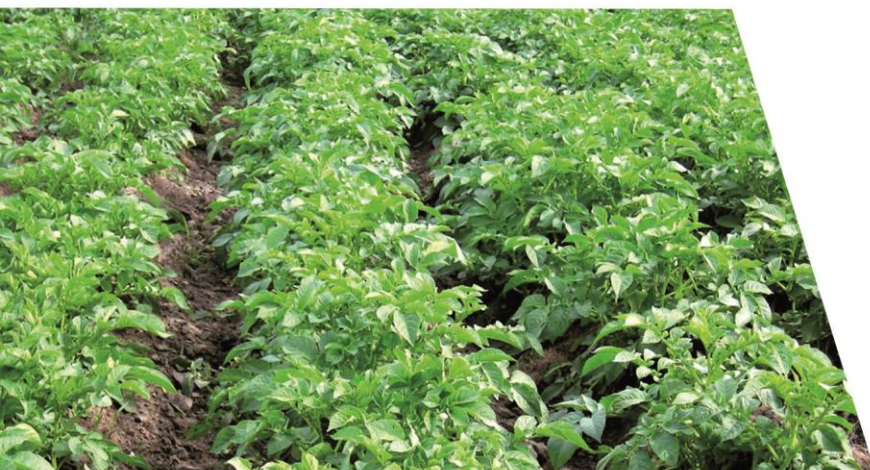
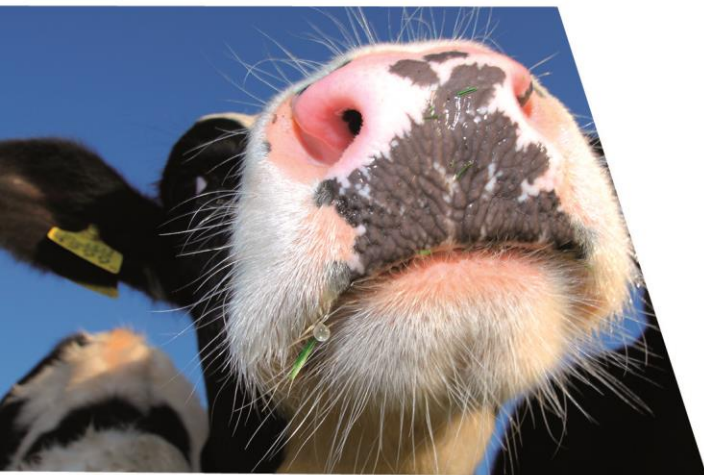
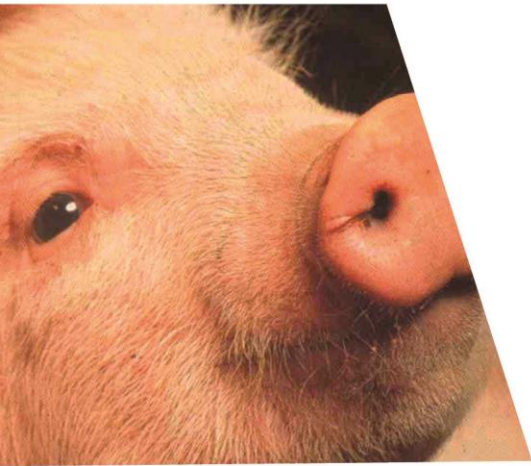




BESTEMMINGSPLAN

**“Baarloseweg 45b
te Helden”**

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Baarloseweg 45b te Helden"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0281-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 21 maart 2023

Aanvrager: [REDACTED]

Auteur: [REDACTED]



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

INHOUDSOPGAVE

.....	0
INHOUDSOPGAVE.....	1
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	3
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied en begrenzingen	5
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2 Huidig planologisch kader.....	6
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING.....	17
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 Geluid	18
5.1.2 Lucht.....	18
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit	19
5.1.4 Externe veiligheid	20
5.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen	21
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	22
5.3 Geurhinder en veehouderijen	23
5.4 Ecologie	23
5.5 Waterhuishouding	26
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	28
5.7 Verkeer en parkeren	29
6. JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1 Toelichting op de verbeelding	30
6.2 Toelichting op de planregels	30
7. HANDHAVING	33
8. UITVOERBAARHEID.....	34
8.1 Economische uitvoerbaarheid	34

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
9. OVERLEG EN INSPRAAK	35
9.1 Uitkomsten vooroverleg	35
9.2 Uitkomsten inspraak	35
10. PROCEDURE.....	36

BIJLAGEN

- 1. Landschappelijk inpassingsplan**
- 2. Historisch bodemonderzoek**
- 3. Quicksan Flora en Fauna IVN**
- 4. Aeries berekening**
- 5. Archeologisch onderzoek**
- 6. Omgevingsdialoog**

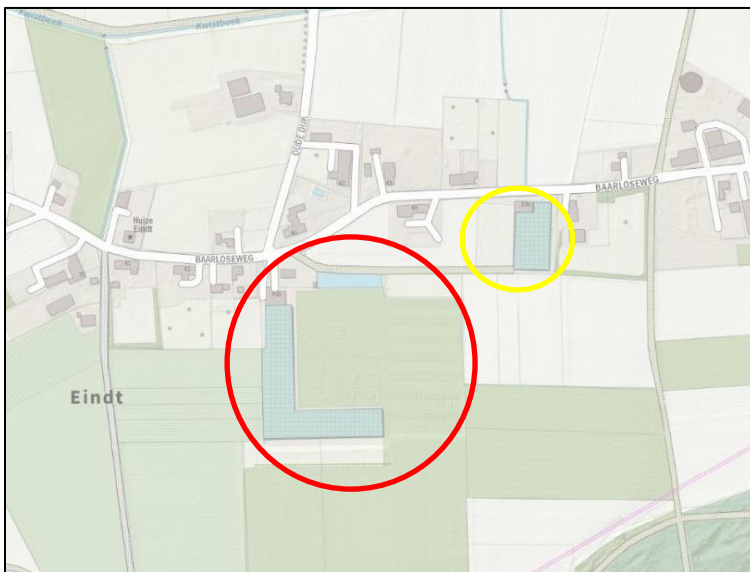
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op de locatie Baarloseweg 45b te Helden is het bedrijf gevestigd van [REDACTED] [REDACTED]. Het bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van coniferen en heesters. Deze worden deels geleverd aan collega-kwekers en deels afgezet naar tuincentra en bouwmarkten. Het bedrijf bestaat ruim 40 jaar op deze locatie. Op jaarbasis worden er twee miljoen tuinplanten opgekweekt en verkocht. Het gaat om een lokaal bedrijf dat ook werkgelegenheid biedt aan zowel vaste medewerkers als aan scholieren uit de directe omgeving.

Het bedrijf maakt van oudsher gebruik van meerdere locaties in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het huidige bedrijf bestaat uit de locaties Baarloseweg 45b, Baarloseweg 50b en het perceel aan de overzijde van de Baarloseweg 50b. Tevens wordt er door een andere kweker in de omgeving op contractbasis plantmateriaal opgekweekt.

De ondernemers streven er naar om de activiteiten zoveel mogelijk te centreren rond de eigen locatie aan de Baarloseweg en de teelten weer volledig in eigen beheer te nemen om minder afhankelijk te zijn van derden en te kunnen werken met eigen expertise. [REDACTED] wordt namelijk bezocht door klanten uit heel Europa. Het gehele assortiment is dan gemakkelijk in één bezoek op één locatie te bezichtigen en te verkopen. Daarnaast maakt het mogelijk om veel efficiënter en milieuvriendelijker te werken door onder andere minder transportbewegingen en minder tijdsverlies.



