

Gemeente Peel en Maas

Ruimtelijke onderbouwing

Molenbaan 23, Meijel

NL.IMRO.1894.OMG00082-ON01

Inleiding

Aanleiding

De heer Strijbos exploiteert aan de Molenbaan 23 te Meijel een bijenhouderij. Het bedrijf heeft als hoofdtaak om bijenvolken op te kweken zodat deze op sterkte kunnen komen en vervolgens verhuurd kunnen worden aan kwekers (onder andere ten behoeve van vollegrond- en fruitbedrijven en bestuiving in de glasteelten). Qua werkgebied wordt een gebied met een straal van 50 km rondom het plangebied als uitgangspunt genomen. Bij de start van het bedrijf is uitgegaan van een omvang van plaatsing van in totaal 100 bijenkasten op de achterzijde van het perceel. In de toekomst wil men doorgroeien naar een omvang van circa 300 bijenkasten.

Ten behoeve van opslag, het verzendklaar maken en het retour laten komen van de bijenvolken, is een bedrijfsloods nodig van 240 m². In deze loods is eveneens een kantine en slingerruimte geprojecteerd. Deze loods wordt centraal op het perceel gerealiseerd. Op deze manier is de loods niet direct gelegen aan het buitengebied waardoor van directe confrontatie met het achterliggende open gebied geen sprake is. Het perceel heeft rondom vrijwel overal een (grotendeels groene) erfafscheiding, waardoor van een doorkijk vanaf de straat naar het buitengebied geen sprake is. Bovendien zijn aan de achterzijde op het perceel een drietal bijenhallen aanwezig. Oorspronkelijk was beoogd om de loods met de kopgevel naar de straat te richten. Bij een nadere uitwerking van de plannen is gebleken dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt de loods gedraaid dient te worden. Hiermee wordt tevens bereikt dat aan de zuidzijde een betere opstelplaats is voor bijenkasten hetgeen beter is voor de overwintering van de bijen. De nieuwe bedrijfsloods zal worden ontsloten via een te realiseren toegangsweg welke aan de noord-oostzijde van het perceel is gelegen. Verderop in deze onderbouwing is de gewenste bedrijfsruimte weergegeven.

Onderhavige ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en derhalve is er een nieuwe juridische planologische basis nodig. Het initiatief is niet in overeenstemming met voornoemd bestemmingsplan omdat de maximale oppervlakte aan toegestane bebouwing wordt overschreden. Bovendien is de geplande toegangsweg gesitueerd op de gronden met de bestemming "Agrarisch". Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt verantwoord waarom aan de betreffende ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

De locatie Molenbaan is positief bestemd met de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas 2013. Met de vaststelling van het bestemmingsplan was beoogd om de voornoemde ontwikkeling mogelijk te maken.

