



Bestemmingsplan 'paardenhouderij Keizersbaan 7a en 8 Kessel'

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Keizersbaan 7a en 8
Locatie gegevens: Keizersbaan 7a en 8, gemeente Peel en Maas
Kenmerk plan: NL.IMRO.1894.BPL0184.ON01
Opdrachtnemer: Van Santvoort Advies



Adres: Paterslaan 2a, 5701 NZ Helmond
E-mail: feije@vansantvoort.nl
Auteur: ing. F.M. van Eijndhoven & M. Sinke
Versie: Definitief (6)
Datum: 8-8-2018



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskader.....	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Rijksbeleid.....	8
2.3	Provinciaal beleid	11
2.4	Regionaal beleid	14
2.5	Gemeentelijk beleid	16
2.6	Eindconclusie.....	20
3	Projectprofiel	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Gebiedsbeschrijving	21
3.3	Huidige situatie / nieuwe situatie	21
3.4	Landschappelijke inpassing	26
4	Millieutechnische aspecten	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Milieuaspecten	29
4.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
4.2.2	Geluid	30
4.2.3	Luchtkwaliteit	31
4.2.4	Geur	34
4.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen.....	35
4.2.6	Licht	36
4.2.7	Externe veiligheid	36
4.3	Waterparagraaf	37
4.3	Kabels en leidingen.....	39
4.4	Natuurbeschermingswet	39
4.5	Flora en fauna.....	41
4.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	41
4.7	Verkeer en parkeren.....	42
5	Uitvoerbaarheid	43



5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6	Juridische opzet.....	44
6.1	Algemeen.....	44
6.2	De verbeelding	44
6.3	De regels.....	44

Bijlagen

1. Principebesluit
2. Aeries berekening
3. Quickscan Flora en fauna IVN
4. Natuurtoets
5. Bodemonderzoek
6. Archeologische onderzoek
7. Landschappelijk inpassingsplan
8. Aanvullend bodemonderzoek
9. Rapportage Sanscrit



1 Inleiding



1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer wil op de Keizersbaan 7a een paardenhouderij (training- en handelsstal realiseren). Op de locatie is nu een plantenkweekrij aanwezig voorzien van meerdere kassencomplexen en containervelden. De locatie 7a wordt aangekocht. De bedrijfswoning gelegen aan de Keizersbaan 8 (die gekoppeld is met het westelijk gelegen bouwvlak van Keizersbaan 7a) wordt niet overgenomen. De huidige eigenaar blijft hier wonen en zal de bedrijfsactiviteiten (veredelen van unieke plantsoorten) samen met partner en dochter op kleinere schaal voortzetten op Keizersbaan 8. De voorgenomen plannen passen niet geheel binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen om onderstaande zaken planologisch te regelen:

1. Het verwijderen van het koppelteken tussen de bedrijfswoning Keizersbaan 8 en het westelijk bouwvlak van Keizersbaan 7a
2. Het wijzigen van de vorm van het westelijk bouwvlak Keizersbaan 7a voor de realisatie van de paardenhouderij. Het gewenste bouwplan past qua opzet niet in het bestaande bouwvlak.

Daarnaast is het voor de beoogde ontwikkelingen wenselijk om:

1. Het verwijderen van de aanduidingen 'containervelden'
2. Het koppelteken tussen het oostelijk bouwvlak en de containervelden op te heffen
3. Het maximum aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing op Keizersbaan 8 planologisch te borgen.

Voor de beoogde ontwikkelingen op Keizersbaan 7a en 8 is op 6 november 2017 een principeverzoek ingediend. Het college van Burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op dit principeverzoek het schrijven hierover is als bijlage 1 toegevoegd.)



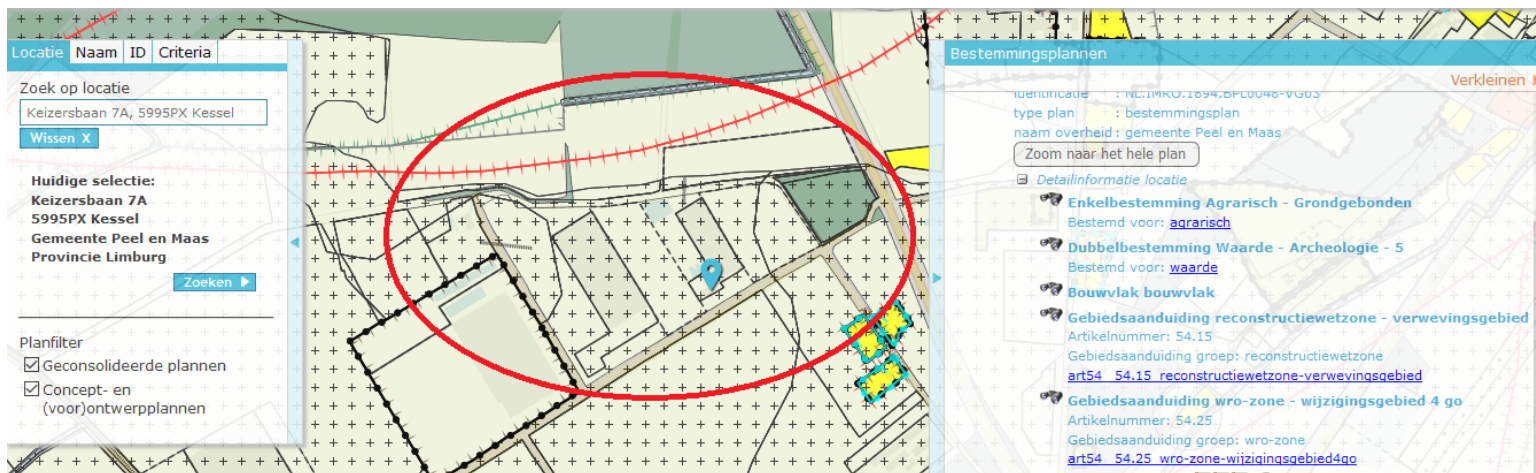
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijf aan de Keizersbaan 7a en 8 te Kessel. Het is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. De locatie ligt ten noorden van de kern van Kessel. Ten oosten van het plangebied ligt de Midden Peelweg (N277).



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Peel en Maas 2014' NL.IMRO.1894.BPL0048-VG03. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Peel en Maas, vastgesteld op 24 december 2014. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemming "Agrarisch-grondgebonden".



Binnen de bestemming Agrarisch - grondgebonden zijn de gronden bestemd voor:

- a) agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit;
 1. een niet-grondgebonden bedrijfstak;
 2. een bestaande intensieve veehouderij, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan;
 3. een gebruiksgesichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een bestaande productiegebonden paardenhouderij, met dien verstande dat een gebruiksgesichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een grondgebonden bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- b) wonen in een bedrijfswoning;



met daaraan ondergeschikt:

- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten', tevens voor het exploiteren van een logiesgebouw voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf, met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten';
- d) een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e) uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3;
- f) verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.8;
- g) evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2;
- h) paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- i) tuinen, erven en terreinen;
- j) groenvoorzieningen;
- k) paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l) boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn in artikel '56.9 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak' voorwaarden opgenomen om de voorgenomen ontwikkelingen van Keizersbaan 7a en 8 mogelijk te maken. Het afsplitsen van de bedrijfswoning en het loskoppelen van twee koppeltokens passen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarom is het noodzakelijk om een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidskaders opgenomen. De planvorming wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beeld weer van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Om aan te geven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de eindconclusie en hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid en procedure.





2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle relevante beleidskaders op hoofdlijnen omschreven. Daarbij wordt per beleidsveld de relevantie ten aanzien van de ontwikkeling van de bestemmingswijziging op de Keizersbaan 7a en 8 benoemd.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zich uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen).
- De waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk) en de milieukwaliteit.
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Limburg en Noord-Brabant zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Doorvertaling planvorming bestemmingsplan Keizersbaan 7a en 8

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels welke doorvloeien vanuit het Rijk zijn doorvertaald in de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de effecten op de NNN.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc.

Regels t.a.v. de ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het nieuwe bestemmingsplan schaaft geen nationaal belang. Vandaar dat de regels zoals gesteld in het Barro, niet van toepassing.



Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a en 8

Bij de planologische ontwikkeling van een bedrijfswoning ter plaatse komen geen nationale belangen in het geding. Onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels van het Barro.

2.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder duurzame verstedelijk is erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt versterking van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies (maatschappelijk, religie, cultuur, leisure, recreatie -> dit op basis van uitspraken van de RvS). De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

De beoogde ontwikkelingen zijn agrarisch van aard waarbij de paardenhouderij tevens een grondgebonden functie is. Deze functies komen niet voor in het rijtje (wonen, kantore, winkels, bedrijventerrein etc.) wat getoetst moet worden aan de ladder duurzame verstedelijking. Met de beoogde functies neemt de bebouwing op de locatie af. Derhalve hoeft er geen ladder toets doorlopen te worden.

2.2.4 Natura 2000

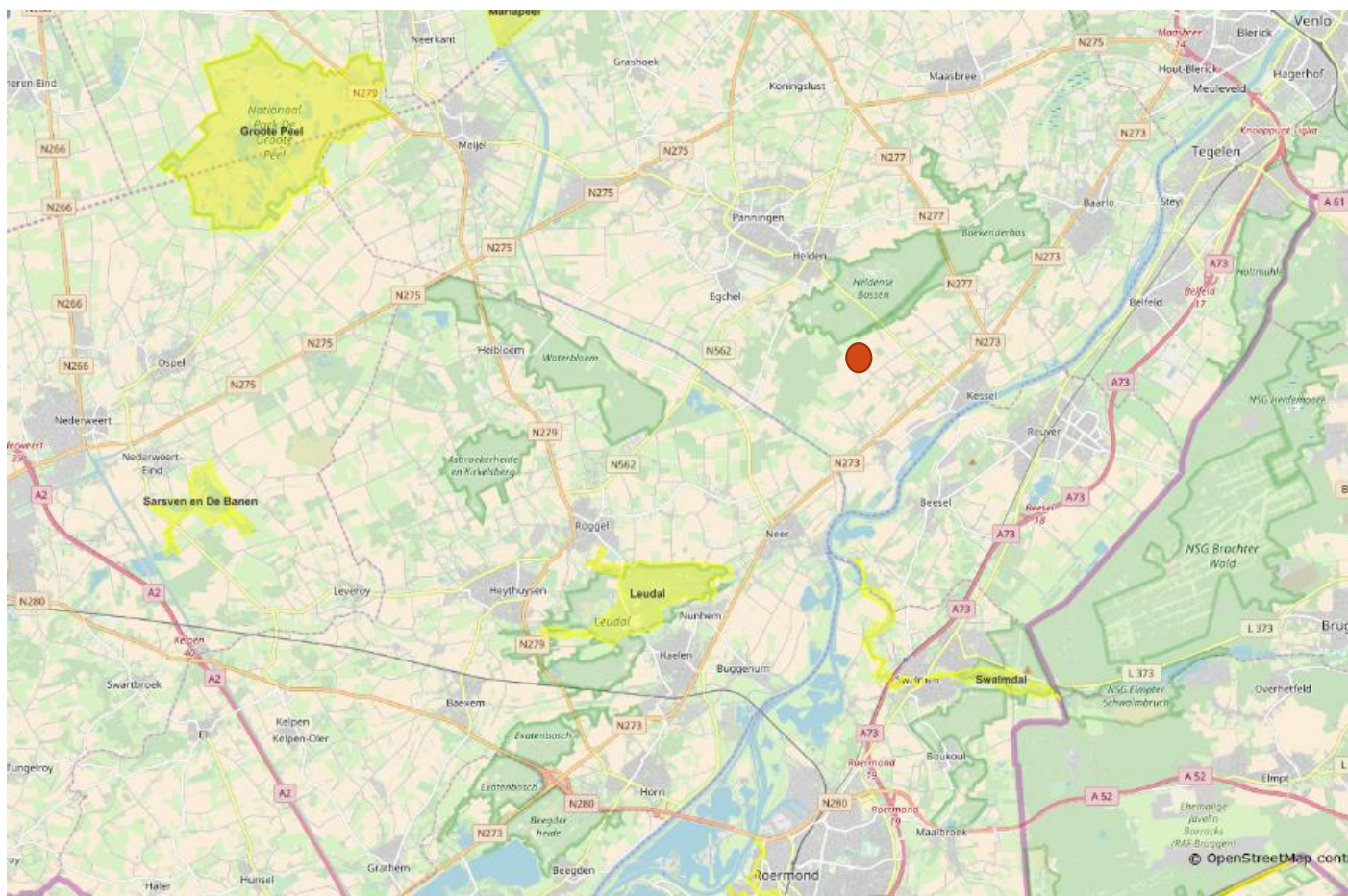
Algemeen

Natura 2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000 gebieden gelegen. Op een afstand van circa 8 km ligt het natura 2000-gebied Leudal en op een afstand van circa 8,5 km ligt het natura 2000-gebied Swalmdal.