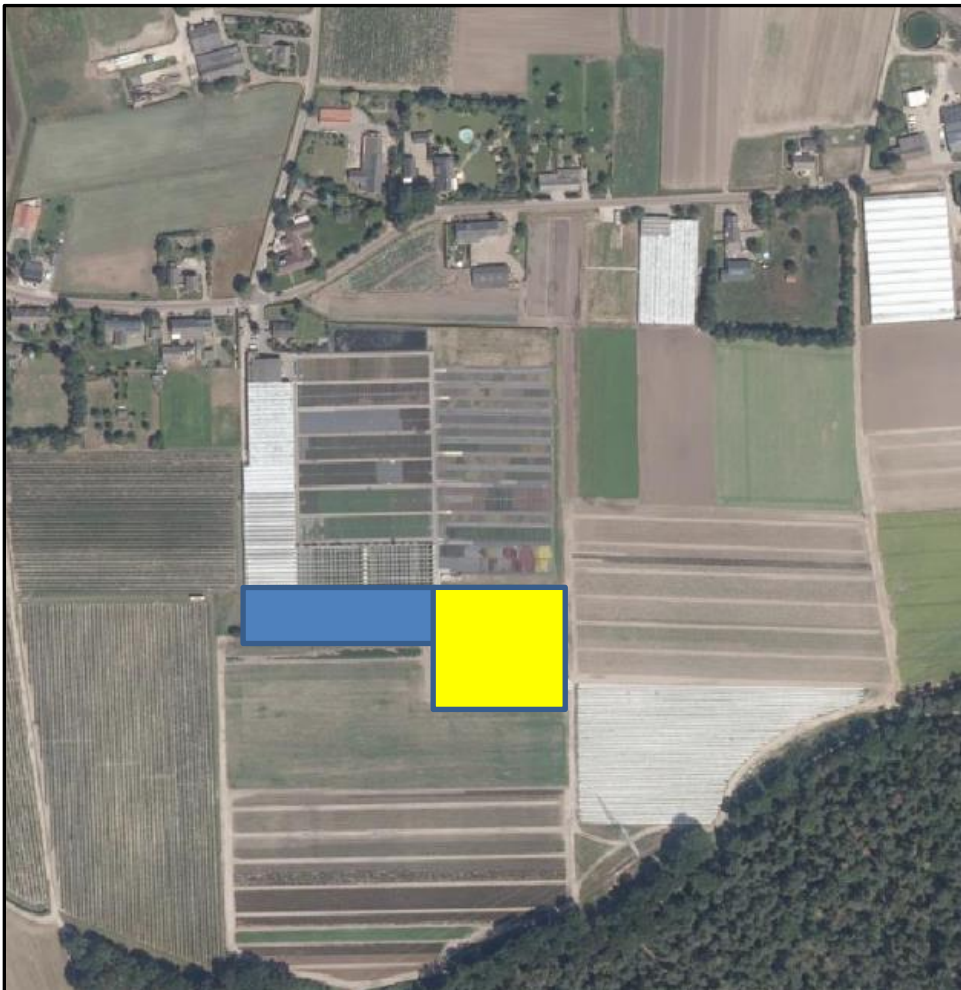
Afbeelding 1: Ligging bestaande bedrijf (rood omcirkeld de Baarloseweg 45b, geel omcirkeld de Baarloseweg 50b (geen onderdeel van het plan).

Het bedrijf heeft in 2017 de locatie aan de Keup 10 te Egchel verkocht om zich verder te ontwikkelen op de Baarloseweg. Door de verkoop van deze locatie heeft geleid tot een tekort aan teeltoppervlakte in de vorm van enerzijds containervelden, anderzijds aan kasruimte. Vanwege het wegvallen van deze locatie is er in 2017 aan de Baarloseweg 45b een nieuw containerveld aangelegd ten zuiden van de bestaande containervelden. Het bedrijf heeft de afgelopen jaren een flinke groei doorgemaakt. Het bestaande bouwvlak biedt geen ruimte meer voor ontwikkeling van het bedrijf.

In de huidige bedrijfssituatie staan er op de locatie Baarloseweg 45b de volgende gebouwen en bouwwerken:

Kassen	7.700 m ²
Containervelden	28.250 m ²
Loods	420 m ²
Hemelwaterbassin	1.000 m ²
Bedrijfswoning	160 m ²

Vanwege het tekort aan kassen en containervelden is het plan ontwikkeld om tegen de bestaande kas op het zuidelijke deel van het perceel een nieuwe cabriokas te bouwen met een oppervlak van 3.640 m². Daarnaast worden middels dit plan de bestaande containervelden gelegaliseerd (7.200 m²).



Afbeelding 2: Beoogde situatie (blauwe vlak is de nieuwe kas, gele vlak is het gerealiseerde containerveld)

In afbeelding 2 is de beoogde situatie te zien. Het blauwe vlak is de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe kas (3640 m²). Het gele vlak is de vergroting van containerveld (7.200 m²). Ter compensatie van deze ontwikkeling zal aan de zuidzijde van het perceel, tegen de rand van de Heldense Bossen, een landschappelijke inpassing plaatsvinden.

Omdat de gewenste situatie niet rechtstreeks te vergunnen valt is het nodig om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Doel

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

- Het exploiteren van een kwekerij die bestemd is als glastuinbouwbedrijf waarbij de gewenste doorontwikkeling van het bestaande ter plaatse gevestigde bedrijf binnen een (te vergroten bouwvlak) gerealiseerd kan worden. Hiervoor is het noodzakelijk om het bestaande bestemmings- en bouwvlak te vergroten.
- Aan de zuidelijke zijde van het plangebied wordt een bestemmings- en bouwvlak vergroot om hier de kas uit te breiden en een containerveld aan te kunnen leggen.

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

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

1.3 Plangebied en begrenzingen

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

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

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Heldense bossen, op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer in vogelvlucht ten oosten van de kern Helden.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het omgevingsplan “Omgevingsplan Kwistbeek”. Dit plan is vastgesteld op 23 juni 2020. Het deel van het plangebied waar de ontwikkeling van het bedrijf plaatsvindt in de vorm van aanleg nieuw containerveld en het bouwen van een cabriokas is momenteel bestemd als “Agrarisch”.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Baarloseweg, dit geldt als de verbindingsweg tussen Helden en Baarlo. Van oudsher is dit een weg waaraan veel agrarische bedrijven waren gelegen. In de loop der tijd zijn er bedrijven beëindigd en omgezet naar burgerwoningen in het buitengebied. Ondertussen is er sprake van een bebouwingslint met daarin agrarische bedrijven liggen.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied en omgeving

In zuidelijke richting zijn de Heldense Bossen gelegen. Dit bos- en natuurgebied is ontstaan als productiebos, dat is aangeplant omwille de mijnbouw, op het toen aanwezige stuifduingebied. Verschillende recreatieve routes (zowel fiets- als wandelroutes) voeren door de bossen. In westelijke richting ligt de kern Helden op een afstand van ongeveer 1,5 kilometer in vogelvlucht van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de 'Kwistbeek' en ten oosten van het plangebied is de 'Midden Peelweg' gelegen.

Het grondgebruik rondom het plangebied is in hoofdzaak agrarisch van aard en is als intensief te beschrijven. Op korte afstand zijn diverse teelten van vollegrondsgroenten, boom- en plantenkwekerijen en zachtfruit aanwezig. Ook kenmerkt de omgeving zich door het gebruik van diverse soorten van ondersteunende voorzieningen zoals minitunnels, folie, blaastunnels en dergelijke.