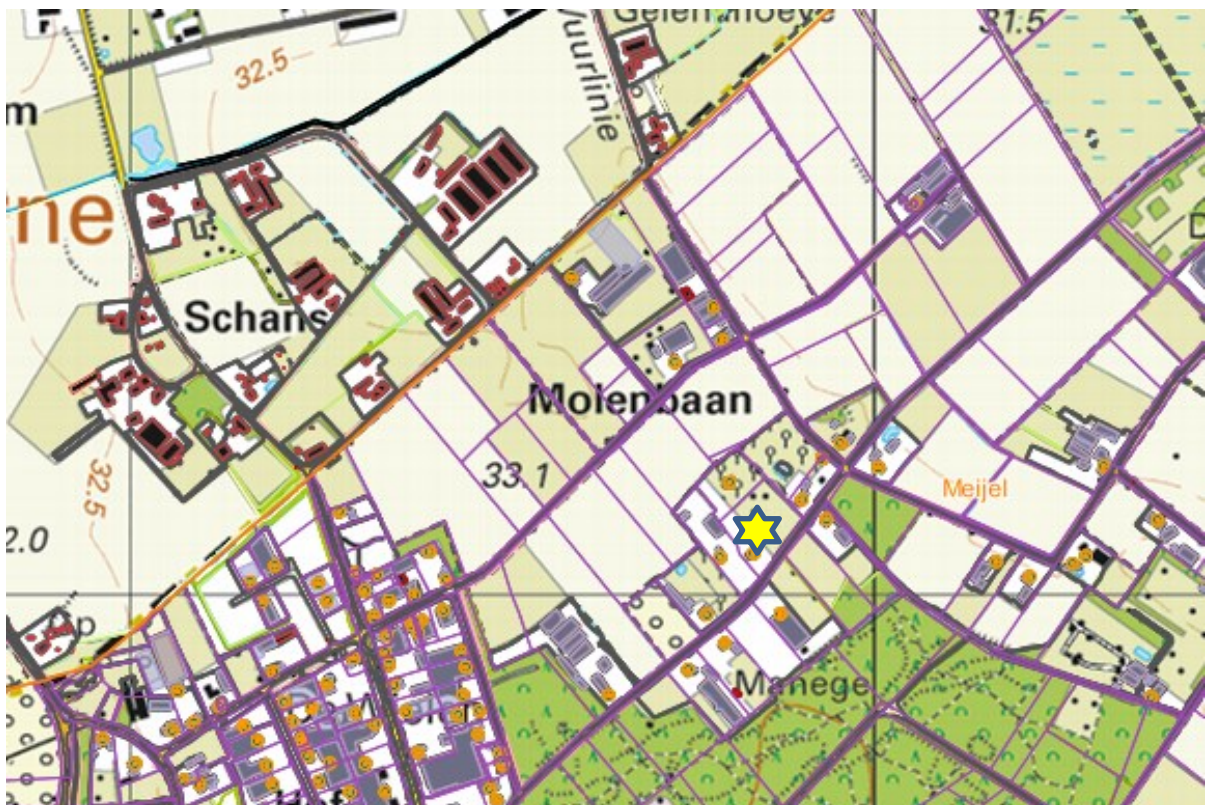
De wens van initiatiefnemer is echter niet goed vertaald in het bestemmingsplan zodat voor de realisatie van de ontwikkeling een aanvullende ruimtelijke procedure noodzakelijk is.

De inhoudelijke afweging blijft overigens gelijk omdat ten opzichte van de oorspronkelijke ontwikkeling geen ingrijpende beleidswijziging heeft plaatsgevonden en de effecten op de omgeving niet wijzigen. De nieuwbouw vindt plaats binnen de aan het perceel toegekend bestemmingsvlak / bouwvlak. Binnen de bestemming "agrarisch" is het toegestaan om paden en ontsluitingsvoorzieningen te realiseren. De ontsluiting is echter benodigd voor een andere functie dan "Agrarisch".

Met deze ruimtelijke procedure wordt met name om omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de nieuwe loods, de bijenhallen en de ontsluiting.

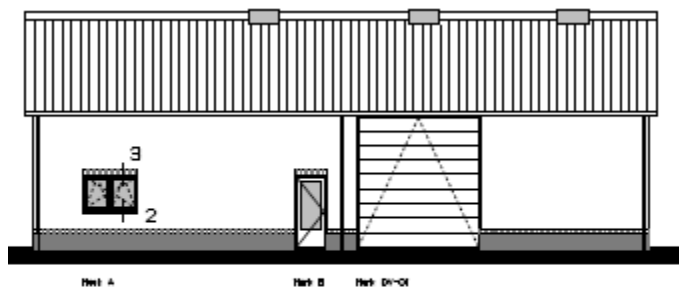
Ligging en plangrenzen

Zoals reeds aangegeven is het project gelegen aan de Molenbaan 23 te Meijel. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 1668 en 1781. Het totale oppervlak van het perceel betreft 7.965 m². Het oppervlak van de nieuwbouw van de bedrijfsloods betreft ca. 240 m². De inmiddels gebouwde bijenhallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 75 m². Op onderstaande uitsnede van de topografische kaart is de projectlocatie weergegeven.