Swalmdal

De Swalm is een meanderende beek in Midden-Limburg, diep ingesneden in het Maasterrassen landschap. De beek ligt op de overgang van het plateau tussen Maas en Rijn naar het Maasdal. Op diverse plaatsen aan de voet van de terrassen treedt kwel op en ontspringen bronnetjes; hier zijn soortenrijke elzenbroekbossen ontstaan. In de beek komt de gemeenschap van vlottende waterranonkel voor. Het gebied bestaat verder uit rietlanden, moeras, vochtige graslanden, plaatselijk inunderende hooilanden, bosjes en struwelen. Verder behoort ook een stroomdalgrasland nabij de Maas tot het gebied.





Figuur 1 Natura 2000 gebieden, bron: www.synbiosys.alterra.nl

Leudal

Het Leudal omvat de dalen van een aantal beken die vanuit de Roerdalslenk naar het dal van de Maas stromen. Door het hoogteverschil zijn de beken diep ingesneden en is de stroomsnelheid van het water vrij groot. De kern van het beekdal wordt gevormd door twee meanderende beken, de Zelsterbeek of Roggelsebeek en de Leubeek of Tungelroysebeek. Met name de Zelsterbeek is voor een groot deel aan kanalisatie ontkomen, ditzelfde geldt voor het stroomafwaartse deel van de Leubeek. De genormaliseerde trajecten van beide beken zijn in 2000 weer meanderend gemaakt. De vegetatie rondom de beken is zeer gevarieerd. De afgesneden meanders van de beken herbergen soortenrijke moerasvegetaties. Ten oosten van het klooster liggen veldrusschraallanden. De natte tot vochtige bossen behoren tot het elzenbos, vogelkers-essenbos en haagbeukenbos. Lokaal komen gagelstruwelen en berkenbroekbossen voor. Hoger op de gradiënt, op de flanken van de beekdalen, bestaan de bossen uit eiken-beukenbossen, eiken-berkenbossen en naaldbossen. Plaatselijk komen matig voedselrijke tot voedselrijke graslanden voor en zijn enkele heideterreintjes aanwezig.

Programma Aanpak Stikstof

Het programma aanpak stikstof (PAS) 2015-2021, dat op 1 juli 2015 in werking is getreden, is partieel herzien. Het partieel herziene programma is op 15 december 2015 in werking getreden. Vanaf 1 juli kunnen meldingen worden gedaan en Natuurbeschermingswetvergunningen onder de PAS worden aangevraagd bij de provincies en in sommige gevallen bij het Rijk. De PAS combineert twee manieren om de natuurdoelen van Natura 2000 zeker te stellen:

- Het blijvend laten dalen van de stikstofdepositie door het nemen van maatregelen aan de bron.
- Het uitvoeren van herstelmaatregelen voor stikstofgevoelige natuur.



Met de inwerkingtreding van het PAS geldt alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar geven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Bij een stikstofdepositie tussen de 0,05 mol en 1 mol N/ha/j bestaat er een meldingsplicht. Voor vergunningaanvragen en -verlening wordt gebruik gemaakt van het rekeninstrument AERIUS.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a

Het plangebied ligt op een dusdanig afstand van deze gebieden dat deze geen hinder ondervinden van de beoogde ontwikkeling. Door GA&P is een natuurtoets incl. AERIUS berekening uitgevoerd (zie bijlage 2). Er zijn geen gevolgen voor de natura 2000 gebieden. Voor verdere uitwerking wordt verwezen naar paragraaf 3.5

2.2.5 Visie Paard en Landschap

Op 7 juli 2006 heeft het Ministerie van LNV de visie 'Paard en Landschap' vastgesteld. Het LNV geeft in deze visie aan dat de paardenhouderij een sector in ontwikkeling is, die een groei doormaakt met zichtbare gevolgen voor het landelijk gebied. De doelstelling van de visie is het streven naar een duurzame ontwikkeling van de paardenhouderij in het landelijk gebied. Duurzaamheid staat hierbij voor een duurzame balans tussen mens, milieu en markt in het landelijk gebied. Met name de gemeente en de provincie hebben een rol bij het begeleiden van de ontwikkeling van de paardenhouderij door het wegnemen van belemmeringen en het stellen van eisen ten aanzien van landschappelijke inpassing van bedrijven en voorzieningen.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a

De paardenhouderij zelf is reeds mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Om de paardenhouderij als duurzaam bedrijf te ontwikkelen en zorg te dragen voor het goed functioneren van het bedrijf is een vormverandering van het bouwvlak wenselijk. De vormverandering wordt met onderhavig plan planologisch geborgd.

Eindconclusie

Op basis van het Rijksbeleid zijn er geen belemmeringen of beperkingen die voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. De ontwikkelingen doen anderzijds geen afbreuk aan de gestelde beleidsdoeleinden.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Ruimtelijk beleid van de provincie is vastgelegd in de POL2014. Deze is op 12 december 2014 vastgesteld en vervangt de POL2006. In het plan staan de ruimtelijke afwegingen voor de toekomst van de provincie. De thema's wonen, werken, recreatie en natuur komen aanbod. Omdat de verschillen tussen Noord-, Midden-, en Zuid-Limburg groot zijn werkt de POL met 7 verschillende gebieden. Hier gelden verschillende kernkwaliteiten, doelstellingen, opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. De POL omschrijft deze zaken vanuit het provinciaal belang. Verdere gedetailleerde uitwerkingen vinden plaats in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

Het buitengebied van Limburg is opgedeeld in 4 typen:

- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone
- Bronsgroene natuurzone
- Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het typen 'Buitengebied'. Deze land- en tuinbouwzone is primair gericht op agrarische bedrijfsvoering. De land- en tuinbouw in Limburg is een innovatieve sector met economisch gezonde bedrijven en vooruitstrevende ondernemers, die duurzaam produceren en midden in de samenleving staan. De provincie streeft ernaar dat in 2025 is elk land- en tuinbouwbedrijf een lust is voor zijn omgeving. Voor deze sector ligt er de volgende opgave:

- Als onderdeel van duurzame productie worden de emissies naar lucht, water en bodem teruggedrongen, in het bijzonder van ammoniak, geur, fijnstof, nitraat en gewasbeschermingsmiddelen.
- Ruimte bieden aan doorgroei van bestaande land- en tuinbouwbedrijven, in een goede balans met omgevingswaarden.



- Ruimte bieden voor de vestiging van nieuwe bedrijven; bij intensieve veehouderij- en glastuinbouwbedrijven focussen we daarbij op (een beperkt aantal) daarvoor geschikte locaties in het landelijk gebied.
- Een perspectief bieden voor de ontwikkeling van agglomeratielandbouw op daarvoor geschikte locaties.
- Kwaliteitsslag in het landelijk gebied door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing waar geen passend alternatief voor aanwezig is.

De provincie stelt eisen aan de wijze waarop deze bedrijfsvoering van de veehouderij plaats vindt.

- Doorgroei voor veehouderijen is mogelijk mist voldaan wordt aan de regelgeving voor nitraat/ ammoniak, fijnstof en geur en de Beleidslijn grote rivieren.
- Leegstand van agrarische bedrijven dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.
- Bestaande agrarische bedrijven moeten verduurzamen.
- Actief inzetten op hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen.
- Sloop van overvloedige bebouwing.
- Er wordt ontwikkelruimte geboden op basis van een integrale kwaliteitsverbetering in de omgeving er dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden.



Figuur 2 uitsnede POL 2014

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a

Met de realisatie van de paardenhouderij op Keizersbaan 7a speelt initiatiefnemer in op de groeiende paarden business. De komst van Grandorse (De Peelbergen) en de aanwezigheid van grote / bekende stallen binnen de gemeente zorgen voor een enorm vliegwielt waardoor de regio voor de hippische ondernemer enorm interessant is geworden.

Tevens wordt er een kwaliteitswinst geleverd door het feit dat de bebouwing aanzienlijk verminderd wordt. In de huidige situatie heeft de kas op het westelijk bouwvlak een oppervlak van 11.200m² in het nieuwe plan is de bebouwing incl. verharding 4318m².

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de juridische en planologische doorvertaling van de Pol2014. Hierin zijn regels opgenomen die bepaald zijn door de beleidskeuzes uit de Pol2014. In deze Omgevingsverordening is zijn de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening opgenomen en zijn deze tevens in regels door vertaald. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is opgedeeld in 3 thema's: Ruimte, Natuur en Water.



1. Ruimte: belangrijk toets aspect is de duurzame verstedelijking. Onderhavig plan maakt enkel de bouw van een rijhal mogelijk deels buiten het bouwvlak. Duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing zoals reeds is opgenomen in paragraaf 3.2.3
2. Natuur: de locatie is niet gelegen in één van de beschermingsgebieden. De rijhal wordt ingezet voor de paardenhouderij. T.a.v. van de paardenhouderij worden geen extra regels gesteld.
3. Water: Het hemelwater wordt ter plaatse opgevangen en geïnfiltreerd.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a

Geconcludeerd kan worden dat de in de Omgevingsverordening opgenomen belangen niet onevenredig worden geschaad door onderhavig plan. Voortvloeiende regels worden overgenomen in dit bestemmingsplan.

2.3.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) waarborgt de kwaliteit voor het bouwen in het buitengebied van Limburg. Het LKM geldt voor alle 'rode ontwikkelingen' zoals woningbouw, een bedrijfsuitbreiding, nieuwe agrarische bedrijven enzovoorts. Dergelijke ontwikkelingen zijn alleen mogelijk indien een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied plaatsvindt. Enerzijds gaat het hierbij om het creëren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de plek van de ingreep, bijvoorbeeld afbraak van detonerende bebouwing en/of een harmonieuze inpassing in de landschappelijke structuur. Anderzijds is het beleid gericht op het realiseren van een kwaliteitsverbetering in groter verband in vorm van bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe natuur of landschapselementen.

Het LKM is opgesteld in de vorm van een protocol en geeft richtlijnen aan de wijze waarop en hoe kwaliteitsverbetering plaats dient te vinden. Het richt zich op de kwaliteitsverbetering bij grootschalige ontwikkelingen. Aangezien het bouwvlak wordt verplaatst heeft dit wel enige invloed op de landschappelijke structuur. Echter is het geen grootschalige ontwikkeling.

Doorvertaling planvorming

Voor de uitwerking van het LKM wordt verwezen naar paragraaf 3.5

2.3.4 Natuurbeleid: natuurlijk eenvoudig – Programma Natuur- en landschapsbeleid 2013 -2020

De provincie verantwoordelijk voor het beleid op het gebied van natuur en landschap. De provincie is hierbij verantwoordelijk voor het voldoen aan de Europese natuurrichtlijnen en de Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence). Dit betekent dat de provincie verantwoordelijk is voor o.a.:

- De verbetering van de staat van instandhouding van Natura2000-gebieden en –soorten.
- Realisatie van de KRW-doelstellingen.
- Een goede toepassing van de Wet natuurbescherming.
- De uitvoering van autonoom, provinciaal natuur- en landschapsbeleid; in Limburg.
- Ondersteuning natuur- en landschapsorganisaties via structurele exploitatiesubsidies en projectsubsidies.
- Nationale Landschappen en overig landschapsbeleid.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

In dit natuurbeleidsplan worden de kaders gevormd voor de verbeteren en behoud van de natuur en het landschap in Limburg. Een van de belangrijkste wijzigingen in dit beleid zijn de veranderingen als gevolg van de indeling in Goud-, Zilver-, Bronsgroen. Onderhavig plangebied valt buiten deze gebieden.