2.2 Huidig planologisch kader

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan Kwistbeek, vastgesteld op 23 juni 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas. Het bestaande bedrijf aan de Baarloseweg 45b beschikt over een bestemmingsvlak (Agrarisch - Glastuinbouw) met een oppervlak 40.700 m². Van dit

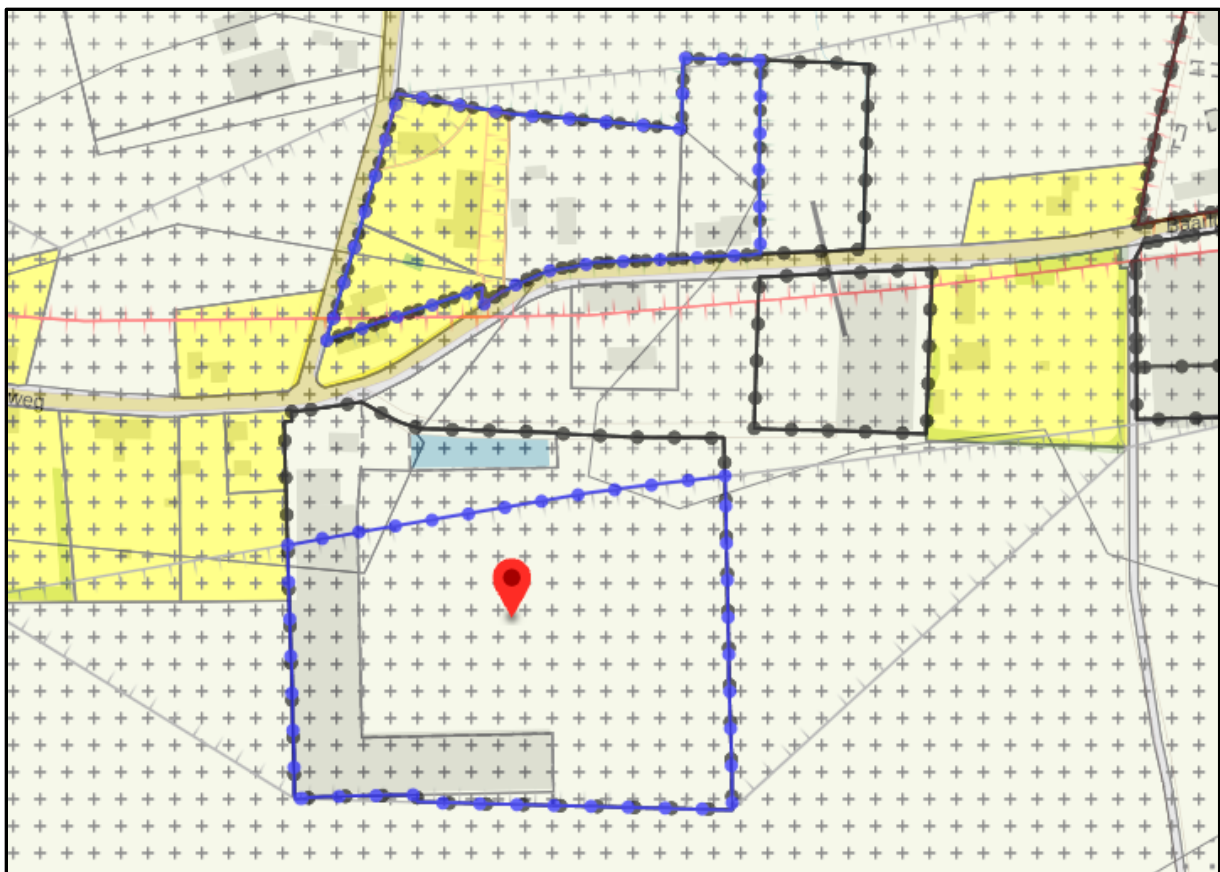
oppervlak is 12.000 m² voorzien van een bouwvlak. Het perceelsdeel tussen het bestemmingsvlak en de Heldense Bossen heeft de bestemming “Agrarisch”.

Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen of uitbreidingen daarvan slechts mogen worden gebouwd indien de nieuwe bebouwing voldoende landschappelijk wordt ingepast. De toegestane goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 7,5 en 11 meter.

Binnen het bestemmingsvlak dat niet is voorzien van een bouwvlak is het niet toegestaan om gebouwen op te richten. In de praktijk houdt dat in dat dit deel gebruikt kan worden voor de containervelden en waterbassins.

Naast de enkelbestemmingen zijn ook de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde Archeologie 4” en “Waarde – oude bouwlanden” van toepassing.

Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd als wijzigingsgebieden in het bestemmingsplan die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. Het plangebied staat aangeduid als ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 ob’, ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘overige zone – bolle akkers’ en ‘reconstructiewetzone-verwevingsgebied’.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding omgevingsplan “Kwistbeek” (ruimtelijkeplannen.nl)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. Het doorontwikkelen van een bestaande kwekerij waarbij er een landschappelijke inpassing van het perceel plaatsvindt kan beschouwd worden als een vorm van een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijke gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit plan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie en het ontwerp van de bijbehorende Omgevingsverordening zijn in augustus 2020 ter inzage gelegd en de Omgevingsvisie is in oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter, variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

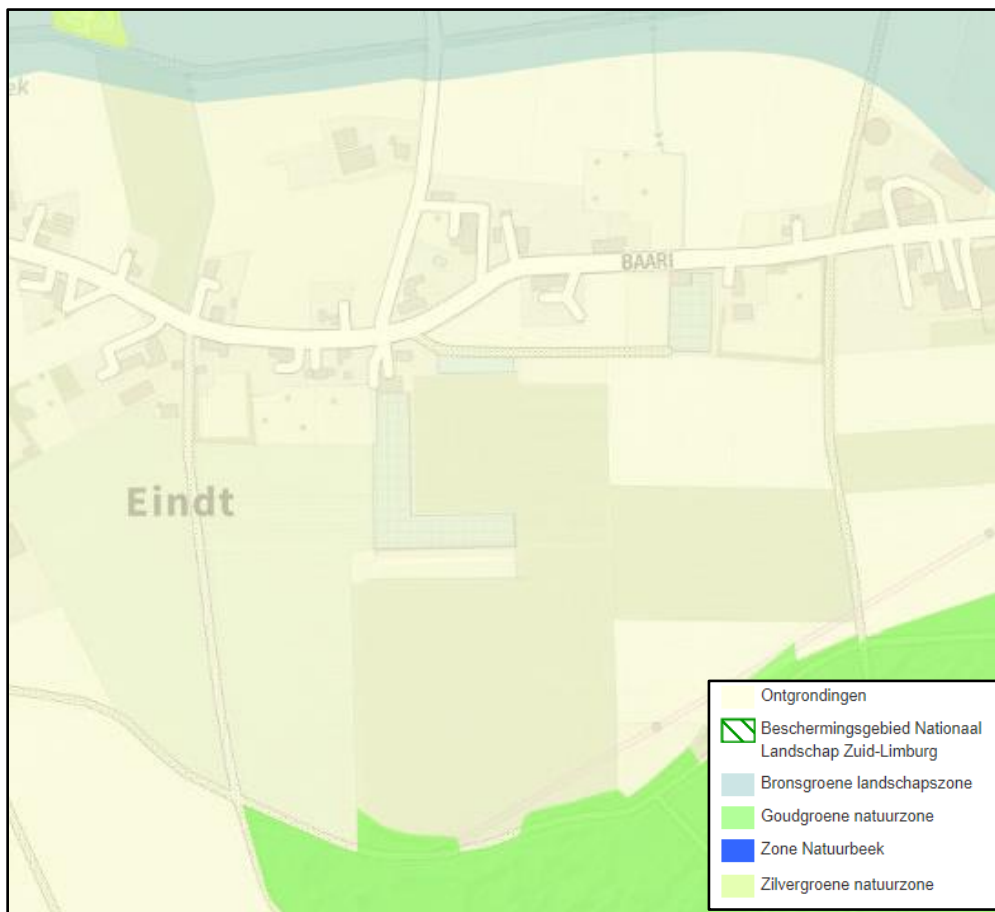
In het POVI is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen: De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Natuurnetwerk' of 'groenblauwe mantel'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Het doorontwikkelen van een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van een cabriokas en containerveld is mogelijk binnen de aanduiding “buitengebied” en daarmee conform provinciaal beleid. Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past in dit gebied van de gemeente Peel en Maas.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 Ruimte zijn de regels opgenomen inzake bouwen en wonen. De omgevingsverordening bevat geen regels die betrekking hebben op de met dit plan opgenomen wijzigingen binnen het plangebied.

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling).



Afbeelding 5: Zonering omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol en grondwaterbeschermingsgebieden. Het bedrijf ligt niet in één van deze zones. Het plan heeft derhalve geen effect op de in de omgevingsverordening beschermde belangen.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft geen relatie met de genoemde gewijzigde onderwerpen. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

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

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

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

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

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

De provincie heeft aan gemeenten gevraagd een structuurvisie vast te stellen waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu op gemeenteniveau is uitgewerkt. De gemeente Peel & Maas heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu overgenomen en nader geconcretiseerd in de Structuurvisie buitengebied in het onderdeel Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Zie betreffende paragraaf aangaande de uitwerking in dat kader.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied

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

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

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

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

Op basis van de structuurvisie zitten er op het plangebied een viertal aanduidingen.

