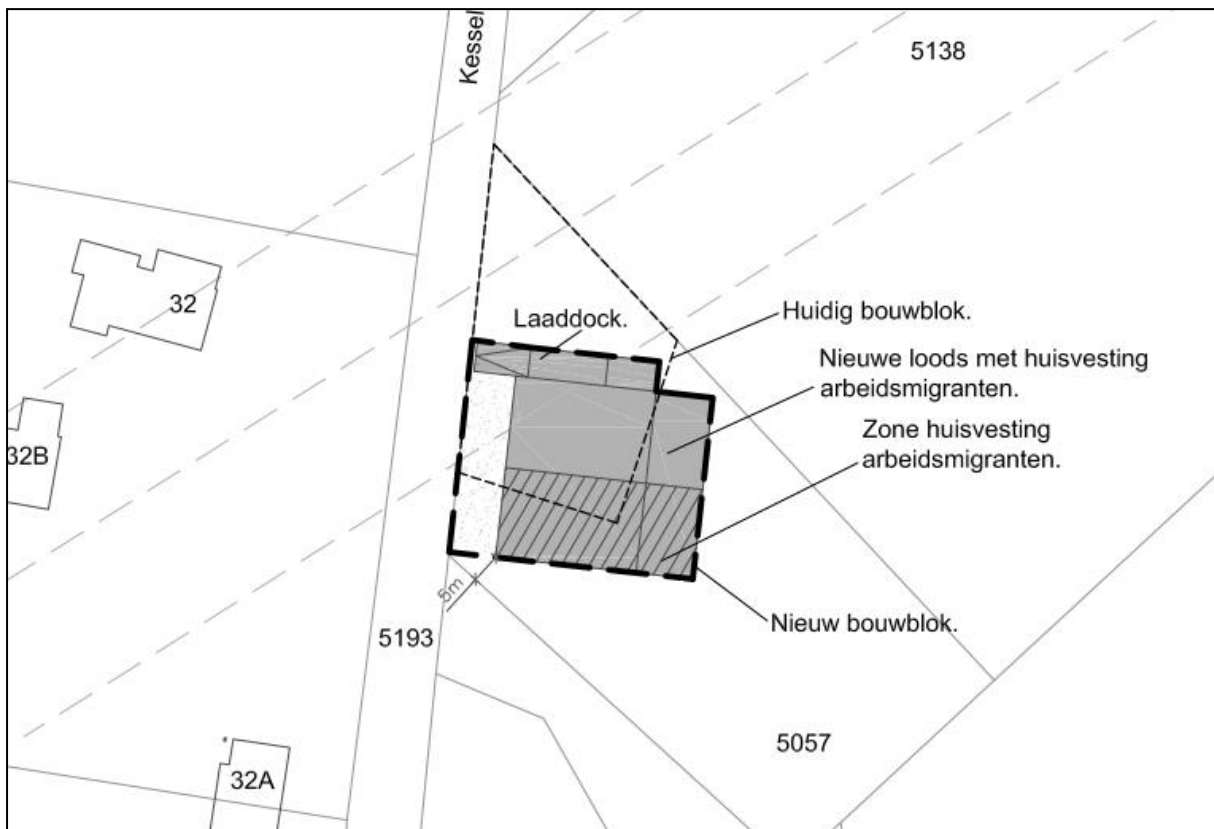
Aan de oostelijke zijde van de Kesselseweg is sprake van een (agrarisch) bouwvlak met een oppervlakte van 1.413 m². Dit bouwvlak is bebouwd met twee verouderde kippenstallen. De kippenstallen dienen de laatste jaren voor opslag en worden binnenkort gesloopt. Verspreid over het bouwvlak is een beplanting 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. 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 het bedrijf zijn gedurende de zomerperiode (6 maanden) maximaal 20 arbeidsmigranten werkzaam en in de piekperiode (3 maanden) nog eens 20 extra.

In 2014 is het navolgende bouwplan in het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” vastgelegd.