2.3.5 Biodiversiteit in Limburg

De provincie Limburg heeft zich gecommitteerd met de 'coalitie biodiversiteit 2010'. De biodiversiteit is de afgelopen decennia fors teruggelopen. De biodiversiteit bepaald de ecosystemen. Door het teruglopen van de biodiversiteit worden onze ecosystemen verstoort. Hier heeft niet alleen de flora en fauna last van, maar is ook hinderlijk voor de mens. De afspraken in de coalitie biodiversiteit 2010 hebben tot doelstelling het verbeteren van de biodiversiteit. Provincie Limburg zet zich hiermee in om de verdere achteruitgang van biodiversiteit te stoppen. Dit doet zij door o.a. uitvoering te geven aan de nieuwe Nota Natuur- en landschapsbeheer 2010-2020, biodiversiteit onder de aandacht te brengen door bijv. aanwezig te zijn op evenementen, de provincie heeft een leefgebiedenwebsite geopend en de provincie stimuleert het behoud en verbeteren van de biodiversiteit door het verstrekken van subsidies.

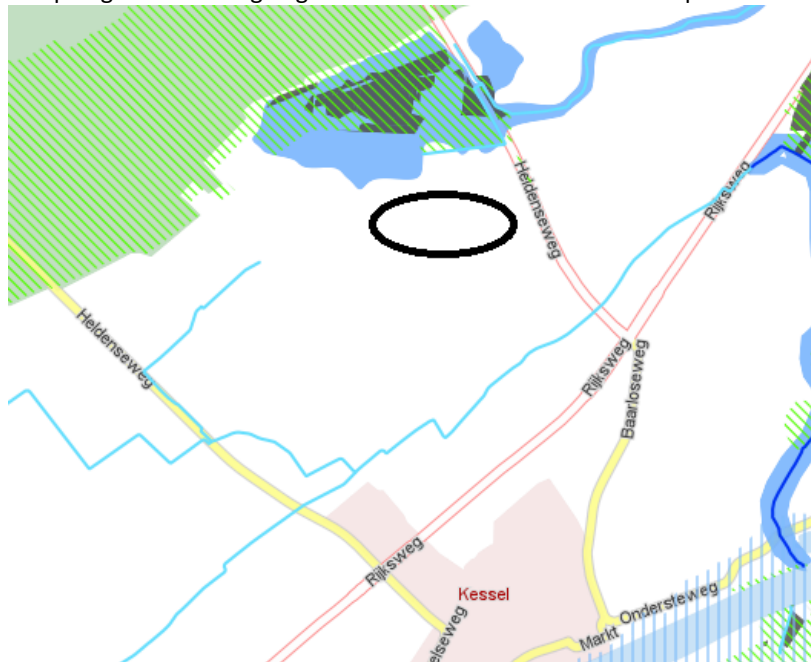


Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Bij de keuzes van de erfbeplanting en de landschappelijk inpassing wordt rekening gehouden met plantsoorten en een inrichting die een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Voor de verdere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.5.

2.3.6 Provinciaal waterplan 2016-2021

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende 6 jaar op de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening. Belangrijkste ruimtelijke opgave voor water ligt er in het stroomgebied van de Maas. Hiervoor legt de provincie een ambitieus plan uit. De doelstellingen en uitgangspunten hiervoor hebben geen gevolgen voor onderhavig plan. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de natte natuurgebieden.



Figuur 3 uitsnede Provinciaal waterplan 2016 - 2021

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

In de nabijheid van het plangebied is in het noorden het beekdal van de 'Bosbeek' gelegen. Ten zuiden van het plangebied is op enige afstand de 'Tasbeek' gelegen.

De bebouwing t.o.v. de huidige situatie zal afnemen. De bestaande kassen worden gesloopt en op een deel van deze gronden wordt de nieuwe paardenhouderij gerealiseerd. De afstand van de voorgenomen ontwikkelingen t.o.v. de beken bedraagt meer dan 250 meter. De realisatie van onderhavige plannen heeft geen impact op de ecologische doelen ten aanzien van deze beken en het beekdal.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. Een van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is klimaatverandering en het effect daarvan op de leefomgeving van mensen. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave de komende jaren.

Ten aanzien van onderhavig plan dienen de volgende twee doelstellingen in acht te worden genomen:

Agrarisch gebied



In agrarisch gebied buiten beekdalzones en bufferzones van natuurgebieden faciliteren wij bij wijzigingen van grondgebruik tot maximaal de drooglegging voor bouwland. De grondgebruiker is verantwoordelijk voor detailontwatering van zijn perceel.

Beekdalzones, natuurbeken en bufferzones hydrologisch gevoelige natuurgebieden.

Voor deze gebieden geldt dat we, naast behoud van het watersysteem, ook streven naar herstel. Dit houdt in dat we toewerken naar zo natuurlijk mogelijke waterregimes. Concreet betekent dit dat de ontwatering uiteindelijk maximaal tot graslandniveau is. Op die manier bevorderen we herstel van verdroging en droogteschade en scheppen de randvoorwaarden voor hydrologisch herstel van natuurgebieden en beekdalen.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

In de nabijheid van het plangebied is in het noorden het beekdal van de 'Bosbeek' gelegen. Ten zuiden van het plangebied is op enige afstand de 'Tasbeek' gelegen.

De bebouwing t.o.v. de huidige situatie zal afnemen. De bestaande kassen worden gesloopt en op een deel van deze gronden wordt de nieuwe paardenhouderij gerealiseerd. De afstand van de voorgenomen ontwikkelingen t.o.v. de beken bedraagt meer dan 250 meter. De realisatie van onderhavige plannen heeft geen impact op de ecologische doelen ten aanzien van deze beken en het beekdal. Voor verdere doorvertaling wordt verwezen naar paragraaf 3.5 en de waterparagraaf 4.3.

2.4.2 De paardensector in Limburg en Zuidoost Brabant - Verkenning van bedrijven en innovaties

Op verzoek van de provincie Limburg is er in 2009 door Wageningen onderzoek verricht naar het aantal bedrijven, de ambities en innovaties in de paardensector in Zuid Oost Nederland. Op basis van het onderzoek komt LEI Wageningen met de volgende aanbevelingen:

- De Provincie Limburg kan de paardensector ondersteunen door in te zetten op kennis, onderzoek en onderwijs.
- De paardensector moet zich meer professionaliseren.
- Het wordt aanbevolen om een monitoringssysteem te realiseren om inzicht te krijgen in het aantal paarden dat zich in Nederland bevindt.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a en 8

De ontwikkeling van de paardenhouderij (spring- en handelstal) heeft een positieve bijdrage aan de professionalisering van de paardensector in de regio.

2.4.3 Limburgs Paardensport Plan

Het Limburgs Paardensport Plan (LPP) is in 2010 opgesteld in opdracht van o.a. de provincie Limburg, de KNHS Limburg en de LLTB-vakgroep Paardenhouderij. Het LPP is een toekomstvisie die beschrijft hoe Limburg de enorme kansen in de paardensector kan benutten. Limburg is de eerste provincie die een visie met uitvoeringsprogramma heeft voor de paardensector.

De visie hanteert de volgende uitgangspunten, trends en ontwikkelingen:

- Ingezet moet worden op het ontplooiën van jong talent en het bouwen aan gezonde en sterke sportverenigingen mét toekomst. Dat vraagt om het ontwikkelen van een sterke (top)sportinfrastructuur.
- Provincie Limburg wil aanhaken bij de doelstelling om in 2028 de Olympische Spelen naar Nederland te halen en zet hier hoog in op de paardensport. (De kandidaatstelling voor de OS zijn in 2012 niet verder doorgezet door het toenmalige kabinet.)
- Paardenaccommodaties gaan in de toekomst een centrale rol vervullen in de paardensport.
- Er is een enorme behoefte aan kennis.
- De markt hanteert kwaliteit als criterium bij het maken van keuzes.
- Het houden van paarden aan huis kan leiden tot een verrijking van het landschap, belangrijk is om in te zetten in positieve beeldvorming.
- De provincie ziet kansen door o.a. de centrale ligging, het unieke landschap, de internationale belangstelling voor de regio en de sportieve ambities.
- Het kwalitatieve sportaanbod door commerciële aanbieders en verenigingen is onvoldoende.
- Limburgse talenten missen de aansluiting bij het Rabobank Talentenplan.
- Het aantal Limburgse koplopers in het A- en B-kader loopt af.



Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a en 8

De ontwikkeling van de paardenhouderij (spring- en handelsstal) heeft een positieve bijdrage aan de professionalisering van de paardensector in de regio. De initiatiefnemer beoefend de springsport op het hoogste niveau en is al meerdere malen voor het Nederlandse springteam internationaal uitgekomen. De ontwikkeling van de paardenhouderij ter plaatsen brengt t.o.v. de huidige aanwezige kassen een duidelijke meerwaarde mee in de landschappelijke kwaliteiten en uitstraling. Hiervoor wordt verder doorverwezen naar paragraaf 3.5

2.4.4 POL-uitwerking werklocaties

In Noord Limburg hebben de gemeente regionale afspraken gemaakt om gezamenlijk richting te geven aan de ruimtelijke invulling van de regio. Voorheen maakte iedere gemeente aparte beleidskeuzes over woon, werk locaties, bedrijventerreinen winkels etc. Mede op verzoek van de provincie hebben de gemeenten gezamenlijke afspraken gemaakt over de visie, de opgaven, dynamisch voorraadbeheer en welke principes hierbij worden gehanteerd. Dit is uitgewerkt bestuur afspraken in verschillen de thema's.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a en 8

Het thema 'landelijk gebied' is voor onderhavige ontwikkeling van toepassing. De volgende opgaven zijn hiervoor geformuleerd:

- Faciliteren van de dynamiek in de landbouw
- Ruimtelijke kwaliteit behouden (afwegingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen en versterken) en versterken (opgaven op het gebied van klimaat, water, natuur, landschap en cultuurhistorie)
- Verbeteren van het leef- en woonklimaat

Een van de belangrijkste speerpunten is het voorkomen van de leegstand. Leegstand in het buitengebied is een steeds groter probleem aan het worden in Limburg (en Zuidoost Brabant). De kassen op de keizersbaan 7a worden aangekocht en het bedrijf wat hier gevestigd is gaat in een kleinere vorm voortgezet worden. Hierdoor komen de kassen leeg te staan. Met de ontwikkeling van de paardenhouderij wordt voorkomen dat er ruim 11.000m² aan kassen leeg komt te staan.

2.5 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, VAB beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid uit het structuurplan bood namelijk niet altijd een gepast antwoord op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, zoals bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing en huisvesting van buitenlandse werknemers. De structuurvisie buitengebied heeft twee doelstellingen te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan Buitengebied en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied
- beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies
- beleidsuitgangspunten voor intensieve veehouderij en glastuinbouw (afkomstig uit de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, waarvoor ook een Milieueffectenrapport (MER) en een zienswijzennota zijn opgesteld) streefkwaliteiten voor geur, die de balans tussen de ontwikkeling van intensieve veehouderij en een goed woon- en leefklimaat moeten bewaken (hoofdstuk 5, paragraaf over geurhinder) het kwaliteitskader voor het buitengebied, dat een instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering, uitgangspunten voor archeologiebeleid en een uitvoeringsparagraaf, die in aansluiting op het kwaliteitskader de grondslag vormt voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



Beleid Paardenhouderij

De gemeente Peel en Maas heeft ervoor gekozen om de zogenaamde productiegebonden paardenhouderij (fokken, africhten en verhandelen) te bestemmen als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Alle nieuwvestigings- en uitbreidingsmogelijkheden en voorwaarden, zoals deze gelden voor grondgebonden agrarische bedrijven, zijn van toepassing. Bij uitbreidingen of vestigingen zal een tegenprestatie geleverd moeten worden. De bestemming 'Agrarisch bedrijf' met de nadere aanduiding 'paardenhouderij' wordt gehanteerd voor agrarische bedrijven met een neventak gebruiksgerichte paardenhouderij (niet zijnde maneges). In het geval dat deze bedrijven volledig stoppen met hun agrarische activiteiten dan kan de bestemming omgezet worden in de bestemming 'Paardenhouderij'. Hiervoor worden via het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) mogelijkheden geboden.