1. Bolle akkers;
2. Ontwikkelingszone bebouwingslint;
3. Oude verdichte bouwlanden;
4. Beekdal/rivierdal.

Hieronder zal nader worden ingegaan op de aanduidingen;

1. Bolle akkers

Binnen het bestaande bestemmingsvlak van de Baarloseweg 45b is geen sprake van bolle akkers. Dit is gebleken uit de uitspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. In de 1^e reparatieherziening is deze aanduiding daarom verwijderd. In het omgevingsplan Kwistbeek is de aanduiding “bolle akker” foutief weer teruggebracht. In dit plan wordt de aanduiding ter plaatse van het bestemmingsvlak weer verwijderd, conform uitspraak van de Raad van State. Tussen het bestaande bestemmingsvlak en de Heldense Bossen is er wel sprake van een bolle akker. In dit plan wordt de aanduiding 1 op 1 overgenomen. Vanwege de ligging in deze aanduiding dient er op basis van het gemeentelijke kwaliteitskader meer landschappelijke inpassing en tegenprestatie plaats te vinden.

2. Ontwikkelingszone bebouwingslint

Deze zone ligt uitsluitend over het bestaande bestemmingsvlak. Op het perceelsdeel waar de ontwikkeling van het bedrijf plaatsvindt is deze aanduiding niet van toepassing. De aanwezigheid van de aanduiding leidt niet tot beperkingen voor onderhavig plan.

3. Oude verdichte bouwlanden

Deze zone ligt over het gebied dat is opgesloten tussen de Baarloseweg en de Heldense Bossen. Er is in dit geval sprake van de doorontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf. Op basis van de structuurvisie is de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van nieuwe bebouwing en het aanleggen van containervelden toegestaan in deze typologie.

3.3.2 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

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

Basiskwaliteit Plus is vergelijkbaar met de oude BOM+ regeling. Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding. Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Dit geldt voor agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, niet-gebiedseigen recreatieve bedrijven en kleinschalige kampeerinrichtingen, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf. De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus.

De Basiskwaliteit heeft een omvang van 10% van het oppervlak van het bouwvlak (15.800 m²), derhalve 1.580 m². De aanvullende kwaliteitsverbetering komt overeen 2.5 x de Basiskwaliteit Plus, oftewel 1.975 m² (15.800 x 2.5 x 0.5). Voor het aanleggen van het containerveld geldt dat er alleen Basiskwaliteit van toepassing is. Het oppervlak aan containerveld dat middels dit plan planologisch mogelijk wordt gemaakt bedraagt 7.200 m², hiervan dient 10% landschappelijk ingepast te worden, oftewel 720 m².

De totale benodigde kwaliteitsverbetering komt daarmee uit op 4.275 m² (1580 + 1975 + 720). In euro's uitgedrukt houdt dat in dat elke m² vermenigvuldigd moet worden met 6 euro, oftewel 25.650 euro.

Invulling van kwaliteitsverbetering:

Door Guido Paumen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1). Aan de rand van de Heldense Bossen zal een groenstrook gerealiseerd worden.

Dit inpassingsplan voorziet tot een extra landschappelijke inpassing van 4.275 m². Daarmee wordt er voldaan aan het gemeentelijke kwaliteitskader.

3.3.3 Gemeentelijke Kaderstelling 'Ruimte en Economie'

Op 19 december 2017 heeft de gemeente Peel en Maas de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. In deze kaderstelling zijn een aantal leidende thema's benoemd:

1. Van individueel naar samen
2. Van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit
3. Van Lineair naar Circulair
4. Van gesloten naar open
5. Van consumeren naar beleven
6. Van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen
7. Van overheidssturing naar omgevingssturing

Bovengenoemde thema's zijn vervolgens uitgewerkt in programma's met bijbehorende uitvoeringsafspraken. De uitvoeringsafspraken die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling worden onderstaand nader uitgewerkt.

Thema Ruimte

Programma Vitale Leefomgeving

Uitvoeringsafpraak 1.3: We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de diversiteit hiervan.

In onderhavig plan wordt gekozen voor een uitbreiding van het bestemmingsvlak waarbij niet meer ruimte wordt gevraagd dan nodig is voor de gewenste ontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast wordt het plan ingepast op een wijze die past in het omliggende landschap.

Uitvoeringsafpraak 3.1: We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.

Zoals bij uitvoeringsafpraak 1.3 al is aangegeven is er sprake van een beperkte uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak waardoor er weliswaar extra bebouwingsmogelijkheden (planologisch) worden toegevoegd, maar deze vervolgens op een passende wijze landschappelijk worden ingepast. Op die manier blijft de balans tussen bedrijvigheid en landschap in het buitengebied geborgd.

Uitvoeringsafpraak 3.2: We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied.

Voorliggend plan voorziet in de toekomstbestendigheid van een agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling voorkomt leegstand in de nabije toekomst.

Uitvoeringsafpraak 4.1: We passen onze fysieke leefomgeving aan aan het klimaat.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt als voorwaarden opgenomen dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal moet verlopen. Bij de nieuw te realiseren bebouwing en verharding zal sprake zijn van het afkoppelen van hemelwater zodat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Thema Economie

Ondernemen en promotie

Uitvoeringsafpraak 1.1: 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.

De agrarische sector is van belang voor de gemeente Peel en Maas. In onderhavige situatie is sprake van een bestaande ondernemer, die zijn bedrijfsvoering toekomstbestendig wil maken.

De ontwikkeling is dan ook in lijn met de Gemeentelijke Kaderstelling 'Ruimte en Economie'.

4. PLANBESCHRIJVING

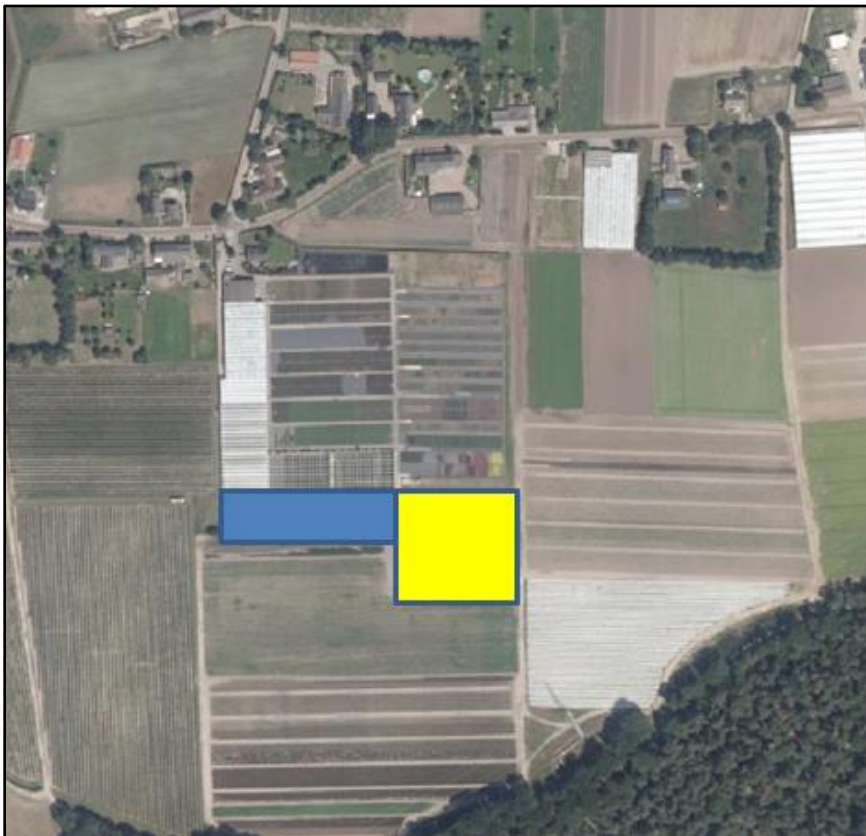
Dhr. en mevr. ████████ exploiteren samen het bedrijf ████████ (initiatiefnemer). De hoofdlocatie van de bedrijf is gelegen op de Baarloseweg 45b te Helden. De locatie Baarloseweg 50b en het perceel daar tegenover maken tevens onderdeel uit van het bedrijf.