Afbeelding 7. In vet het bouwvlak “Kesselseweg 32-32a Helden” en stippellijn bouwvlak “Buitengebied Peel en Maas”

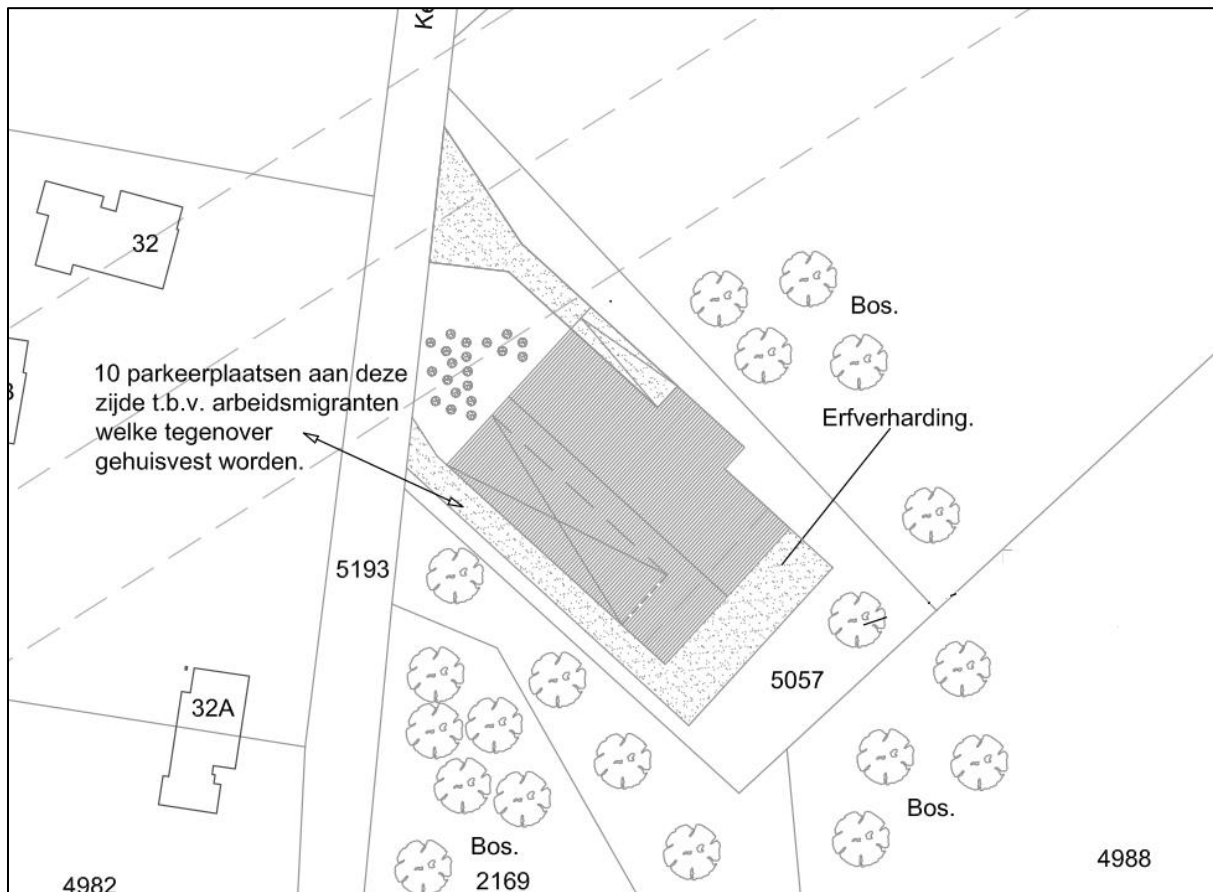
Nu, bijna 2 jaar later, zijn de plannen voor de nieuwe loods nader geconcretiseerd. De nieuwe loods is echter anders voorzien als waar ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” van is uitgegaan. Het bouwplan voor de nieuwe loods past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe loods ligt namelijk voor een deel buiten het bouwvlak. Aan de bouw- en gebruiksregels voor bijvoorbeeld goot- en bouwhoogte, bebouwd oppervlak en huisvesting arbeidsmigranten wordt wel volledig voldaan.