Uitbreiding bestaande agrarische bedrijven

In de structuurvisie is opgenomen dat agrarische bouwkavels in beginsel voldoende ruimte moeten kunnen bieden aan een bedrijf om de komende jaren vooruit te kunnen. Bij het toekennen van bouwkavels wordt daarmee rekening gehouden. Er wordt enkel gesproken over uitbreiding en niet over vormverandering van het bouwvlak. Over uitbreiding is het volgende aangegeven: Uitbreiding zal daarbij steeds gepaard moeten gaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan zal een bovengrens gehanteerd worden. Deze bovengrens wordt bepaald aan de hand van het type bedrijf en de gebiedskenmerken. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven wordt een bovengrens gehanteerd van 1,5 ha.

Huisvesting tijdelijke werknemers- woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf voor tijdelijk gebruik

Hiervoor gelden de volgende mogelijkheden:

- afspraken met gemeente over de periode waarin de woonruimte mag worden gebruikt;
- als de noodzaak voor huisvesting niet meer aanwezig is dient de bebouwing weer in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht;
- het maximaal aantal te huisvesten medewerkers moet afgestemd zijn op de behoefte van het betreffende bedrijf;
- indien een bedrijf meerdere locaties heeft mag de huisvesting voor die locaties geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden;
- de huisvesting moet voldoen aan het bouwbesluit.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Keizersbaan 7a

De beoogde functies van de paardenhouderij passen binnen de beleidskaders van de gemeente Peel en Maas. Bij de vormverandering van het bouwvlak neemt het oppervlak van het bouwvlak niet toe, dit blijft gelijk. Voor het huishouden van tijdelijke werknemers wordt aangesloten bij het bestaand beleid. Op het bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen waardoor short stay mogelijk is.

Kwaliteitskader

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het onderdeel Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd, in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Dat kan bijvoorbeeld bestaan uit: sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap of uit extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel is per gebiedstypologie bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. De bedoeling hiervan is de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied te compenseren. Daarbij wordt de zogenaamde "drietrapsraket" gehanteerd. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is op de locatie van de aanvrager, dan wel op een alternatieve locatie kan een bijdrage gestort worden in het "Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling". Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid om zelf compenserende maatregelen uit te voeren in bepaalde projecten welke in de Structuurvisie genoemd zijn. De uitvoeringsparagraaf in de Structuurvisie Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bijdrage in het fonds te kunnen vragen.



Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Het IVN en het palet advies zijn positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Door de ontwikkeling wordt ruim 6882m² aan bebouwing uit het buitengebied gehaald.

Waardeoriëntatie en kaderstelling – thema's Ruimte en economie

Met de kaderstelling heeft de gemeente peel en Mas voor ogen om het goede leven in de gemeente te waarborgen en te versterken. De thema's ruimte en economie zijn met deze nieuwe waardeoriëntatie herijkt. In dit sturingsinstrument zijn uitvoeringsafspraken vastgelegd. Die samen met en voor de samenleving de kwaliteit van de leef- en woonomgeving meten waarborgen en versterken. Met de kaderstelling wordt een nieuwe koers uitgezet waarbij de gemeente een faciliterende rol ligt en er meer ingezet wordt op het gezamenlijk bepalen en behalen van doelen die het goede van peel en Maas bevorderen. Aan de hand van diverse thema's zijn uitvoeringsafspraken geformuleerd.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende afspraken van toepassing:

- We ondersteunen de beweging om de identiteit van de dorpen en de herkenbare historische landschappen te behouden en te versterken.
- We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
- We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de diversiteit hiervan.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied.
- We passen onze fysieke leefomgeving aan, aan het klimaat.
- Faciliteren van lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector,
- het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme.
- We zetten in op herstructurering boven uitbreiding.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Door de ontwikkeling wordt ruim 6882m² aan bebouwing uit het buitengebied gehaald. Hiervoor in de plaats komt een landschappelijke groene inrichting die aansluit op de bestaande (historische) Structuren. Door de nieuw invulling wordt voorkomen dat er een zeer groot oppervlak aan kassen leeg komt te staan. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsslag in het landschap geleverd. Het landelijk gebied is aan het veranderen met de terugloop van de agrarische sector (met name de intensieve veehouderij). Door de paardenhouderij te realiseren wordt er een passende functie op een locatie gelegd waardoor de natuurwaarden vergroot kunnen worden.

Bestemmingsplan Buitengebied 2014 Peel en Maas

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Peel en Maas 20014'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 december 20014. NL.IMRO.1894.BPL0048-VG03

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- Agrarisch – grondgebonden (artikel 5)

En zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- Bouwvlak
- Archeologie waarde 4
- Archeologie waarde 5
- Wro zone – wijzigingsgebied 4 go
- Koppelteken (tussen bedrijfswoning Keizersbaan 8 en westelijk bouwvlak Keizersbaan 7a)
- Koppelteken tussen containervelden ten noorden van bevrijdingsweg en oostelijk bouwvlak
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – containerveld



■ Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verweingsgebied



Figuur 4 uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl vigerend bestemmingsplan Buitengebied gemeente peel en Maas 2014

(artikel 5.1) Binnen de bestemming Agrarisch - grondgebonden zijn de gronden bestemd voor:

- a) agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit;
 - 1. een niet-grondgebonden bedrijfstak;
 - 2. een bestaande intensieve veehouderij, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan;
 - 3. een gebruikgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een bestaande productiegebonden paardenhouderij, met dien verstande dat een gebruikgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een grondgebonden bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- b) wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten', tevens voor het exploiteren van een logiesgebouw voor structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn binnen het eigen agrarische bedrijf, met een maximum aantal personen zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten';
- d) een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- e) uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3;
- f) verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.8;
- g) evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2;
- h) paardbuitenpisteken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- i) tuinen, erven en terreinen;
- j) groenvoorzieningen;
- k) paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l) boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.



(Artikel 5.2.2.) Binnen de bestemming Agrarisch – grondgebonden “Bouwvlak” zijn de gronden bestemd voor:

- a) per bouwvlak is maximaal één grondgebonden bedrijf toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'relatie' gekoppeld zijn ten behoeve van één grondgebonden agrarisch bedrijf
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - twee agrarische bedrijven', twee agrarische bedrijven zijn toegestaan';
- b) gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleuf- en mestilo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5.2.5 onder b en artikel 5.2.6;
- c) het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de aangeduide bebouwde oppervlakte van gebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken geldt en met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen of uitbreidingen daarvan slechts mogen worden gebouwd indien de nieuwe bebouwing voldoende landschappelijk wordt ingepast;
- d) recreatiewoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' tot een maximum aantal zoals is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen', met dien verstande dat de totale oppervlakte van recreatiewoningen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'bebouwd oppervlak recreatiewoningen' aangeduide oppervlakte bedraagt;
- e) voor het overige moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 en 5.2.6.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn in artikel '56.9 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak' voorwaarden opgenomen om de voorgenomen ontwikkelingen van Keizersbaan 7a en 8 mogelijk te maken. Echter doordat ook sprake is van het loskoppelen door het verwijderen van twee een koppelteken en het afsplitsen van de bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen biedt het vigerend bestemmingsplan geen mogelijkheden heeft om binnenplans de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierdoor is het noodzakelijk om een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen en te doorlopen.

2.6 Eindconclusie

De beoogde ontwikkelingen van de paardenhouderij past binnen het gemeentelijk beleid. De aanpassing van het bouwvlak t.b.v. de paardenhouderij is noodzakelijk vanuit de beoogde bedrijfsvoering en een praktische en functionele inrichting van het bedrijf. Zowel de provincie, de regio als de gemeente ziet veel kansen liggen in de ontwikkeling, uitbreiding en innovatie van de paarden(sport) sector.



3 Projectprofiel



3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ligging van het plangebied en de (ruimtelijke en functionele) kenmerken van de directe omgeving. Daarnaast wordt zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie waarvoor dit plan is opgesteld omschreven. Tevens wordt ingegaan op de historie van het gebied en de aanwezige kenmerkende cultuurhistorische elementen.

3.2 Gebiedsbeschrijving



Figuur 5 kaart plangebied anno 2016

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Kessel aan de Keizersbaan Langs en door het plangebied loopt de Bevrijdingsweg. Het is een agrarisch gebied. De omgeving van is 'groenrijk' te noemen. Kenmerkend voor het gebied zijn de oude agrarische wegen en het kleinschalige en fijnmazige verkavelingspatroon. Ook in dit gebied heeft de ruilverkaveling de oude structuren doen vervagen. Op enige afstand van de planlocatie ligt het beekdal van de 'Bosbeek'. De Midden Peelweg heeft een belangrijke positie in de kenmerken van de ruimtelijke structuur.

Functionele structuur

In de directe omgeving liggen verschillende agrarische bedrijven die zich o.a. richten op de paardenhouderij, glastuinbouw, akkerbouw en melkvee. Tevens zijn er verscheidende burgerwoningen in het gebied. In veel gevallen zijn dit voormalige agrarische bedrijven (VAB) waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. Tevens zijn er een aantal recreatiebedrijven in de omgeving zoals camping 'Ut Tumpke'.

3.3 Huidige situatie / nieuwe situatie

In de huidige situatie is er op de locatie een plantenkwekerij met kassen en containervelden aanwezig. Dit bedrijf wordt beëindigd. Hiervoor in de plaats komt een paardenhouderij. Initiatiefnemer wil op de Keizersbaan 7a een paardenhouderij (training- en handelsstal realiseren). De locatie 7a wordt hiervoor aangekocht. De bedrijfswoning gelegen aan de Keizersbaan 8 (die gekoppeld is met het westelijk gelegen bouwvlak van Keizersbaan 7a) wordt niet overgenomen. De huidige eigenaar blijft hier wonen en zal de bedrijfsactiviteiten (veredelen van unieke plantsoorten) samen met partner en dochter op kleinere schaal voortzetten op Keizersbaan 8.



Het linker bouwvlak zal qua vorm veranderen. Het bouwvlak zal qua oppervlakte gelijk blijven. Op deze locatie worden wordt de eerste fase van de paardenhouderij gerealiseerd. Het rechter bouwvlak blijft in de huidige vorm gehandhaafd, een deel van de bedrijfsgebouwen blijft hier staan. Op dit deel wordt fase 2 van de stal uitgewerkt. Hier komt een accommodatie voor de quarantaine paarden die naar het buitenland moeten, afhankelijk van welke bestemming moeten de paarden een week tot een half jaar in quarantaine staat. Zeker de paarden die hier langer staan moeten ook gewoon getraind worden. Initiatiefnemer wil dit ontwikkelen op het moment dat de stal goed draait en ziet dit als fase 2.

De locatie aan de keizersbaan 8, de bedrijfswoning van huidige eigenaar ligt op een bouwvlak van circa 0,7 ha. Dit bedrijfs gedeelte wordt losgekoppeld door het verwijderen van het koppelteken. Op deze locatie wordt de kwekerij voor het kweken van unieke soorten voorgezet door dhr. en mevr. Kessels en een van hun kinderen die het bedrijf op de locatie Keizersbaan 8 op termijn over zal nemen.

Op de locatie is een loods aanwezig van 25 x 15 meter met een oppervlak van 375m². Deze loods wordt gebruikt voor opslag van materialen en machines en er zijn 4 paardenboxen aanwezig. Tevens is er een bouwvergunning voor het realiseren van een tweede loods van 50 x 25 meter, oppervlak 1.250m². in 2008 afgegeven. Het bebouwd oppervlak van de bestaande loods en de vergunde loods samen wordt het maximaal aantal vierkant meters aan bebouwd oppervlak voor bedrijfsgebouwen op de locatie Keizersbaan 8.