████████ is gespecialiseerd in de teelt van coniferen en heesters. Deze worden deels geleverd aan collega-kwekers en deels afgezet naar tuincentra en bouwmarkten. Op jaarbasis worden er twee miljoen tuinplanten opgekweekt en verkocht. Het gaat om een lokaal bedrijf dat ook werkgelegenheid biedt aan zowel vaste medewerkers als aan scholieren uit de directe omgeving.

Initiatiefnemers streven er naar om de activiteiten zoveel mogelijk te centreren rond de eigen locatie aan de Baarloseweg en de teelten weer volledig in eigen beheer te nemen om minder afhankelijk te zijn van derden en te kunnen werken met eigen expertise. Dat maakt het mogelijk om veel efficiënter en milieuvriendelijker te werken door onder andere minder transportbewegingen en minder tijdsverlies.

Door de ontwikkeling van het bedrijf in de loop der jaren en het afstoten van de bedrijfslocatie aan de Keup in Helden is er behoefte aan groeiruimte voor het bedrijf. Voornemen is om de bestaande kas aan de achterzijde (zijde Heldense Bossen) uit te breiden tot de bestaande haag. Dit komt neer op een oppervlak van 3.640 m² (28x130). Door de kas direct aan te laten sluiten op de bestaande kas blijft er sprake van een compact ruimtegebruik. Daarnaast wordt het bestaande containerveld, voor zover dat buiten het bestemmingsvlak ligt, gelegaliseerd. Deze hebben een oppervlak van 7.200 m².

In een afbeelding ziet de voorgenomen ontwikkeling er als volgt uit.



Afbeelding 6: blauwe vlak is de nieuw te bouwen cabriokas, gele vlak de locatie van de containerveld.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

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

De op te richten cabriokas en containervelden zijn géén geluidsgevoelige objecten. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï is dan ook niet benodigd. De afstand tot geluidsgevoelige objecten van derden (> 150 meter) is dusdanig groot dat er niet voor overlast gevreesd hoeft te worden.

5.1.2 Lucht

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

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 17,03 µg/m³, en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 11,14 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Effect op luchtkwaliteit

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

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

Bijlage 1 van de Regeling NIBM geeft aan, wanneer een nieuwe inrichting of een uitbreiding van een bestaande inrichting NIBM is. In de Regeling NIBM zijn voor twee categorieën inrichtingen (getalsmatige) grenzen opgesteld:

1. landbouwinrichtingen (voorschrift 1A.1 en 1B.1)
2. spoorwegemplacementen (voorschrift 1A.2 en 1B.2)

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

- a. akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt. *
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw. *
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen*
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.
- e. kinderboerderijen. *

* Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.

In dit geval is er sprake van een activiteit die te scharen valt onder punt d. Het bouwvlak is in de beoogde situatie 15.800 m² groot. Daarmee kan op basis van dit plan de grens van 2 hectare niet overschreden worden. De teelt op containerveld vindt weliswaar niet in de vollegrond plaats, maar is daar mee te vergelijken. Daarmee is het project NIBM. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

Het kader voor bodem wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit. Hiervoor dient:

- te worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- te worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen te worden meegenomen.

Ten behoeve van deze procedure heeft er een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek (bijlage 2) is geconcludeerd dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitbreiding van het bouwvlak.

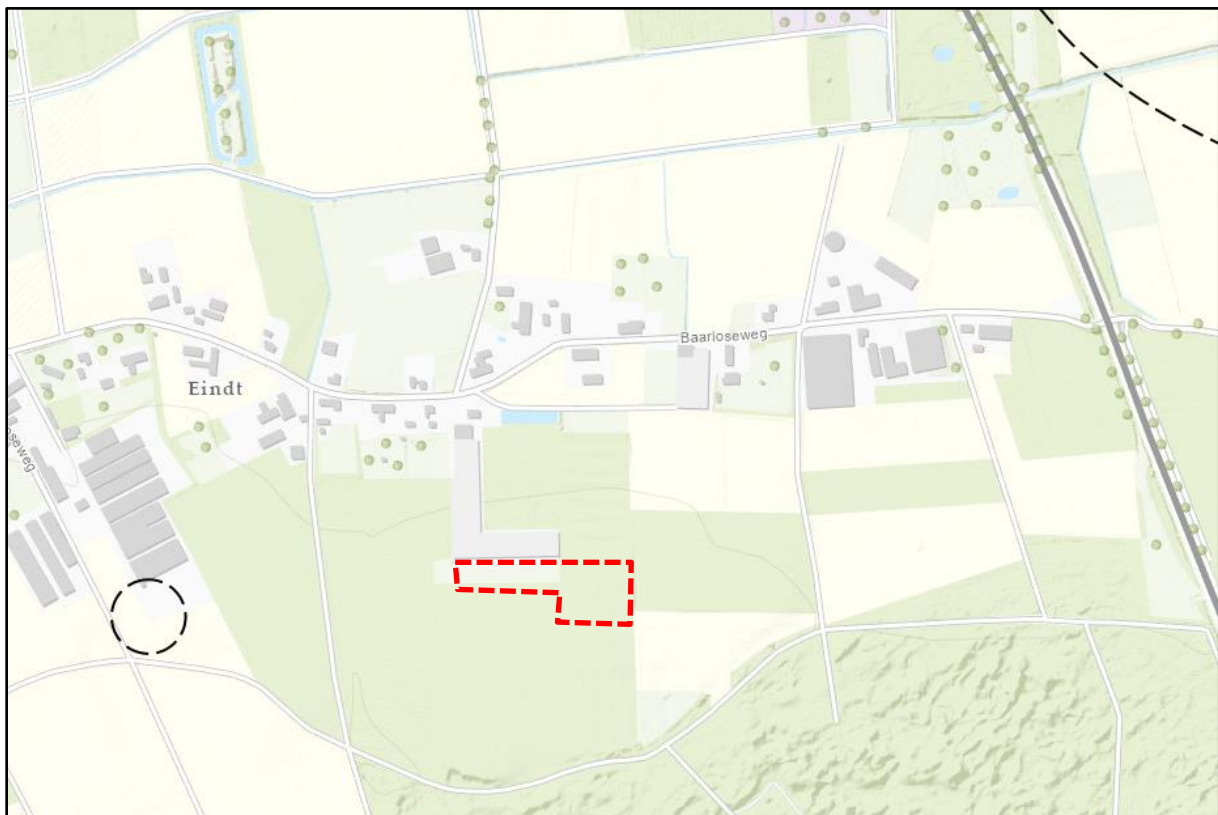
5.1.4 Externe veiligheid

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

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven en objecten in de directe omgeving liggen van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen object is een propaantank behorende bij de pluimveehouderij aan de Baarloseweg 34a te Helden. Deze ligt op een afstand van circa 360 meter van de rand van het plangebied en heeft een risicoafstand van 50 meter. De afstand is dus voldoende groot.



Afbeelding 7: uitsnede Risicokaart (rode stippellijn is de locatie van de nieuwe cabriokas en containerveld)

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Baarloseweg. Over deze weg vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico. De N277 ligt op een afstand van het ongeveer 600 meter van het plangebied. Over deze weg kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Uit de risicokaart blijkt dat deze weg een risicoafstand heeft van 0 meter. Deze vormt dus geen beperking voor het plan.

Risicovol transport per spoor

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

Risicovol transport over het water

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

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico. Binnen 500 meter van het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen. Ten oosten van de Midden Peelweg ligt een leidingstrook, deze ligt op een afstand van ruim 800 meter. Deze vormt geen beperking voor het plan.

Conclusie

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

5.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende bebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied). In dit geval is er gezien de diversiteit van de omgeving sprake van een "gemengd gebied". In een gemengd gebied kan de afstand uit de VNG brochure met 1 stap worden verkleind.