De nu beoogde situering van de loods heeft een aantal voordelen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan:

1. Het gehele perceel is vrij van beplanting en momenteel nog uitsluitend bebouwd met vervallen stallen. Voor de bouw van de gewenste loods dienen de oude stallen te worden gesloopt. Een fraaie nieuwe loods vervangt daarmee deze vervallen stallen. Dit leidt tot een kwaliteitsverbetering van de locatie en verbetert het aanzien van het bedrijf aanzienlijk, wat ook weer de recreatieboerderij ten goede komt.
2. De nieuwe loods past geheel in het bedrijfsprofiel om tot een goede bedrijfsvoering te komen, uitbreiding van het bedrijf zal daarna voor lange tijd niet meer aan de orde komen, mocht dat dan überhaupt nog ooit aan de orde komen.
3. De nieuwe loods komt met deze situering buiten de veiligheidszone van de hoogspanningsleiding te liggen.
4. Behoudens aan de voorzijde ligt de nieuwe loods aan alle zijden in de bossen. Vanaf de Kesselseweg is uitsluitend de voorzijde zichtbaar, zodat de loods niet zo fors overkomt. Tevens komt de open werktuigenloods aan de achterzijde te liggen, geheel buiten het zicht. Conform het bestemmingsplan “Kesselseweg 32-32a Helden” kan een loods met dezelfde oppervlakte

momenteel uitsluitend worden gerealiseerd met de voorgevel direct aan de weg, wat leidt tot een forser en veel minder fraai gevelaanzicht.

5. Door de loods naar achteren te schuiven ontstaat aan de voorzijde tevens een ruimte met voldoende afmetingen voor het veilig kunnen parkeren van vrachtwagens in het laaddock. Deze hoeven dan minder te manoeuvreren op de openbare weg. De ruimte kan tevens voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
6. Vanuit de bedrijfswoningen ligt de beoogde loods goed in het zicht zodat toezicht op het bedrijf vanwege de huisvesting van arbeidsmigranten en het laden en lossen van vrachtwagens in het laaddock geborgd is.



Afbeelding 8. Het beoogde, gewijzigde bouwplan

De oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt circa 1.800 m² en overige verhardingen (opritten / bestrating) van 900 m². Hierdoor neemt de totale verharding binnen het plangebied toe. Omdat deze situering echter een verbetering vormt voor de verkeersveiligheid en de ruimtelijke inpassing van de loods wordt de nieuwe loods als wenselijk beschouwd.

De gronden rondom het vigerende bouwvlak zijn bestemd als 'Natuur' en dan ook in gebruik als bos. Op de plek waar de nieuwe loods is beoogd, is echter 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 overige deel van het perceel blijft c.q. zal worden bestemd als 'Natuur' en worden herplant ten behoeve van het bos, de aanwezige kerstdennen worden daarbij verwijderd. De zuidelijke zijde van de nieuwe loods wordt ingepast met een 70 m lange gemengde haag en de voorzijde van de nieuwe loods