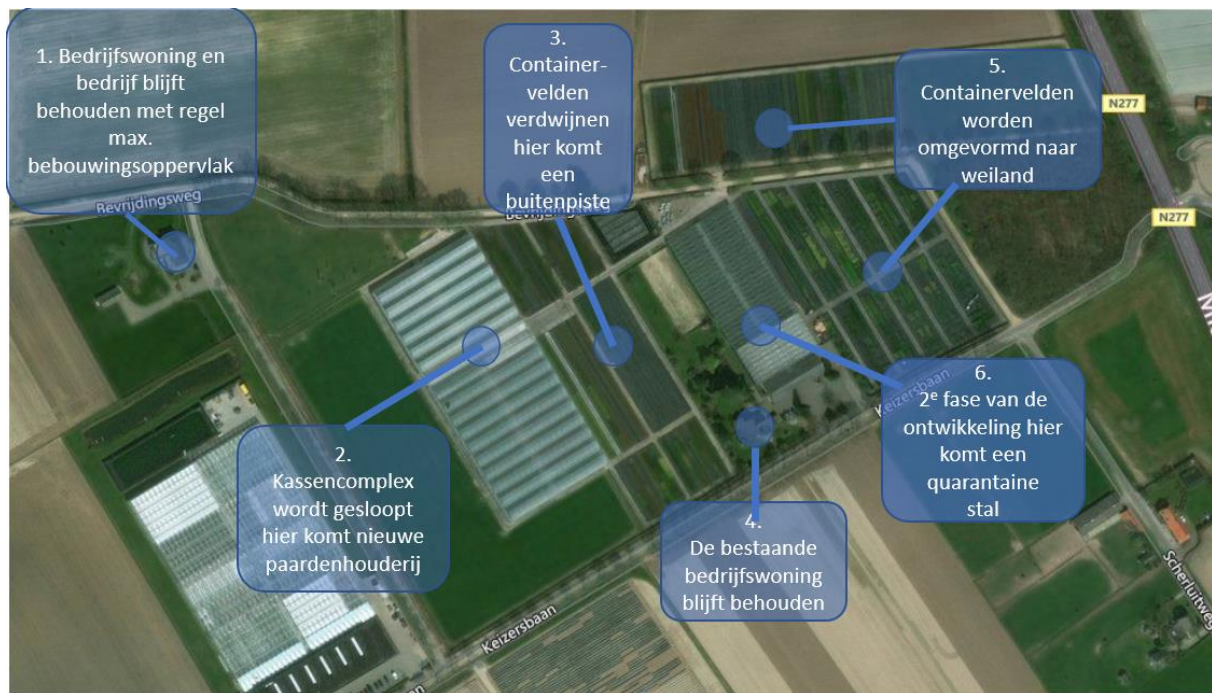
In de nog te realiseren loods worden de planten veredeld. Plantveredeling wordt toegepast om de beste plantmaterialen met de gunstigste erfelijke eigenschappen te selecteren. Van dit plantmateriaal worden nieuwe soorten ontwikkeld. Deze nieuwe soorten hebben betere / mooiere eigenschappen waardoor sterkere soorten ontstaan. Familie Kessels richt zich op de veredeling van unieke conifeersoorten. Voor het veredelen van de plantsoorten zijn geen containervelden noodzakelijk. Het veredelen vindt binnen in de loods plaats.

De afstand tussen de bouwvlak bedraagt circa 90 meter t.o.v. het aangepaste bouwvlak voor de paardenhouderij van dhr. Hendrix. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 50 meter.

In onderstaand overzicht en bijbehorende afbeelding is per deelgebied aangegeven wat de huidige situatie is en wat de nieuwe situatie wordt.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
1	Bedrijfswoning keizersbaan 8 met bouwvlak van circa 0,7 ha.	Bedrijfswoning en bouwvlak blijven behouden waarbij het maximaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen wordt vastgezet op de vergunde situatie: van 1625m ² .
2	Kassencomplex van circa 11.550 m ² . Het bouwvlak heeft een oppervlak van 14.953m ²	Paardenhouderij fase 1 spring- en handelsstal. Het bouwvlak wordt qua vorm aangepast en heeft een oppervlak van 14.953m ²
3	Containervelden met betonplaten ondergrond	Buitenpiste, paddocks en weilanden
4	Bedrijfswoning	Bedrijfswoning
5	Containervelden	Weilanden (koppelteken wordt verwijderd)
6	Kassencomplex van circa 4.600m ² met bedrijfsloods.	2 ^e fase van ontwikkeling. Hier komt een quarantaine stal. Het bouwvlak blijft qua oppervlak (6.560m ²) en vorm behouden.





Figuur 6 nieuwe indeling

Opzet nieuwe paardenhouderij

Op deze locatie worden 2 gebouwen geplaatst. In het linker bedrijfsgebouw komt een stalgedeelte met een indoor stapmolen, indoor longeerpiste en hooi / stro opslag. In het rechter gebouw komen de volgende functies en voorzieningen:

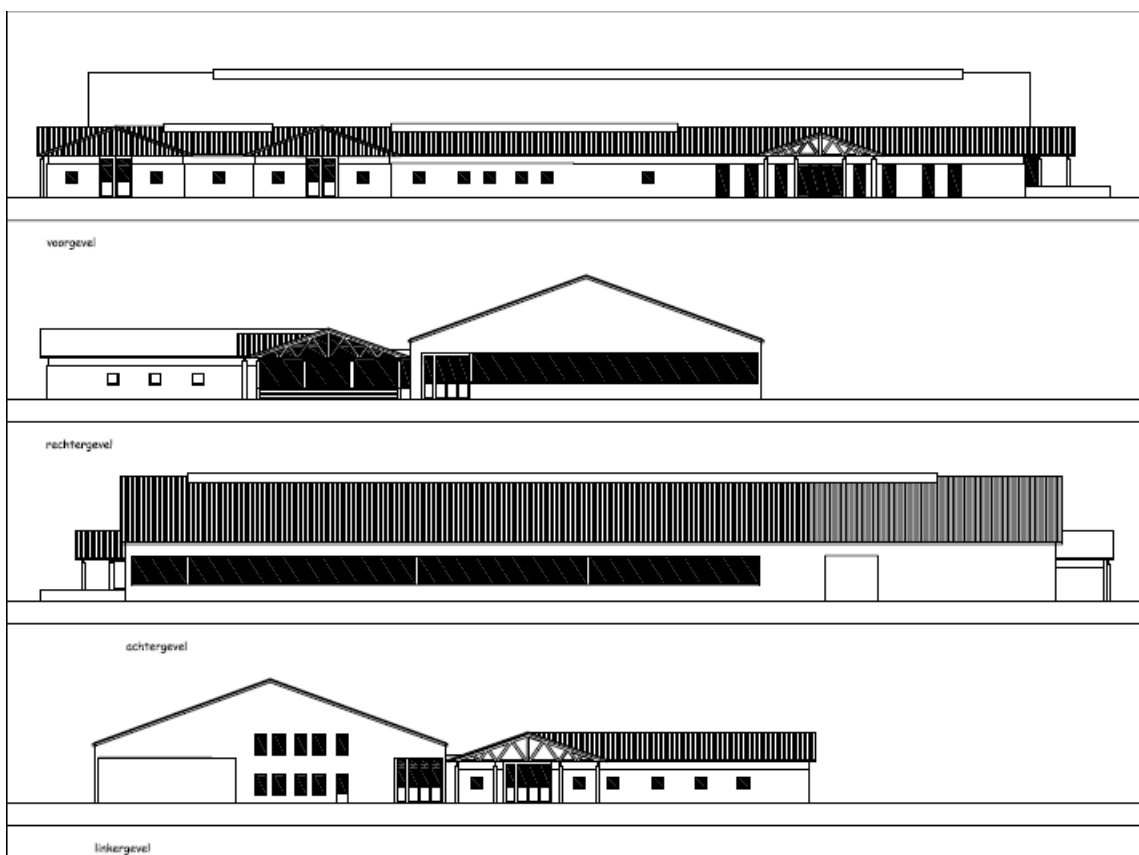
- een rijhal van 60x30
- 24 paardenboxen
- Opslag werktuigen en hindernismateriaal
- indoor parking voor de vrachtwagens
- aantal groomverblijven voor 4 personen
- Kantoren
- Ontvangstruimte met video-mogelijkheden voor gasten
- Kantine
- Zadelkamers
- Poets en wasplaatsen
- Bedrijfswoning bestaand
- Buitenpiste 80 x 50 m

In de tweede fase wordt er op het rechterbouwvlak een quarantaine stal gerealiseerd. De uitwerking van deze plannen vindt in een later stadium plaats.

Op de nok (9,70m) wordt een lichtkoepel gevestigd om de rijhal te voorzien van voldoende daglicht. De goothoogte bedraagt 4,5 meter. Het geheel krijgt een open karakter doordat de zijgevels worden voorzien van grote raampartijen. Ook de ontvangstruimte en de kantoren worden voorzien van diverse raampartijen met uitzicht op de binnenpiste en buitenpiste 80 x 50 m. Het geheel krijgt een landelijke en ook moderne uitstraling, wat past bij de nieuwe ontwikkelingen binnen de hippische sector.

Tussen de twee bouwvlakken op het huidige containerveld komt een buitenpiste van 80 x 50m. De containervelden worden ingericht als weiland en paddock. Door de vele openruimtes krijgt het geheel een groene en landelijke uitstraling.





Figuur 7 schetsen gevelaanzichten nieuwbouw Keizersbaan 7a



Referentie beelden:



3.4 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing kan beknopt gehouden worden omdat het landschap een enorme vooruitgang boekt door het verdwijnen van de landschap ontsierende plastic kassen en de toevoeging van een exclusieve paardenhouderij die geheel is ingepast in het groen. Dit is het uitgangspunt van het totale plan om tot een exclusieve paardenhouderij op een verantwoorde locatie te komen en om het landschappelijke karakter van het complex te waarborgen. Hiervoor worden alle mogelijkheden aangegrepen. Het totale inpassingsplan is opgenomen als bijlage 7.

Architectuur

Het alom aanwezige glas geeft de transparantie van het gebouw aan en hierdoor is ook vanuit de paardenhouderij een goed zicht op het omliggende landschap gewaarborgd. Daarnaast zal door het spiegeleffect het ruimtelijke aspect sterker worden; bomen die je van meerdere kanten, tegelijk kunt zien. Hierdoor zal een organische uitstraling bereikt worden, in tegenstelling tot de vaak gevreesde industriële uitstraling van een groot gebouw. Verder is de nieuw te bouwen paardenhouderij door zijn verspringende bouwdelen, dakvormen en gevels een prachtig geheel.

Fraaie gevels met hoogwaardige materialen uitgevoerd

Er wordt met exclusieve bouwmaterialen gewerkt. De gevels die door de zichtlijnen extra in beeld komen, zullen in metselwerk worden opgetrokken en door gebruik van houten deuren en houten constructies die aan de buitenzijde zichtbaar zijn, een schitterende landelijke uitstraling hebben. Er is bewust gekozen om vanaf de inrit direct zicht op de paardenstallen te creëren, in plaats van de op de hoofdingang.

Afrasteringen en poorten worden uitgevoerd in landschappelijke stijl

Hiervoor zal hout gebruikt worden zodat een robuust, duurzaam en functioneel product ontstaat, dat ook visueel tot de verbeelding zal spreken.



Figuur 8 referentiebeeld landschappelijke inpassing weides

Zichtlijnen vanuit de paardenhouderij

Vanachter de glazen wanden kan vanuit de paardenhouderij over het weidse landschap uitgekeken worden. Hiervoor worden zichtlijnen gemaakt door de paddocks in die richting aan te leggen en daarbij op strategische plaatsen meerde solitaire bomen te planten. Deze bomen hebben ook een duidelijke functionele waarde, ze zorgen voor een overgang naar het achterliggende landschap.



Minder aantrekkelijke bedrijfsaspecten afschermen met groen/beplanting

Onder andere de parkeerplaatsen en de mestopslag worden aan het zicht onttrokken door de aanplant van groen. Er worden vogelbosjes (+/- 1000 m²), hagen en bomen aangeplant. De vogelbosjes bestaan uit soorten die door vogels gewaardeerd worden.