Het bedrijf aan de Baarloseweg 45b is op basis van de VNG brochure in te delen in de SBI code 011/012/013 onder categorie "Tuinbouw kassen met gasverwarming". Dit type bedrijf is onder te brengen in de categorie 2. Hiervoor gelden in een gemengd gebied de richtafstanden van:

Geur: 0 meter
 Stof : 0 meter
 Geluid: 10 meter
 Gevaar: 0 meter

In de nabijheid liggen meerdere burgerwoningen: Baarloseweg 45 en 45a zijn de meest bepalende woningen. Ter plaatse van overige woningen wordt voldaan aan de richtafstand. De bestaande afstand tussen de bestemmingsvlakken van Baarloseweg 45 en 45a en het bestemmingsvlak van Baarloseweg 45b bedraagt 0 meter. Hier wordt niet voldaan aan de richtafstand. Hier treden echter geen wijzigingen op. Ter plaatse van de locatie waar het bestemmingsvlak wordt toegekend bedraagt de afstand 100 meter. Hier is de afstand ruim meer dan de richtafstand. De voorgenomen ontwikkeling hoeft daarmee niet te leiden tot overlast bij omliggende woonobjecten.

Overige bedrijvigheid

De milieuruimte van bestaande andere bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aan te houden afstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Feitelijke afstand tussen bestemmingsvlakken	Richtafstand VNG 'gemengd gebied'			
				geur	stof	geluid	gevaar
Agrarisch grondgebonden	Baarloseweg 48	011, 012, 013	24 meter	0	0	10	0
Agrarisch grondgebonden	Baarloseweg 53a	011, 012, 013	210 meter	0	0	10	0
Agrarisch Intensieve veehouderij	Baarloseweg 34a	0147	320 meter	100	10	30	0
Agrarisch grondgebonden	Oude Dijk 3	0141, 0141	146 meter	50	10	10	0

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Hieruit blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan kan worden. Onderhavig plan leidt daarmee niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

Conclusie

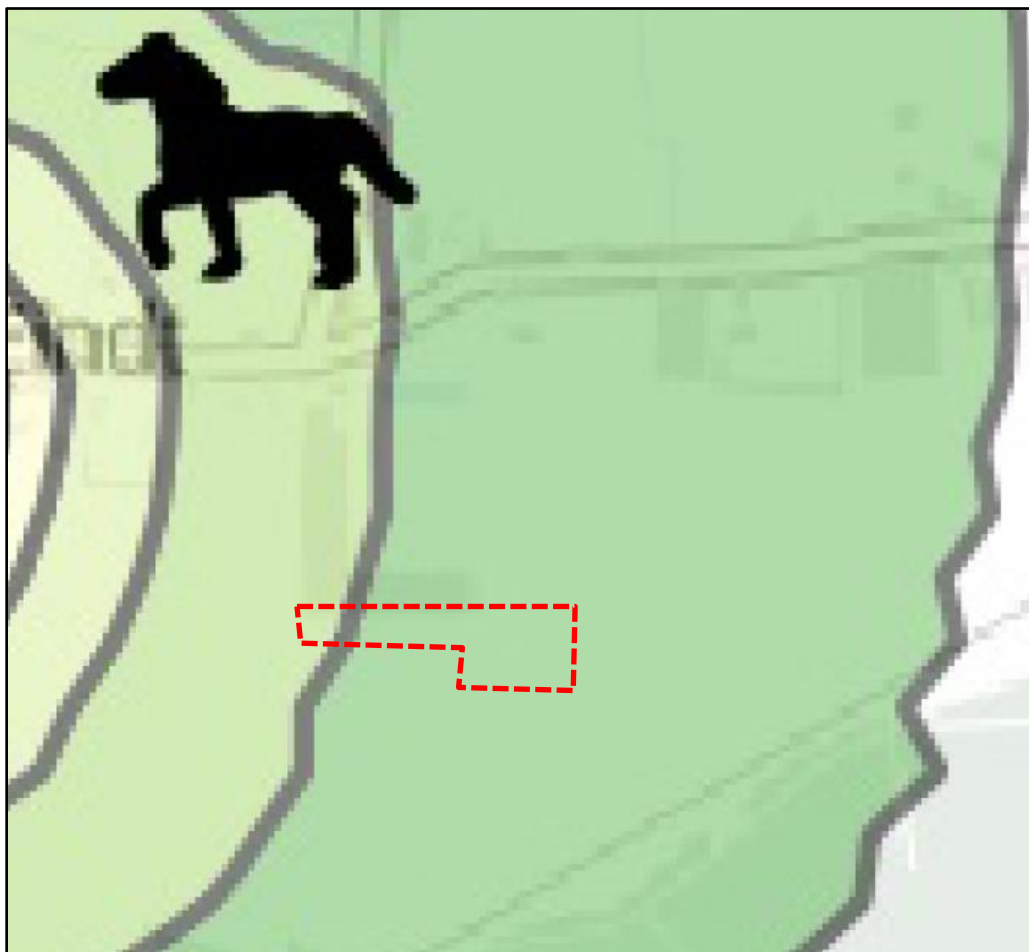
Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het onderdeel milieuzonering geen beperkende factor vormt voor onderhavig plan en omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

Over of in het plangebied liggen geen kabels, leiding en straalpaden waarmee rekening gehouden dient te worden. Richting de Heldenense Bossen is een hoogspanningsleiding aanwezig met een belemmerde strook. Deze ligt echter op dusdanig ruime afstand dat er voor onderhavig plan geen beperkingen aan de orde zijn.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

In Helden is de agrarische beroepsuitoefening van oudsher een belangrijke bron van bestaan geweest. Een aantal intensieve veehouderijen liggen rondom het dorp. In de omgeving van het deel van het plangebied waar nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt (< 300 meter vanaf de rand van het nieuwe bouwvlak) bevinden er zich echter geen veehouderijen. Op de locatie is eveneens geen sprake van veehouderij of productie van geur. Als onderdeel van de herijking & monitoring van het beleid Intensieve Veehouderij (juli 2021) zijn er kaarten gemaakt waaruit de achtergrondbelasting van geur blijkt. Uit de kaart (zie uitsnede hieronder) blijkt dat er ter plaatse sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 8: uitsnede kaart Herijking en Monitoring beleid IV: ter plaatse van de ontwikkeling is sprake van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.

De categorieën redelijk goed en goed passen ruimschoots binnen de streefqualiteit van de gemeente Peel en Maas. Het aspect geur is daarmee niet beperkend voor onderhavig initiatief.

5.4 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

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

Om het voorkomen van beschermde dieren en planten te onderzoeken is door de lokale IVN een inventarisatie gedaan van de flora & fauna (bijlage 3). Uit de inventarisatie blijkt dat op locatie floristisch gezien geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Faunistisch gezien zijn er eveneens geen bijzonderheden aangetroffen. Door de ontwikkelingen zullen geen natuurwaarden verloren gaan. Op basis van de geraadpleegde bronnen kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Swalmdal, ligt op ongeveer 7.7 kilometer van het plangebied. Andere gebieden liggen op nog grotere afstand. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen aan de hand van de effectenindicator.

1. Oppervlakteverlies

Afname beschikbaar oppervlak leefgebied soorten en / of habitattypen.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. De vergroting van het bestemmings- en bouwvlak leidt daarom niet tot een afname van de oppervlakte van deze Natura2000-gebieden. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft oppervlakteverlies.

2. Versnippering

Van versnippering is sprake bij het uiteenvallen van een natuurgebied.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. De vergroting van het bestemmings- en bouwvlak leidt daarom niet tot een doorsnijding van deze Natura2000-gebieden. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft versnippering.

3. Verzuring

Verzuring van bodem of water is een gevolg van de uitstoot (emissie) van vervuilende gassen door bijvoorbeeld fabrieken en (vracht)auto's. De uitstoot bevat onder andere zwaveldioxide, stikstofoxide, ammoniak en vluchtige organische stoffen. Deze verzurende stoffen komen via lucht of water in de grond terecht en leiden aldus tot het zuurder worden van het biotische milieu. De belangrijkste bronnen van verzurende stoffen zijn de landbouw, het verkeer en de industrie.

Vanuit het bedrijf vindt beperkte uitstoot van stikstof plaats. Dit vooral door de mogelijkheid tot het verwarmen van kassen/gebouwen en verkeersbewegingen van en naar de locatie. Hierdoor zouden er ter plaatse van Natura2000 gebieden mogelijk effecten op kunnen treden. Om deze mogelijke effecten in beeld te krijgen is er met het programma Aeries een berekening gemaakt (bijlage 4) van de gebruiksfase.