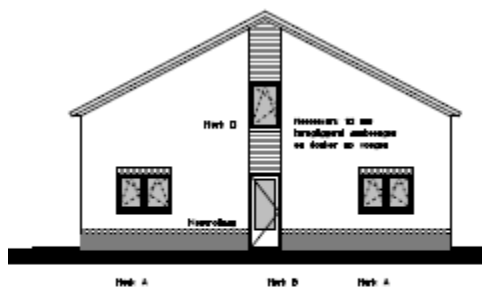


Ligging projectlocatie op de topografische kaart.

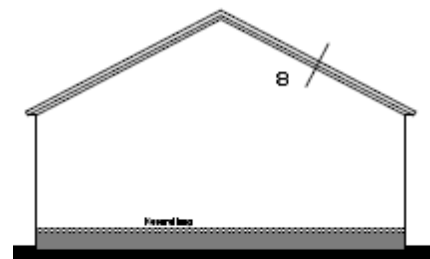
Bouwplan bedrijfsloods



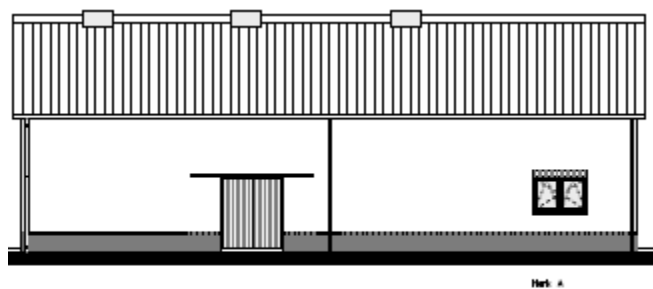
VOORGEVEL



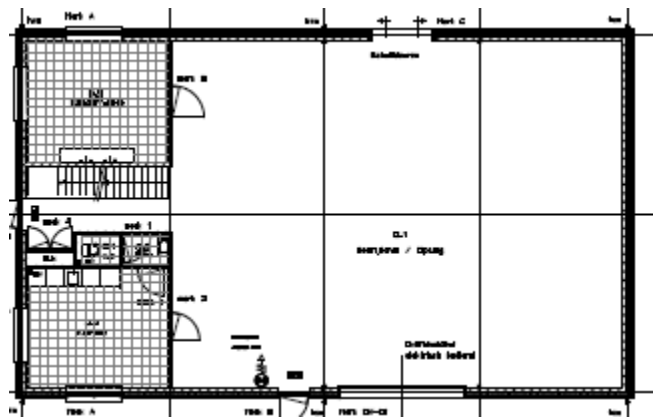
LINKER ZIJGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



PLATTEGROND



Situering

De gerealiseerde bijenhallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 75 m², en een hoogte van ongeveer 2 meter.

Beleidskader

Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt normaliter gevormd door rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Gelet op het gegeven dat de planologische aanvaardbaarheid van de bedrijfsmatige activiteit met de vaststelling van het bestemmingsplan is afgewogen en geaccordeerd, zal in deze ruimtelijke onderbouwing alleen worden ingegaan op het gemeentelijke beleid en waarbij de nadruk zal liggen op de aanvaardbaarheid van de toename van de bebouwde oppervlakte op het perceel. Het rijksbeleid en het provinciale beleid blijft derhalve buiten beschouwing. Vooraf wordt opgemerkt dat ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling geen relevante beleidsuitgangspunten zijn gewijzigd.

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Buitengebied Peel & Maas

Het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas is op 17 december 2008 vastgesteld door de vier raden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel.