Over het hele terrein worden bomen geplant

In totaal worden 75 nieuwe bomen geplant. Enerzijds om het landelijke karakter te benadrukken maar ook met een functioneel doel: het creëren van schaduw en beschutting voor de paarden en medewerkers. Tevens zullen de bomen voor verkoeling gaan zorgen.

Het organisch ontwerp van verhardingen en groen

Voor het ontwerp (zie volgende pagina) is bewust gekozen voor organische vormen van de aan te leggen verhardingen en het groen. Bewuste zichtlijnen die de paardenhouderij zo mooi mogelijk in het landschap laten passen.



Figuur 9 landschappelijke inpassingsplan - Ves Reijnders



	Soort Latijn	Nederlands	Aantal en maat	Onderhoudsmaatregelen
A	Betula pendula	ruwe berk	6x3 stam 400/-	begeleidingssnoei naar volwassen fase, zomer/najaar
B	Carpinus betulus	haagbeuk	4x20/25 beveerd	niets, indien snoei nodig dan in zomer/najaar
C	Castanea sativa	tamme kastanje	2x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase
D	Fagus sylv. 'Atrop.'	rode beuk	22x20/25 beveerd	langszaam opkronen, stam beschermd laten, zonnebrand
E	Juglans regia	okkernoot	6x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase, zomer/najaar
F	Platanus x acerifolius	plataan	1x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase, zomer/najaar
G	Populus nigra 'Italica'	zwarte populier	3x400/- beveerd	niets
H	Quercus robur	zomereik	7x20/25 hoogstam	opkronen zodat onderdoorkijk naar landschap blijft
I	Robinia pseudoacacia	acacia	6x18/20	alleen opkronen, grillige groeivorm stimuleren
J	Sorbus intermedia	lijsterbes	4x16/18 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase
K	Tilia cordata	winterlinde	11x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase
L	Tilia platyphyllos	zomerlinde	1x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase
M	Tilia tomentosa	zilverlinde	5x20/25 hoogstam	begeleidingssnoei naar volwassen fase

TOTAAL 75 bomen

Alnus incana	witte els	5%= 30 st.	100/-	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, om de 5-7 jaar terugzetten
Amelanchier lamarckii	krent	20%= 120 st.	60/80	laten uitgroeien tot volwassen struiken
Cornus mas	gele kornoelje	5%= 30 st.	60/80	laten uitgroeien tot volwassen struiken
Corylus avellana	hazelaar	5%= 30 st.	100/-	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, om de 5-7 jaar terugzetten
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	15%=90st.	80/100	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, daarna uit laten groeien
Ligustrum vulgare	liguster	15%=90 st.	80/100	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, daarna uit laten groeien
Rhamnus frangula	vuilboom	10%=60st.	80/100	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, om de 5-7 jaar terugzetten
Sambucus nigra	vlier	5%=30st.	100/-	2e jaar terugsnijden tot 20-30cm, om de 5-7 jaar terugzetten
Viburnum opulus	gelderse roos	20%=120 st.	60/80	laten uitgroeien tot volwassen struiken

TOTAAL 100%=600 st. bosplantsoen

	Soort Latijn	Nederlands	aard	aantal	meter	onderhoudsmaatregelen
N1	Carpinus betulus	haagbeuk	bestaand		670	ieder jaar knippen in juli-september tot hoogte
N2	Carpinus betulus	haagbeuk	aan te planten	4 st. p/m	130	ieder jaar knippen in juli-september tot hoogte

TOTAAL 520 st. 800m¹ haag

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Voor plannen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan is een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht. In praktijk betekent dit dat oude gebouwen in het buitengebied worden gesloopt, dan wel een financiële afdracht wordt gedaan om het kwaliteitsverlies te compenseren. In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt.

Het IVN heeft op 16 januari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd zie bijlage 3. Het IVN komt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage heeft ten aanzien van de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Het IVN geeft het volgende aan:

- Bestaande hagen behouden, enkele openingen voor extra inritten zijn mogelijk
- Valkenkast bij bedrijfswoning behouden
- Landschappelijke kenmerken en (laan)bomen aan onverharde deel van de bevrijdingsweg behouden.

Deze voorwaarden zijn meegenomen in de landschappelijke inpassing zie hiervoor paragraaf 3.5



4 Milieutechnische aspecten



4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle relevante sectorale aspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat er in bestemmingsplannen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken een onderbouwing opgenomen dient te worden inzake de bodemgesteldheid. Het doel van de bodembeoordeling is het controleren van de bodemgesteldheid, om zo vervolgens te kunnen bepalen of de beoogde ontwikkeling mogelijk is of dat er eerst een sanering plaats dient te vinden.

De huidige locatie is in gebruik als buitenbuitenpiste, paddock en weiland. In het verleden hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden die de samenstelling van de grond hebben aangetast.

Bodemonderzoek dient verricht te worden wanneer meer dan 100m² bodem 'geroerd' wordt. De rijhal wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Het oppervlak buiten het bouwvlak bedraagt 1.350 m²

Verkennd bodemonderzoek

Voor de realisatie van de rijhal is door Lankelma bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 1703252, datum 12 april 2018) Het bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. Op de locatie van de te realiseren buitenpiste is bodemverontreiniging aangetroffen. Het betreft een verontreiniging met chemische bestrijdingsmiddelen die vanaf 1985 verboden zijn (zwartelijststoffen voor bodem VROM). Het gaat dus om een sterk verouderde verontreiniging. Op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) is de provincie bevoegd gezag m.b.t. de sanering. Het bodemsaneringsplan zal in overleg met de provincie worden opgesteld.

Op de locatie van de bouw van de paardenhouderij zijn verontreinigingen aangetroffen. De verontreiniging is gelokaliseerd op de plek waar de buitenbak is voorzien in de nieuwe plannen.

Het noordelijke deel van het plangebied boven de Bevrijdingsweg wordt omgezet van Agrarisch Grondgebonden met aanduiding 'containerveld' naar Agrarisch. Dit is conform feitelijke gebruik. Deze gronden zijn van 1989 tot 2014) in gebruik geweest als containerveld en daarna omgezet naar paardenwei. De aangetroffen verontreiniging van DDT op de andere locatie kan hier uitgesloten worden omdat DDT vanaf 1973 verboden is en de gronden na deze datum ingericht zijn als containerveld.

Aanvullend bodemonderzoek – inkadering verontreiniging.

Om de verontreiniging verder in kaart te brengen is er door Milieutechnisch Adviesbureau Heel Bv een aanvullend bodemonderzoek (juni 2018 405kuy/18R1) uitgevoerd waarin de verontreiniging nader is ingekaderd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 8. Uit dit onderzoek blijkt dat plaatselijk in de boven- en/of ondergrond sprake is van sterk verhoogde gehalten aan OCB (DDT en DDE). Naar aanleiding daarvan hebben wij een raster van boringen geplaatst in het gebied van de toekomstige paardenbak en nog een paar in de huidige kas. Omdat DDE, DDT vanaf 1973 al niet meer gebruikt mogen worden is er sprake van een historisch geval van bodemverontreiniging.





Figuur 10 resultaten aanvullend bodemonderzoek 405kuy/18R1

Ter plaatse van de toekomstige buitenbak (boringen M201 t/m M233) is momenteel sprake van de aanwezigheid van een worteldoek met onderliggend lava pakket (ca. 14 cm dik) en hieronder weer een folie. Daaronder bevindt zich de oorspronkelijke bodem. Voor deze situatie is een risico beoordeling met Sanscrit uitgevoerd (opgenomen in bijlage 9). Hiervoor is de categorie 'ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie' als toetsingskader gebruikt. Voor de humane risico's is een gemiddelde waarde van de I-waarde overschrijdingen voor DDT en DDE ingevoerd. Om de ecologische risico's te bepalen is er worst-case vanuit gegaan dat het gehele oppervlak van de I-contour een TD > 65% heeft. Hiermee wordt een eventuele toekomstige situatie nagebootst (namelijk bij verwijderen van de folie en lava zijn er directe contactmogelijkheden). De conclusie hieruit is dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging maar dat de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden.

Initiatiefnemer kiest ervoor om de bodem te saneren. Het bodemsaneringsplan zal in overleg met de provincie Limburg en de gemeente worden opgesteld.

4.2.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

Wegverkeerslawaaï - bedrijfswoningen

De woningen aan de Keizersbaan 7a en 8 worden al jarenlang bewoond. De woning op nummer 7a is gelegen op een ruime afstand van de weg (circa 25 meter) de woning op nummer 8 is gelegen aan een deel van de Keizersbaan wat maar minimaal gebruikt wordt door verkeer, er is hier enkel sprake van bestemmingsverkeer



van en naar de woning en naar de achterliggende agrarische gronden. In de beoogde situatie veranderd er niets aan deze situatie, hierdoor vindt er geen verslechtering plaats van de gevelbelasting van de woningen aan de Keizersbaan 7a en 8. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen een geluidszone niet getoetst te worden.

Geluidsgevoelige bestemming

Ingevolge de wet- en regelgeving inzake geluidhinder is voor de bescherming tegen geluidhinder het feitelijke gebruik, en niet de planologische status van een woning in de regel doorslaggevend. Een voormalige bedrijfswoning die de planologische status van agrarische bedrijfswoning heeft maar feitelijk als burgerwoning wordt gebruikt, wordt beschermd als ware een burgerwoning.

Voor een bedrijfswoning geldt normaal gesproken dat er niet gekeken hoeft te worden naar geluid afkomstig van het eigen bedrijf. Aangezien er nu sprake is van een afsplitsing dient wel gekeken te worden naar het "eigen" bedrijf. Op basis van de VNG-brochure geldt voor geluid van paardenhouderijen een afstand van 30 meter. Uitgangspunt (VNG-brochure) is om te meten van bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

De planlocatie is gelegen in een gebied met een landelijke karakter waarbij een zeer lage bebouwingsdichtheid van toepassing is. Er is enkel sprake van bestemmingsverkeer op de Keizerbaan, er is geen sprake van een doorgaande verkeersfuncties. De verkeersintensiteit op de Keizersbaan is dermate laag dat aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en het binnenniveau van 33 dB in voldoende mate gewaarborgd wordt.

De bedrijfswoningen op de Keizersbaan 7a en 8 blijven behouden. De geluidssituatie veranderd hier niet voor. Binnen de paardenhouderij wordt short stay huisvesting mogelijk gemaakt. Deze huisvesting wordt in het centrale gebouw gerealiseerd. Dit gebouw ligt ver achter de rooilijn van de bedrijfswoning aan de Keizersbaan 7a. In dat kader is op basis van het vigerende agrarische bouwblok reeds een omgevingsvergunning verleent voor geluidsgevoelige functies.

Het aantal verkeersbewegingen wat nu plaatsvindt in een reguliere werkweek zal sterk afnemen.