In de berekening van de gebruiksfase zijn alle verkeersbewegingen opgenomen van en naar de inrichting, het vorstvrij houden van de kassen, het verwarmen van de bedrijfswoning en het gebruik van een tractor binnen de inrichting.

Voor wat betreft de aanlegfase geldt dat deze sinds inwerkingtreding van de Wet en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering vrijgesteld is. Met andere woorden geldt dus dat de aanlegfase van ontwikkelingen is vrijgesteld van de vergunningplicht Wet natuurbescherming en dat voor deze fase geen stikstofberekening meer nodig is.

Uit de berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er ter plaatse van Natura2000 gebieden geen effecten op het gebieden van verzuring optreden. Aangezien er geen effecten optreden is het ook niet noodzakelijk om bij de Provincie Limburg een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. Effecten ter plaatse van Natura2000 gebieden zijn uitgesloten.

4. Vermesting

Vermesting is de 'verrijking' van ecosystemen met name stikstof en fosfaat. Het kan gaan om aanvoer door de lucht (droge en natte neerslag van ammoniak en stikstofoxiden) of nitraat- en fosfaataanvoer door het oppervlaktewater.

Aangezien uit het hierboven behandelde punt blijkt dat er geen effecten optreden op het gebied van verzuring, zullen er ook geen effecten optreden voor het onderdeel vermisting omdat vermisting tot stand komt door de depositie van ammoniak en stikstof. Vanuit het plangebied vinden er daarom geen effecten meer plaats voor wat betreft vermisting ter plaatse van het Natura2000-gebied.

5. Verontreiniging

Er is sprake van verontreiniging als er verhoogde concentraties van stoffen in een gebied voorkomen, welke stoffen onder natuurlijke omstandigheden niet of in zeer lage concentraties aanwezig zijn. Bij verontreiniging is sprake van een zeer brede groep van ecosysteem/gebiedsvreemde stoffen: organische verbindingen, zware metalen, schadelijke stoffen die ontstaan door verbranding of productieprocessen, straling (radioactief en niet radioactief), geneesmiddelen, endocrien werkende stoffen etc. Deze stoffen werken in op de bodem, grondwater, lucht.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Er is geen sprake van toename van exogene stoffen die een effect kunnen hebben op de kwaliteit van deze Natura2000-gebieden. Er is geen toename van straling of uitstoot van stoffen vanuit het te vergroten bestemmings- en bouwvlak. Vanuit het plangebied zijn er geen effecten voor wat betreft verontreiniging.

6. Verdroging

Verdroging uit zich in lagere grondwaterstanden en/of afnemende kwel. De actuele grondwaterstand neemt dan af ten opzichte van de gewenste / huidige grondwaterstand.

Nieuwe bebouwing en of verhardingen binnen het plangebied dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Er zijn daarmee geen negatieve effecten te verwachten.

7. Verstoring door geluid

Verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen; permanent, zoals geluid van wegverkeer danwel tijdelijk, zoals geluidsbelasting bij evenementen. Geluid is een hoorbare trilling, gekenmerkt door geluidsdruk en frequentie.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Het is onmogelijk dat geluidsemissies vanuit het plangebied ter plaatse van deze Natura2000-gebieden waarneembaar zijn of tot een verstoring door geluid leiden.

8. *Verstoring door licht*

Verstoring door licht leidt tot een aantasting van de nachtelijke duisternis.

Het plangebied ligt buiten en is zelfs ver verwijderd van de betreffende Natura2000-gebieden. Het is onmogelijk dat lichtbronnen vanuit het plangebied ter plaatse van de Natura2000-gebieden waarneembaar zijn of tot een verstoring door licht leiden.

9. *Bewuste verandering soortensamenstelling*

Er is sprake van bewust ingrijpen in de natuur door herintroductie van soorten, introductie van exoten, uitzetten van vis, inzaaien van genetisch gemodificeerde organismen etc..

Er vinden geen ingrepen op de soortensamenstelling plaats door de ontwikkeling van de locatie. Er vindt geen introductie of herintroductie plaats van soorten binnen of buiten het plangebied. Daarmee zijn eventuele effecten ook uit te sluiten.

Blijkens deze toets blijkt dat de ontwikkeling geen negatieve significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Gezien de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

5.5 Waterhuishouding

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

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

Bodemopbouw en grondwater

De bodem van het plangebied verschilt in hoogte. Ter plaatse van de nieuw te bouwen kas bedraagt de maaiveldhoogte circa 30.3 meter +NAP. Dit perceelsdeel is in het verleden bij de vestiging van het bedrijf reeds afgegraven. Ter plaatse van de nieuwe containervelden bedraagt de maaiveldhoogte ca. 31.1 meter +NAP. De boven- en ondergrond (tot +/- 5.0 meter beneden maaiveld) bestaat voornamelijk uit zand, zeer fijn tot zeer grof. (bron: uitgevoerd historisch bodemonderzoek, rapportnummer 21280301H).

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het plangebied en omgeving zijn gelegen binnen grondwatertrap VI en VII.

Grondwatertrap VI kenmerkt zich door een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40 - 80 centimeter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 centimeter beneden maaiveld. Grondwatertrap VII kenmerkt zich door een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 centimeter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 centimeter beneden maaiveld.

Volgens het recent uitgevoerde historische bodemonderzoek bevindt het grondwater zich naar verwachting op een diepte van 3.0 meter beneden maaiveld. Metingen ter plaatse van de bestaande beregeningsputten bevestigen dit. Bovenstaande geeft aan dat het grondwater voldoende diep zit om ter plaatse te kunnen infiltreren.

De bovengrond is goed doorlatend met een doorlatendheid van 0.45 tot 0.75 m per dag (bron: kaarten website Waterschap Limburg).

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen primaire of secundaire watergangen van het Waterschap Limburg. Aan de noordzijde van de Baarloseweg bevindt zich het dal en de loop van de Kwistbeek.

Afvalwater

Het afvalwater van het bedrijf is volledig aangesloten op het rioleringsysteem.

Hemelwater

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling.

In de bestaande en beoogde situatie zijn de oppervlakten aan bebouwing aanwezig op de locatie zoals weergegeven in onderstaande tabel. Deze oppervlakten zijn kleiner omdat hier wordt uitgegaan van de daadwerkelijke oppervlakte. Het bouw- en bestemmingsvlak zijn groter omdat niet alle m2 volledig bebouwd zijn of worden.

	Bestaand oppervlak	Uitbreiding	Oppervlak in nieuwe situatie
Kassen, bedrijfsgebouwen en -woning	8.280 m2	3.640 m2	11.920 m2
Containerveld	28.250 m2	7.200 m2	35.450 m3
Totaal	36.530 m2	10.840 m2	47.370 m2

Verhardingen zijn op het terrein aanwezig. Deze zijn onder afschot aangelegd waardoor het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreert.

Conform de normen van het Waterschap Limburg dient een bui van 100 mm op eigen terrein opgevangen te kunnen worden. Voor de containervelden geldt dat deze voorzien zijn van een lavalag van 10 cm. Deze laag kan 50 mm water vasthouden. Daarmee kan de helft van de opvangbehoefte al opgevangen worden onder het containerveld zelf en de daarbij behorende leidingen. Daarnaast geldt op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer de verplichting van het realiseren van een first-flush voorziening waarbij de eerste 50 m3 neerslag per hectare containerveld na een bui opgevangen kunnen worden. Deze dient derhalve 177 m3 te bedragen. Daarmee is de opvang van de eerste 55 mm al gerealiseerd. De resterende 45 mm (= 1595 m3) zal opgevangen worden in het bestaande waterbassin.

Het hemelwater van de kassen, loods en woning wordt eveneens opgevangen (norm = 1192 m3). In de bestaande kas staat een watersilo met een inhoud van 600 m3. Deze blijft behouden. Het overige water (592 m3) wordt naar het bassin geleid. Het bassin dient derhalve een inhoud te hebben van 2.187 m3.