In het structuurplan worden belangrijke keuzes gemaakt voor de ruimtelijke ordening in het buitengebied. Inzet is om het buitengebied mooier te maken, maar wel zodat ook bedrijven er nog een gezonde toekomst hebben. Er staan ook regels in voor bijvoorbeeld bedrijfsuitbreidingen, huisvesting van tijdelijke werknemers en 'kamperen bij de boer'. Ook geeft het de gemeente in bepaalde gevallen de mogelijkheid flexibel om te gaan met nieuwe initiatieven, als daar bijvoorbeeld serieuze (natuur)compensatie tegenover staat.

Onderhavig plan is gelegen in een gebied dat staat aangemerkt als 'Kleinschalig halfopen ontginningslandschappen'. Deze gebieden betreffen de kleinschalige landschappen met een afwisseling van bosjes, landschapselementen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen en onderscheidt zich van het landschap van de omliggende grootschalige ontginningsgronden. Landbouw, bos en recreatie zijn de functionele dragers van het landschap. Deze afwisseling in landelijke functies biedt eveneens veel mogelijkheden voor natuurwaarden, waarbij bijzondere flora en fauna door de verscheidenheid aan biotopen een kans krijgen.

Voor dergelijke gebieden wordt het onderstaande doel nagestreefd:

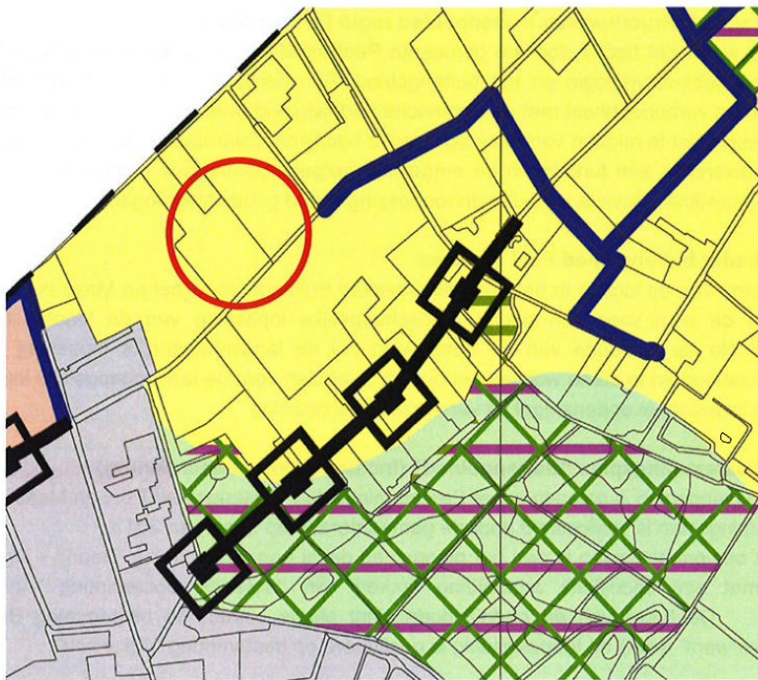
Doel ruimtelijk / landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief kleinschalige, half open ruimten met bosjes, houtwallen, weilanden en akkers;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van het kleinschalige half open karakter met bosjes en houtwallen;
- versterking van het half open landschap van weilanden en akkers vanwege de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg-, perceelsrand- en erfbeplantingen in de half open linten;

- behoud van waardevolle doorzichten. Realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie.

Ontwikkelingsmogelijkheden ruimtelijk - functioneel

- beperkte toelating van verschillende economische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- versterking van functies wonen (ruimte-voor-ruimte), werken (verschillende vormen van recreatie) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een beperkte toelating van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen.