De Wet geluidhinder vormt gelet hierop geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Aanvaardbare luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

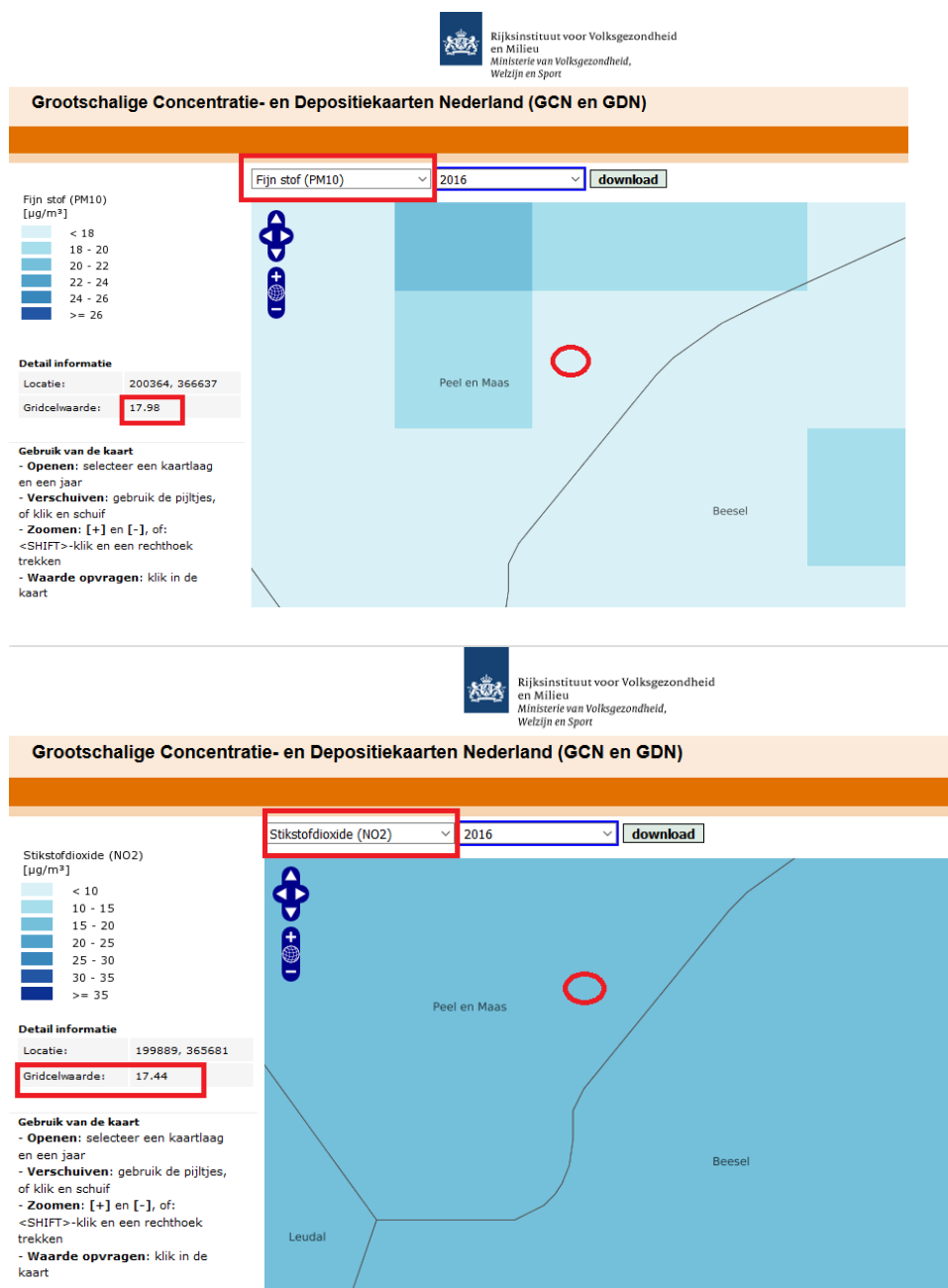
1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (Pm₁₀) in acht worden genomen.



Onderhavig plan betreft het aanpassen van het bouwvlak t.b.v. de paardenhouderij en het verwijderen van het koppelteken. Hierdoor is er geen sprake van een toename van NO_2 en PM_{10} . De achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van hieronder afgebeelde GCN-kaarten van RIVM. Om te beoordelen of er een goed woon- en leefklimaat is wordt de achtergrondconcentratie beoordeeld.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt $17,98 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de norm bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt $17,44 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de norm bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is. De realisatie van de paardenhouderij (die reeds binnen de huidige bestemming is toegestaan) zal de luchtkwaliteit niet verslechteren.



Figuur 11 Depositiekaarten RVM



NIBM

Het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen' staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke projecten of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toepassing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project al 'NIBM'.

Een project is 'NIBM' wanneer maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het project is wel in betekende mate (IMB) indien de toename voor één of beide stoffen hoger is.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

De Regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. Voor woningbouw geldt dat een project IMB (in betekende mate) is wanneer er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Verkeerstoename

Het planvoornemen heeft geleid op de aard van de ontwikkeling mogelijk invloed op de luchtkwaliteit. De vestiging van een productiegebonden paardenhouderij, waarop tot 4 groots werkzaam zijn, heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Deze verkeersbewegingen zijn van invloed op de luchtkwaliteit. Op basis van de ASVV geldt voor een paardenhouderij (paardenhouderij) in het buitengebied een verkeersgeneratie van 4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per box. Uitgaande van 24 paardenboxen komt dit neer op 96 motor-voertuigbewegingen per weekdagemaal. Daarbij dient wel meegenomen te worden dat een manage niet 100% vergelijkbaar is met een paardenhouderij. Dit heeft te maken met het gegeven dat een paard op een paardenhouderij door meerdere personen per dag wordt bereden en bij een paardenhouderij er veelal 1 ruiter meerdere paarden per dag traint. Dit brengt in de praktijk dus minder voertuigbewegingen met zich mee ten opzichte van een paardenhouderij. Tevens is door de initiatiefnemer aangegeven dat er gemiddeld 1 vrachtwagen per dag zal komen. Dit is nog geen 1% van het totale aantal motorvoertuigbewegingen.



Deze verkeersgeneratie is vervolgens in de NIBM-tool, zoals die is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil, ingevoerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		96
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,33
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12 NIBM-Tool berekening Keizersbaan 7a

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Onderhavig plan betreft de realisatie van een paardenhouderij met 24 boxen met ontvangstruimte en kantoor. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de mogelijkheid genoemd onder punt 2 (project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit). De ontwikkeling blijft ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings)vergunningplichtige bedrijven.

Voor bedrijven waar paarden gehouden worden, zijn geen geuremissies vastgesteld waardoor vaste afstanden aangehouden dient te worden. De minimaal te hanteren afstand bedraagt 25 meter vanaf het dierenverblijf tot aan een bedrijfswoning welke eveneens hoort bij een ander agrarisch bedrijf. 50 meter dient aangehouden te worden vanaf het dierenverblijf tot aan een woning of ander geurgevoelig object die niet bij de paardenhouderij hoort.

Gemeentelijke verordening

In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten afwijken van de wettelijke standaardnormen.



De gemeente Peel en Maas heeft op 1 oktober 2015 een Verordening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij voor Egchel en Giel Peetershof vastgesteld. Onderhavige locatie valt daar buiten. Derhalve zijn de normen zoals genoemd in artikel 3 Wgv van toepassing en dient een afstand van 50 meter te worden geborgd. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft de bevoegdheid om in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij de minimale afstanden tussen een dierenverblijf en een voor geurhinder gevoelig object te aan te passen. De minimale te hanteren afstanden is na aanpassing 25 meter. Vooruitlopend op een eventuele aanpassing van deze afstanden is er een afwijking van de gebruiksregels opgenomen dat na vaststelling van een geurverordening in het kader van de Wgv de afstand van 50 meter verkleind kan worden naar 25 meter.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt voor het houden van paarden een vaste afstand van 50 meter ten opzicht van woningen van derden in het buitengebied en 100 meter ten opzichte van woningen in de bebouwde kom. Omdat de projectlocatie in het buitengebied is gelegen, moet worden uitgegaan van een vaste afstand van 50 meter.

De dichtstbijzijnde burgerwoning is een de woning aan de Scherluitweg nummer 2-1. Deze woning ligt op circa 170m afstand. Aan de minimaal te hanteren afstand van 50 meter ten opzichte van omliggende burgerwoningen wordt bij onderhavig plan dan ook ruim voldaan.

Door het afsplitsen van de bedrijfswoning Keizersbaan 7b ontstaat hier een nieuw toetsings-uitgangspunt, tussen deze woning en het bouwblok moet tevens een minimaal afstand van 50 meter worden gegarandeerd. Deze afstand bedraagt ruim 80 meter daarmee wordt ruimschoots aan de benodigde afstand voldaan. De kassen van het naastgelegen object aan de keizersbaan 8a wordt door de gemeente aangewezen als geluidsgevoelig object. De afstand tussen deze kassen en het dichtstbijzijnde emissiepunt dient tevens minimaal 50 meter te bedragen. Hiervoor wordt een gebiedsaanduiding opgenomen 'milieuzone – geur'. Binnen deze zone is het niet mogelijk om functies te realiseren die een emissiepunt hebben zoals stallen.

Vooruitlopend op een eventuele vaststelling van een gemeentelijke geurverordening in het kader van de Wgv is er een afwijking van de gebruiksregels opgenomen dat na vaststelling van een geurverordening in het kader van de Wgv de afstand van 50 meter verkleind kan worden naar 25 meter.

4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat. Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd te worden. Door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt. Een maatregel kan bijvoorbeeld zijn het opnemen van geluidsvoorschriften in een milieuvergunning voor een inrichting binnen de agrarische- of bedrijfsbestemming.

De volgende locaties zijn beoordeeld:

- Keizersbaan 7B – internationaal groentezaadveredelingsbedrijf met meerdere vestigingen over de gehele wereld. Op deze locatie worden zaden gekweekt voor asperges en prei. De activiteiten bestaan uit:
 - Veredelen van zaden
 - Kruisingen maken
 - Plantopkweek
 - Zaadteelt
 - Verwerken van zaad
- Colbers Kessel Scherluitweg 1 – pluimveehouderij.



Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

De huidige bestemmingen blijven gehandhaafd. Alleen het bouwvlak van Keizersbaan 8 wordt aangepast qua vorm en het koppelteken wordt verwijderd. Hierdoor is er geen sprake van belemmeringen voor de bestaande bedrijven. Door het afsplitsen ontstaat een nieuwe meetsituatie. Op de Keizersbaan 7b staan kassen zonder verlichting. De grootste afstand voor geur en stof bedraagt hier voor maximaal 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Omgekeerd blijft de situatie van Keizersbaan 8 naar Keizersbaan 7b ongewijzigd. De afstand tussen Keizersbaan 7b en 8 is eveneens geborgd.

4.2.6 Licht

Voor het voorkomen en omgaan met lichthinder van en nabij kassen is geen specifieke wetgeving aanwezig. Regels omtrent het voorkomen van lichthinder door kassen in opgenomen in paragraaf 3.5.1 van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn regels opgenomen waar kassenbedrijven zich aan moeten houden om lichthinder naar omliggende gevoelige objecten te beperken. In het activiteitenbesluit zijn geen regels opgenomen hoe gevoelige objecten te beschermen tegen lichthinder. Hiervoor dient de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' als leidraad. De richtafstand van kassen tot gevoelige objecten bedraagt 30 meter

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

De bedrijfswoningen op de Keizersbaan 7a en 8 blijven behouden. De lichtsituatie van de kassen van Keizersbaan 7b ten opzichte van deze woningen verandert hier niet voor.

4.2.7 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Binnen een straal van 1 kilometer zijn geen risicovolle inrichtingen / voorzieningen aanwezig. Op 1,2 km is een benzinstation, er is geen LPG tank / verkooppunt aanwezig. Dit punt vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In de directe nabijheid van de planlocatie liggen enkele routes voor 'Transport gevaarlijke stoffen'. Dit betreffen de N273 en de N277. De N273 heeft het grootste risicocontour voor transport van gevaarlijke stoffen, het betreft een zone van 111m. De planlocatie ligt op ruim 800 meter afstand buiten deze contour. Derhalve kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.



Figuur 13risicokaart Nederland

4.3 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

Provinciaal waterplan 2016-2021

Provinciale Staten van Limburg hebben op 11 december 2015 het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende 6 jaar op de ontwikkeling van een klimaatbestendig en ecologisch gezond watersysteem en een duurzame watervoorziening. Belangrijkste ruimtelijke opgave voor water ligt er in het stroomgebied van de Maas. Hiervoor legt de provincie een ambitieus plan uit. De doelstellingen en uitgangspunten hiervoor hebben geen gevolgen voor onderhavig plan. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de natte natuurgebieden.

In de nabijheid van het plangebied zijn 2 beken aangewezen als AEF-beken; Kattenstaartse Beek & Groote Molenbeek. Deze beken/ stromen hebben een algemene ecologische functie. Voor deze beken geldt een inspanningsverplichting ten aanzien van de ecologische doelen en fysisch-chemische normen die zijn gesteld aan overige wateren niet zijnde KRW-waterlichamen.