Het bassin heeft een lengte van 64 meter, een breedte van 15 meter en een diepte van 4 meter (deels boven maaiveld). De inhoud komt daarmee op 3.840 m3. Dit water wordt grotendeels hergebruikt als gietwater in de bedrijfsvoering. Het Waterschap Limburg heeft in het verleden toestemming verleend

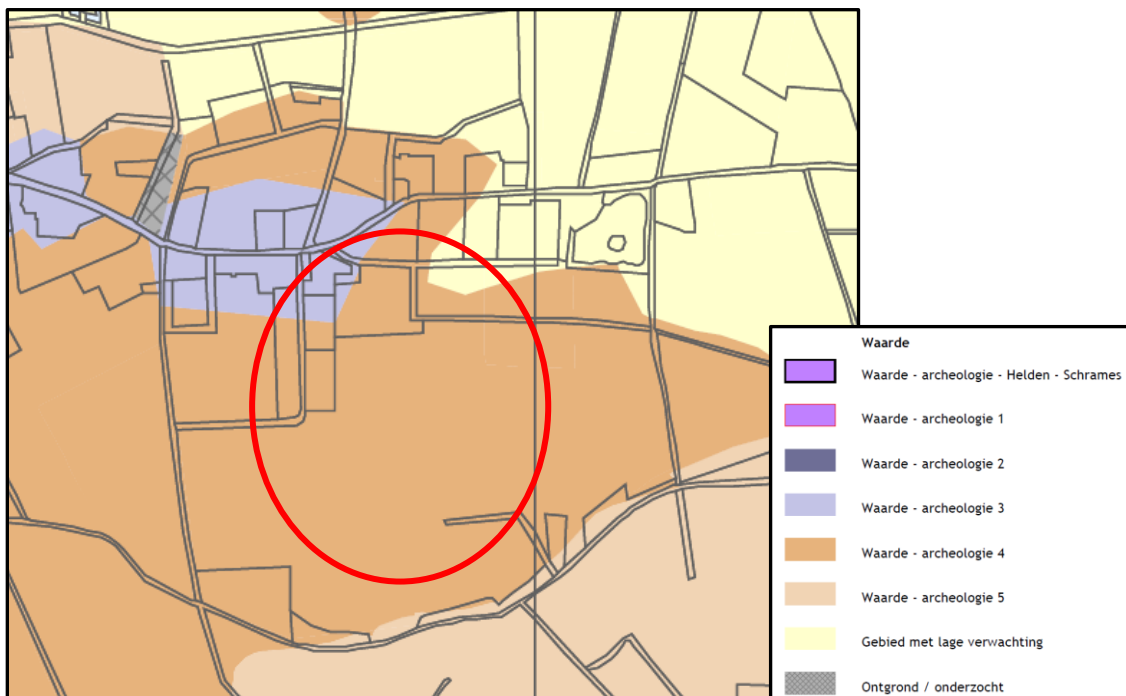
om bij extreme regenval water vertraagd af te laten stromen naar de Kwistbeek. Bij extreme regenval zou dit het geval kunnen zijn.

Bij de bouw van de nieuwe bebouwing worden geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toegepast. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld.



Afbeelding 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische waarde. In het vigerende bestemmingsplan zijn er daarom geen dubbelstemmingen opgenomen voor wat betreft archeologie.

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas zijn de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4" toegekend. Deze dubbelbestemmingen kennen een verstoringsoppervlak van 100 m2 en 250 m2.

Ter plaatse van de vergroting van het bestemmingsvlak is er door Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat er plaatse van de nieuwe kas de bodem grotendeels vergraven is. Ter plaatse van de nieuwe containervelden is de bodem weliswaar verstoord,

maar niet uitgesloten is dat er geen waarden meer te verwachten zijn. Daarom wordt geadviseerd om in dit bestemmingsplan maatwerkregels op te nemen. De gemeente Peel en Maas dient hier echter over te beslissen.

Op de verbeelding zijn vooralsnog de dubbelbestemmingen uit het omgevingsplan Kwistbeek overgenomen totdat de gemeente een besluit heeft genomen over het al dan niet toepassen van maatwerkregels.

5.7 Verkeer en parkeren

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

De gemeente Peel en Maas heeft een eigen nota Parkeernormen vastgesteld in 2018. Hierin zijn geen specifieke normen opgenomen voor kwekerijen als onderhavige. Daarom is aangesloten bij de norm behorende bij de categorie “bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief”. Hiervoor geldt een norm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. In de beoogde situatie is er 11.920 m² aan bedrijfsgebouw aanwezig (kas + loods + woning). Dat zou inhouden dat er 131 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dat verhoudt zich op geen enkele wijze met de feitelijke behoefte.

Op de bestaande parkeerplaats kunnen 12 auto's geparkeerd worden. Bij de woning zijn nog eens 3 parkeerplaatsen aanwezig. Dat is zowel voor de bestaande als beoogde bedrijfsvoering voldoende. In het hoogseizoen zijn er binnen het bedrijf 7 personen werkzaam. Daarvan zijn een aantal personen die met de fiets komen. Er is daarmee voldoende parkeergelegenheid voor de medewerkers die met de auto komen. Gelijktijdig zijn er dan nog 5 parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers/klanten/afnemers.

Laden en lossen vindt volledig op eigen terrein plaats.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Baarloseweg 45b Helden” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

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

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

6.2 Toelichting op de planregels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Agrarisch - Glastuinbouw

Binnen deze bestemming zijn bestaande glastuinbouwbedrijven toegestaan. Het bestemmings- en bouwvlak wordt vergroot. Hierdoor wordt de beoogde ontwikkeling van het bedrijf mogelijk gemaakt. De bouw van de nieuwe kas dient plaats te vinden binnen het bouwvlak, de aanleg van containervelden dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.

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

- *bolle akker*; deze komen voort uit de structuurvisie. Een aantal open, bolle akkers heeft een hoge te beschermen cultuurhistorische en landschappelijke waarde. In het verleden zijn veel open, bolle akkers verdwenen vanwege stads- en dorpsuitbreiding. In het deelgebied oude, verdichte bouwlanden staan deze akkers onder druk vanwege de dynamiek in dit deelgebied. De meest waardevolle open, bolle akkers zijn geselecteerd op basis van de cultuurhistorische waar-

de kaart, het landschapskader, de bodemkaart en de luchtfoto. Het beleid van de gemeenten is voor deze zone gericht op het behoud van de nog resterende open, bolle akkers. Bepaalde ontwikkelingen zijn dan ook niet mogelijk in bolle akkers. Dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.

- *ontwikkelingszone bebouwingslinten*; deze zone komt voort uit de structuurvisie. De linten zijn op basis van lokale kennis bepaald. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook uitsluitend toegestaan in ontwikkelingszone bebouwingslinten. Dit is verankerd in de bestemmingsplanregels.
- *reconstructiewetzone – verwevingsgebied*; deze gebiedstypologie komt voort uit de Reconstructiewet en het Reconstructieplan. Een verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. In deze gebieden is uitbreiding van intensieve veehouderijen mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzet. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn dan ook niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in verwevingsgebieden.
- *wetgevingzone – wijzigingsgebied 1 ob*; dit betreft de gebiedstypologie uit de structuurvisie: oude verdichte bouwlanden. In dit gebied is voor wat betreft toekomstige ontwikkeling sprake van een ruime toelating van verschillende economische functies, verdere menging van de functies wonen, werken en (verbrede) landbouw met name in de linten. Bepaalde ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt aan de hand van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn niet, of onder strengere voorwaarden toegestaan in oude verdichte bouwlanden. Dit is verankerd in de bestemmingsregels.

7. HANDHAVING

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

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de direct omwonenden is onderhavig plan gecommuniceerd. Het gaat hierbij om de eigenaren van [REDACTED]. Deze adressen zijn ieder door initiatiefnemer persoonlijk benaderd en op de hoogte gesteld over onderhavig bestemmingsplan en de daarop volgende bouw- en aanlegactiviteiten. Als bevestiging hebben deze omwonenden een summiere samenvatting “voor gezien” ondertekend (bijlage 6).

Het ontwerpplan heeft van 9 november 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

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

9.1 Uitkomsten vooroverleg

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

9.2 Uitkomsten inspraak

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

10. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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