Gebiedstypologieën

- Oude, verdichte bouwlanden
- Kleinschalige half open ontginningslandschappen
- Beekdalen / Rivierdal
- Grootschalige open ontginningslandschappen
- Grootschalige open veen ontginningslandschappen
- Bos- en Natuurgebieden

Zonerings

- Ontwikkeling bebouwingslinten

Uitsnede structurenkaart, Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas

Afweging van het initiatief t.o.v. het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Qua functie wordt het bedrijf door de gemeente Peel en Maas als passend beschouwd in de aangewezen gebiedstypologie en het buitengebied. Een dergelijk bedrijf heeft dermate veel raakvlakken en verbondenheid met de agrarische bedrijvigheid dat deze het beste past ten midden van deze agrarische bedrijven. Ook de opkweek van bijen is afhankelijk van het voedsel in de omgeving. Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan de diversiteit aan functies in de omgeving hetgeen passend is binnen de ruimtelijk- functionele ontwikkelingsvisie voor de van toepassing zijnde gebiedstypologie.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Voor het goed functioneren van het opkweken van bijenvolken is het noodzakelijk dat er voldoende drachtplanten aanwezig zijn. Hiervoor wordt een groot deel van het perceel aangeplant met nieuwe beplanting. Met het aanplanten van deze nieuwe beplanting wordt in combinatie met de bestaande groenstructuur en groene erfafscheidingen een bijzonder groen perceel gerealiseerd. Met de realisatie van deze beplanting wordt ingespeeld op het beleidsuitgangspunt dat de Basiskwaliteit Plus bestaat uit fysieke maatregelen op de locatie waar de ontwikkeling plaats vindt. De omvang van de noodzakelijke drachtbeplanting is van zodanig dat de gemeente Peel en Maas hiermee de benodigde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering als voldaan beschouwt. Om op tijd de beschikking te kunnen hebben over benodigde hoeveelheid drachtbeplanting, is met de aanvang van deze beplanting reeds begonnen. Hierdoor is een groot deel van het perceel al groen aangekleed. Na de realisatie van de nieuwe bebouwing zal de landschappelijke inpassing in stand worden gehouden. De draaiing van de loods vindt plaats binnen het geldende bestemmingsvlak en is daarom niet van invloed op de landschappelijke inpassing. Het inpassingsplan maakt deel uit van deze onderbouwing.

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 5 februari 2013. Binnen dit bestemmingsplan is aan het plangebied deels de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant” met de specifieke aanduiding “imkerij” en deels de bestemming “Agrarisch” toegekend. De bouw van de bedrijfsloods vindt plaats binnen de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant” terwijl de toegangsweg is gesitueerd op gronden met de bestemming “Agrarisch”. Het initiatief is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat in de planregels is bepaald dat de te bebouwen oppervlakte is gemaximeerd op 385 m² terwijl met de vaststelling van het bestemmingsplan was beoogd om een juridisch – planologisch kader te bieden voor zowel de loods, kantoorruimte, bijenhallen en de ontsluiting.

Bestaande situatie / beoogde situatie

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas was een oppervlakte aan bebouwing aanwezig ter grootte van ongeveer 300 m². Aanvullend aan de bestaande bebouwing was de wens om een nieuwe loods ter grootte van ongeveer 200 m² te bouwen, een aantal bijenhallen voor de opkweek van bijen alsmede een kantoorruimte nabij de woning te realiseren. Ook was duidelijk op welke wijze het perceel c.q. de nieuwe loods zou worden ontsloten. Zoals aangegeven, is in het nieuwe bestemmingsplan de oppervlakte gemaximeerd op 385 m² zodat de bouw van de nieuwe bedrijfsloods niet mogelijk is binnen de geldende regels. De toe te kennen bebouwingsoppervlakte had ten minste 650 m² moeten bedragen. Op de afbeelding op de volgende pagina is de gewenste inrichting van het perceel weergegeven zoals oorspronkelijk beoogd. In het gewijzigde plan is de bedrijfsloods gedraaid.