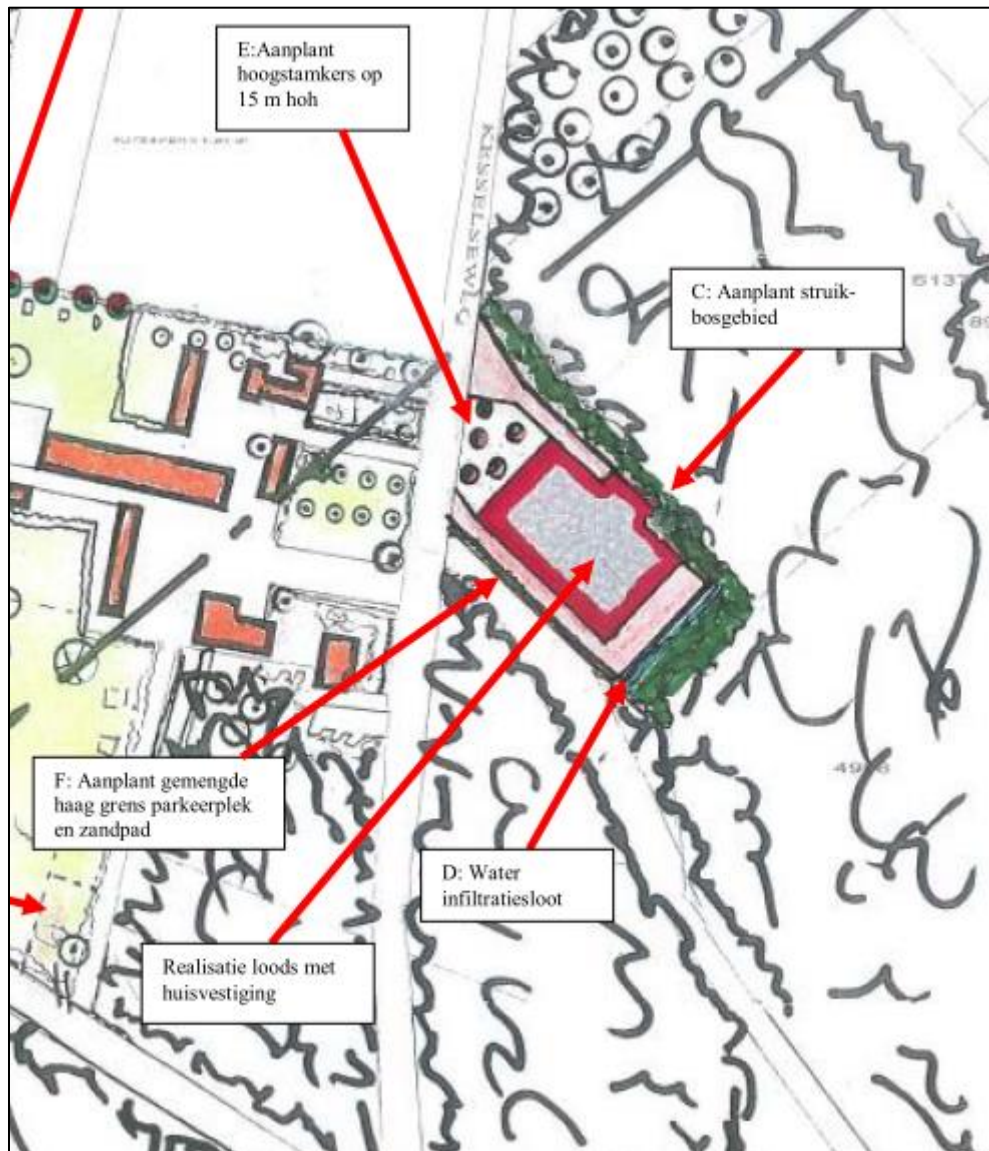
worden hoogstamfruitbomen geplant. De oppervlakte van de goudgroene natuurzone neemt echter door het nieuwe bouwplan af met 1.633 m². Nieuwe natuur wordt derhalve op de percelen kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie D, nummers 3128 en 5151 als compensatie gerealiseerd. Een strook met een oppervlakte van 3.580 m² wordt ingericht ten behoeve van de natuur. Deze strook wordt derhalve ook bestemd als 'Natuur'.



Afbeelding 9. Ligging compensatieperceel (blauw) ten opzichte van het plangebied (rood)

De totale landschappelijke inpassing van het initiatief is vastgelegd in een herziene versie van het landschappelijk inpassingsplan¹. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt na voltooiing van de loods. Hiermee is de aanleg en het onderhoud voldoende verzekerd.

¹ Plattelandscoöperatie Peel & Maasregio, Landschapsplan herziene versie augustus/september 2016 in het kader van uitbreiding recreatieboerderij en tuinbouwbedrijf Hanssenhof, 16 september 2016



Afbeelding 10. Te realiseren landschappelijke inpassing rondom nieuwe loods

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.

Een agrarische loods betreft in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige object. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai is dan ook niet benodigd.

De agrarische activiteiten op het bedrijf zijn bestaand en vergund. De andere situering van de loods heeft derhalve geen invloed op de verkeersaantallen. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot wijziging van de effecten van het wegverkeerslawaai op woningen in de omgeving.

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

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.

De agrarische activiteiten op het bedrijf zijn bestaand en vergund. De andere situering van de loods heeft derhalve geen invloed op de verkeersaantallen. De ontwikkeling valt daarom ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. De ontwikkeling 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. Het bestaande bouwvlak valt grotendeels in het nieuwe, vergrote bouwvlak. De uitbreiding vindt echter plaats binnen de natuurbestemming, waarbij deze wordt omgezet naar een agrarische bestemming.

In 2014 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Hierna de bevindingen uit dat bodemonderzoek. Een lichte verontreiniging met PCB is aangetroffen op de locatie. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestond er geen reden voor een nader onderzoek en bestonden er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmeringen voor de toenmalige ontwikkeling.

De ontwikkeling vindt nu voor een deel buiten het onderzoeksgebied uit 2014 plaats. Echter kan dezelfde conclusie gehanteerd blijven aangezien het dezelfde plek betreft, het overeenkomstig als in 2014 in gebruik is en er in de tussenliggende 2 jaar geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

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.

² Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Kesselseweg (ong.) te Helden, 9 januari 2014, rapportnummer: 13113825

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 overeenkomstig gehandhaafd in onderhavig bestemmingsplan.