De afstand van de nieuwe rijhal t.o.v. de beken bedraagt meer dan 250 meter. De realisatie van de rijhal heeft geen impact op de ecologische doelen ten aanzien van deze beken.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemeen besturen van waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. Een van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is klimaatverandering en het effect daarvan op de leefomgeving van mensen. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave de komende jaren.

Ten aanzien van onderhavig plan dienen de volgende twee doelstellingen in acht te worden genomen:



Agrarisch gebied

In agrarisch gebied buiten beekdalzones en bufferzones van natuurgebieden faciliteren wij bij wijzigingen van grondgebruik tot maximaal de drooglegging voor bouwland. De grondgebruiker is verantwoordelijk voor detailontwatering van zijn perceel.

Beekdalzones, natuurbeken en bufferzones hydrologisch gevoelige natuurgebieden.

Voor deze gebieden geldt dat we, naast behoud van het watersysteem, ook streven naar herstel. Dit houdt in dat we toewerken naar zo natuurlijk mogelijke waterregimes. Concreet betekent dit dat de ontwatering uiteindelijk maximaal tot graslandniveau is. Op die manier bevorderen we herstel van verdroging en droogteschade en scheppen de randvoorwaarden voor hydrologisch herstel van natuurgebieden en beekdalen.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). Het waterschap Peel en Maasvallei heeft de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving.

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Afkoppelen afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de (bedrijfs-)woningen, kantoren, groomverblijven, ontvangstruimte en poetsplaatsen wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.

Infiltratievoorzieningen

Op de locatie is een bestaand waterbassin aanwezig van 3.000m³. Dit bassin blijft behouden en wordt gebruikt voor de opvang van het hemelwaterwater.

Hemelwater

Voor het opvangen van het hemelwater is een bestaande waterbassin aanwezig. De grote kas die hier nu reeds op aangesloten is heeft een oppervlak van 11.200m².

Het verhard oppervlak van de nieuwe paardenhouderij (bestrating en dakoppervlak samen) heeft een oppervlak van 4318m². Het verhard oppervlak neemt hiermee af met 6882m².

Tevens worden alle bestaande containervelden verwijderd en omgevormd tot deels buitenpiste en het overige deel tot weilanden. Het hemelwater wat valt op de containervelden wordt in de huidige situatie eveneens afgevoerd naar de bestaande waterbassin.

Op dit moment is 26.584m² ingericht als containerveld, al dit water wordt afgevoerd naar de waterbassin.

Het hemelwater wat wordt opgevangen in de waterbassin zal in de toekomst gebruikt worden voor het besproeien van de weilanden en de buitenpiste.



De buitenpiste wordt voorzien van een eb- en vloedbodemp. De overstort van deze bodemp wordt aangesloten op de retentievijver.

Bodemdoorlatendheid

De doorlatendheid van de bodemp is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodemp. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat infiltratievoorzieningen bij een slechte bodemdoorlatendheid voldoende opvangcapaciteit hebben.

In het plangebied is de doorlatendheid met een k-waarde van 0,45 tot 0,75 meter per dag voldoende om een bui van 84mm in 48 uur op te kunnen vangen. Een nader onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodemp wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Dimensies

Voor een T-10 bui van 50 mm in 48 uur alsook een T-100 bui van 84 mm in 48 uur dient voldoende infiltratiecapaciteit gerealiseerd te worden om het hemelwater op te kunnen opvangen. Voor het nieuwe bouwplan inclusief verharding is een bergingscapaciteit van 363m³. Het bestaande waterbassin heeft een capaciteit van 3000m³. Daarmee is er meer dan voldoende capaciteit voor het opvangen van het hemelwater.

4.3 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden van de zal een KLIK-melding uitgevoerd worden.

4.4 Natuurbeschermingswet

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijke gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bescherming op gebiedsniveau

Door het Rijk zijn in Nederland Natura-2000 gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogelen Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.



Naast de Natura-2000 gebieden zijn er ook de EHS-gebieden (ecologische hoofdstructuur) die worden beschermd. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de EHS, hiervoor in de plaats komt het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De uitvoering van de gebiedsbescherming is een taak van de provincies. Provincies mogen naast het NNN ook beschermde gebieden aanwijzen.

In een straal van 3km zijn geen Natura-2000 gebieden aanwezig. Op een afstand van circa 440 meter is het gebied Elsbeemden I aangewezen als NNN (voorheen EHS). Dit gebied heeft het beheerstype N 16.02 toegewezen gekregen: Vochtig bos met productie.



Figuur 14 Overzicht NNN/ Natura 2000 infomil

Bescherming op soortniveau

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- 1 **Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn.** Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- 2 **Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn.** Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- 3 **Beschermingsregime andere soorten.** Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

De NB-wetvergunning regelt met name de toegestane ammoniakuitstoot van bedrijven op gevoelige natuurgebieden. Stikstof uit de ammoniak kan gevoelige natuur aantasten. We noemen dit stikstof depositie. Sinds 1 juli 2015 is de PAS (programmatische aanpak stikstof) in het leven geroepen. De PAS houdt landelijk bij in hoeverre natuurgebieden worden belast en hoeveel ontwikkelingsruimte er nog over is. Om een beroep te kunnen doen op de ontwikkelingsruimte is een NB-wetvergunning nodig. Voor kleinere activiteiten kan volstaan worden met een melding. Door de overheid is een berekeningssysteem ontwikkeld: AERIUS. Door middel van het invoeren van de juiste gegevens in dit systeem wordt duidelijk of u een melding kan indienen of een vergunning moet aanvragen. Met de inwerkingtreding van het PAS geldt alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar geven op een stikstofgevoelig natuurgebied.

Voor de ontwikkeling van de paardenhouderij is een Aeries berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat volstaan kan worden met een melding. De Aeries berekening is bijgevoegd als bijlage 2.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

Door GA&P Groenadvies is eind oktober 2017 een natuurtoets incl. veldbezoek uitgevoerd (zie bijlage 4) ten aanzien van de Wet Natuurbescherming en de Natura 2000 gebieden zijn er geen belemmeringen om de paardenhouderij te realiseren. De voorgenomen ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de natuurgebieden en de bijbehorende doelstellingen. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde dier- en/of plantsoorten aangetroffen.



4.5 Flora en fauna

Om de populatie van een te beschermen soort te behouden mag, in juridische termen, geen sprake zijn van 'een wezenlijke invloed op de soort'. Uiteraard wordt hier een negatieve invloed bedoeld. Of een (bouw)werk wezenlijke invloed uitoefent, hangt onder meer af van de lokale, regionale, landelijke en Europese stand van de soort. Hoe zeldzamer een soort is, hoe kwetsbaarder de populatie. En omgekeerd: hoe algemener een soort voorkomt, des te beter kan de populatie tegen een ingreep met een negatieve invloed. Daarnaast is het van belang of een soort kan uitwijken naar een nabijgelegen geschikt leefgebied dat ongemoeid wordt gelaten. Sommige soorten doen dat gemakkelijker dan andere. Zo is een kamsalamander bijzonder plaats getrouw, terwijl een bever zich gemakkelijk tientallen kilometers kan verplaatsen op zoek naar een nieuw leefgebied. Ook speelt mee of een ingreep tijdelijk is of permanent.

Doorvertaling planvorming Keizersbaan 7a en 8

In het plangebied zijn op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg geen beschermde soorten aanwezig. De locatie is reeds als bedrijfslocatie in gebruik. Door de voorgenomen ontwikkelingen verdwijnt er 6882m² aan verhard oppervlak. Hiervoor in de plaats komen weilanden en hagen (beuk) terug.

Door GA&P Groenadvies is op 16 januari 2018 een veldbezoek afgelegd (zie bijlage 4) er zijn geen belemmeringen t.a.v. de aanwezige flora en fauna om de beoogde ontwikkelingen te realiseren.

Het IVN heeft op 16 januari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd zie bijlage 3. Het IVN komt tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage heeft ten aanzien van de natuurwaarden en de landschappelijke kwaliteiten binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Het IVN geeft het volgende aan:

- Bestaande hagen behouden, enkele openingen voor extra inritten zijn mogelijk
- Valkenkast bij bedrijfswoning behouden
- Landschappelijke kenmerken en (laan)bomen aan onverharde deel van de bevrijdingsweg behouden.

Deze voorwaarden zijn meegenomen in de landschappelijke inpassing zie hiervoor paragraaf 3.5

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste



punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

Figuur 15 Archeologische verwachtingskaart Gemeente Peel en Maas

Door bureau Transec is bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek (d.m.v. proefboringen) uitgevoerd. (projectnummer 17110061, datum 10 januari 2018 en meldingsnummer 4581647100). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6. In het plangebied is vastgesteld dat sprake is van een middel hoge



verwachtingswaarde. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan gesteld worden dat de verwachtingswaarde naar beneden bijgesteld kunnen worden, nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied is in zijn geheel vrijgegeven voor nader archeologische onderzoek.

4.7 Verkeer en parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen. De beoogde ontwikkelingen staan niet als zodanig opgenomen in de genoemde CROW-publicaties. Derhalve is maatwerk noodzakelijk.

De realisatie van de paardenhouderij brengt ten opzichte van de huidige bedrijfsactiviteiten van de kwekerij geen directe extra verkeersaantrekkende werking met zich mee. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ingrepen t.a.v. het verkeer en parkeren niet noodzakelijk zijn. Echter is de rijhal vanuit oogpunt van de dienstverlening naar eigenaren, maar ook aan klanten (kopers van de paarden) een noodzakelijk aanpassing van het bedrijf. Het doel is dat er na realisatie meer verkopen van de paarden zullen plaatsvinden

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten gelden de volgende uitgangspunten

- Bezoekers, gemiddeld 6 per dag komen met 2 personen per auto – 3 auto's per dag
- Vrachtwagens, gemiddeld 1 per dag
- Grooms/ stagiaire/ medewerkers – 4 auto's per dag
- Eigenaren – 2 auto's – parkeerplekken reeds aanwezig bij bedrijfswoning.

Voor de woning van huidige eigenaar zijn 2 parkeerplaatsen benodigd. De bestaande oprit biedt meer dan voldoende ruimte om te parkeren.



5 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro (wet ruimtelijke ordening) een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat kostenverhaal verzekerd dient zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling past niet in binnen het vigerende bestemmingsplan. Op basis van artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Kenbaarheid

Op basis van artikel 1.3.1. Bro maakt de gemeente kenbaar dat zij voornemens is het plan te publiceren en ter in zage te leggen.

Wettelijk vooroverleg

Door de gemeente wordt het wettelijk vooroverleg gestart met de relevante partners. Dit zijn bijvoorbeeld het waterschap en de provincie. De eventuele reacties die uit het vooroverleg komen moeten opgenomen worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Terinzagelegging

Het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij wordt de ontwerpbesluit - omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende tekeningen en onderzoeken openbaar gemaakt. Gedurende deze termijn kan eenieder een reactie indienen tegen de ontwerpbesluit- omgevingsvergunning.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2018 tot ...-...-2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze ingekomen.



6 Juridische opzet



6.1 Algemeen

Volgens de Wet ruimtelijke ordening, wordt de opzet en inrichting van de planregels door een drietal zaken bepaald, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

De verbeelding geeft de primaire informatie over waar en hoe er gebouwd mag worden. Er dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden, bij het raadplegen van het bestemmingsplan. Vervolgens kan in de regels terug-gevonden worden welke (bouw)mogelijkheden en gebruik zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden 'Agrarisch - Grondgebonden';
- de gebiedsaanduidingen 'reconstructiezone – verwevingsgebied' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4 go';
- de aanduiding 'bouwvlak'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

6.3 De regels

De regels zijn opgebouwd conform de SVBP 2012, te weten:

- inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen;
- algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn komen zover mogelijk overeen met de regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". In de regels/toelichting van het geldende bestemmingsplan is dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' niet langer opgenomen, omdat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plekke geen archeologische waarden aanwezig zijn en het plangebied ook archeologisch is vrijgegeven.

Ter plaatse van het bouwvlak van Keizersbaan 8 is in de regels opgenomen dat het maximum oppervlak aan bedrijfsgebouwen 1625m² mag bedragen.