De nieuwe situering van de loods betekent dat deze geheel buiten de begrenzing van de betreffende dubbelbestemming komt te liggen. De aanwezigheid van de hoogspanning is daarmee niet meer van toepassing voor de oprichting van de loods.

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 het plangebied bevinden er zich echter geen intensieve veehouderijen. Het aspect geur is daarmee niet van toepassing op het plangebied.

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 ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Op het bedrijf 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 in 2014 een quickscan flora & fauna³ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op locatie nauwelijks beschermde dieren en planten

³ Econsultancy bv, Quickscan flora en fauna en effectenonderzoek EHS Kesselseweg 32-32a te Helden, 24 januari 2014, rapportnummer: 13103783

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.

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 ontwikkeling 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 fluctuaties 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 het bedrijf is volledig aangesloten op het rioleringsysteem.

Hemelwater

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling.

Met de bouw van de nieuwe loods is een toename van het verhard oppervlak gemoeid van circa 2.700 m² (1.800 m² dakoppervlak en 900 m² verharding). 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 achter de loods gerealiseerd, met een lengte van 43 m, breedte 3,5 m en een diepte 1,2 m bedraagt de capaciteit 150 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 150 m³ te bedragen.

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

Hemelwater wat valt op de overige verhardingen zal afstromen naar het omliggende maaiveld alwaar het kan infiltreren.

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 bermassage 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.

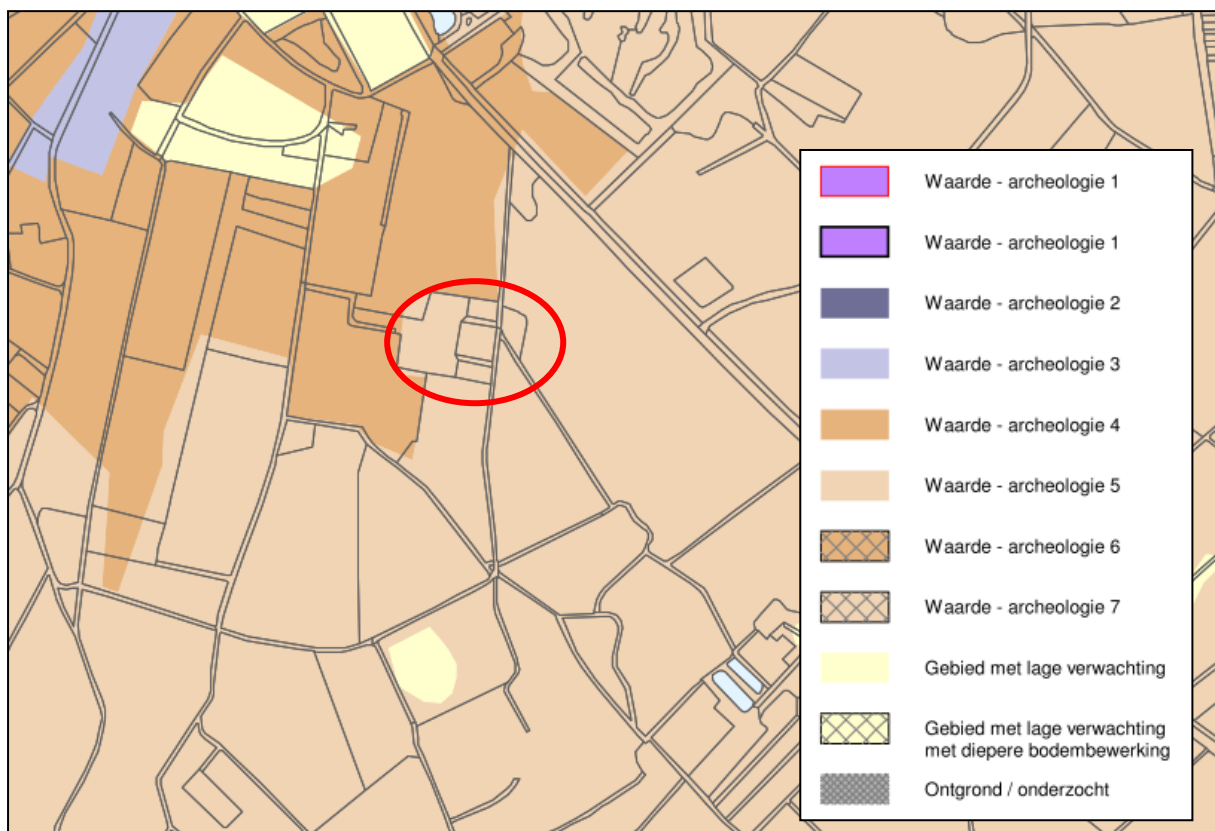
5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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 middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend.

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 11. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

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 de loods bedraagt echter minder dan 2.500 m², te weten 1.800 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.

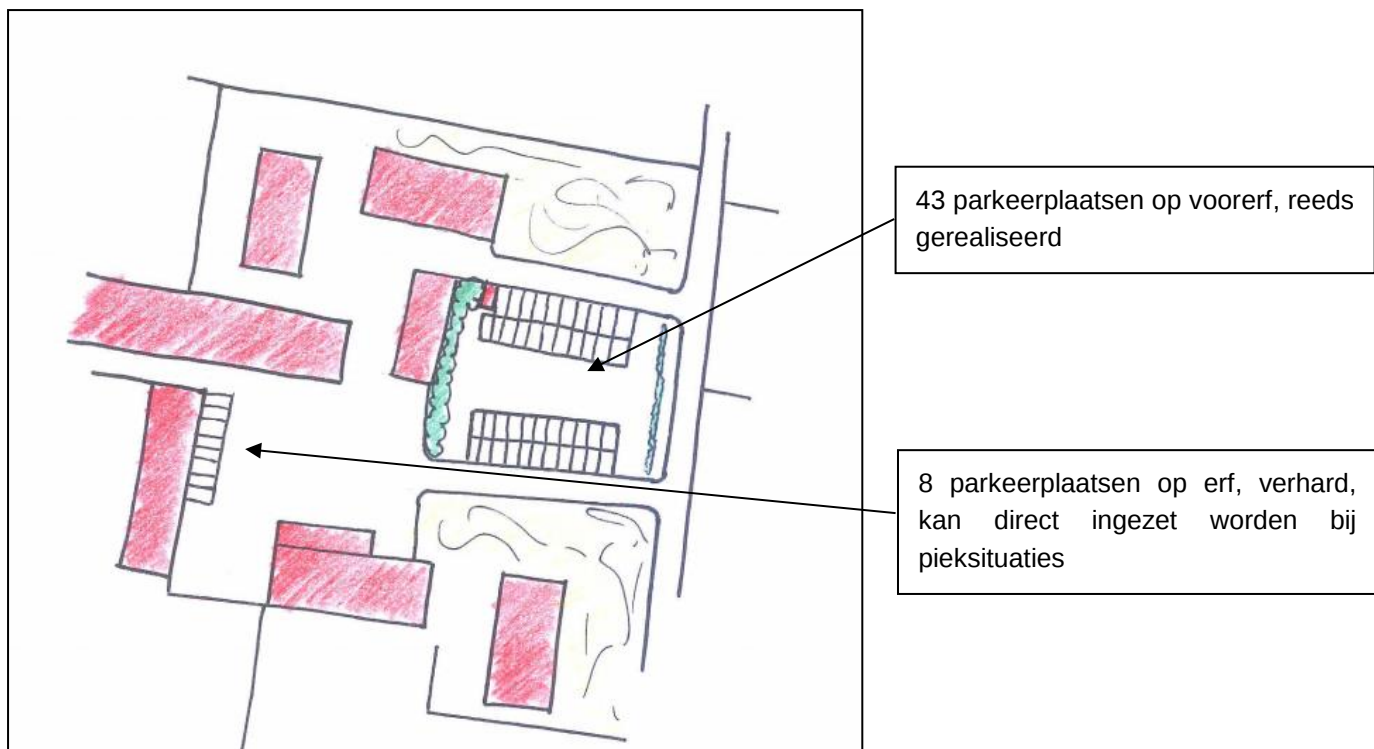
5.7 Verkeer en parkeren

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 het terrein is een groot parkeerterrein aanwezig. De capaciteit van dit parkeerterrein bedraagt 43 parkeerplaatsen.

Voor het gehele bedrijf dienen de volgende parkeerplaatsen aanwezig te zijn:

- 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 12. 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). Voor 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 - Grondgebonden

Binnen deze bestemming zijn bestaande grondgebonden bedrijven toegestaan.

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.

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.

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.

Natuur

Deze bestemming is gelegd op de compensatiegronden vanwege het vergroten 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

PM

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.

PM

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.