Luchtfoto van het plangebied met nieuwbouwlocatie

1. Nieuwbouw kantoor
2. Bestaand tuinhuis
3. Bestaande carport
4. Bestaande glaskas
5. Bestaand Zwembad
6. Bestaand tuinhuis
7. Nieuwbouw loods
8. Bijenhal
9. Reserveringsgebied drachtplanten

Overige aspecten

Transportbewegingen

In verband met het periodiek wisselen van bijenvolken zullen er transportbewegingen plaatsvinden. De toegangsweg tot de nieuwe bedrijfsloods is gesitueerd aan de noord-oostzijde van de bestaande bedrijfswoning. Bij een omvang van 300 bijenvolken wordt uitgegaan van gemiddeld 6 transportbewegingen per dag. Het aanvoeren van producten is met enkele keren per jaar zeer minimaal. Bovendien zullen een aantal transportbewegingen ook nog plaatsvinden via de bestaande inrit van het bedrijf aan de zuid-westzijde van de woning. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan zijn er geen wijzigingen die van invloed zijn op de omgeving.

VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering

Een bijenhouderij betreft een agrarisch verwant bedrijf met op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' een maximale hindercontour van 30 m voor het aspect geluid (10 m voor geur en 10 m voor gevaar).

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (burger)woningen of andere geluidgevoelige objecten gelegen binnen een afstand van 30 m, derhalve kan worden gesteld dat hier geen belemmeringen zijn. Aan de Molenbaan 21 is nog bedrijf gelegen dat transport van varkens verzorgd. Echter de toename van de bebouwde oppervlakte is niet van invloed op de bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf en evenmin op het woon- en leefklimaat in de bijbehorende bedrijfswoning die op een afstand van ongeveer 40 meter is gelegen van de te bouwen bedrijfsloods.

Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Peel en Maas heeft haar beleid ten aanzien van archeologie vertaald in het beleidsplan archeologie. Bij dit beleidsplan is tevens een kaart opgenomen waarop de diverse archeologische verwachtingswaarden is aangegeven. Onderhavig plangebied is gelegen binnen gebied dat aangemerkt is als "Terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (waarde-archeologie 5)". In de planregels van het bestemmingsplan is voor de waarde archeologie 5 bepaald dat nader onderzoek nodig is indien de verstoringsoppervlakte meer dan 2500 m² bedraagt. De bedrijfsloods heeft een oppervlakte van 240 m² derhalve wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie kan worden gesteld dat er geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het plangebied of de nabije omgeving van het plangebied, die aangetast kunnen worden door toedoen van onderhavig plan. Derhalve zijn er geen belemmeringen.

Bodem

Door BKK bodemadvies uit Meijel is in mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden op het maaiveld van de onderzoekslocatie, en in het uitkomende boormateriaal, geen asbestverdachte fragmenten en/of bodemvreemd materiaal waargenomen. De hypothese asbest onverdacht wordt aanvaard.

De bodem bestaat uit zand, zeer fijn tot matig fijn, matig siltig en met in de top zwak humeus. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn door de BRL 2018 gecertificeerde veldwerker op het maaiveld van de onderzoekslocatie, en in het uitkomende boormateriaal, geen asbestverdachte fragmenten waargenomen.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en zink.

Slotsom

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt door de onderzoeksresultaten in eerste instantie verworpen. De lichte overschrijding met zware metalen in de bodem is echter marginaal. Er is geen duidelijke bron voorhanden voor de lichte overschrijding met cadmium in de bovengrond. De oorzaak voor de lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater is niet bekend. Waarschijnlijk zijn de lichte tot matige verontreinigingen in het grondwater een gevolg van een diffuus aanwezige grondwaterverontreinigingen met zware metalen die (van nature) in de regio's in Noord- en Midden-Limburg worden aangetroffen. Uit eerder onderzoek op de onderzoekslocatie is gebleken dat er vergelijkbare parameters verhoogd zijn aangetoond zonder duidelijk aanwijsbare bronnen. De aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen zijn dusdanig licht van aard dat deze geen humaan dan wel ecologisch gevaar opleveren.

Aanbevelingen

Er zijn geen belemmeringen of beperkingen aanwezig ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Indien er bij het bouwrijp maken van de locatie grond van het perceel moet worden afgevoerd dan gelden in het kader van hergebruik de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Er is geen reden voor een aanvullend of een nader onderzoek.

Water

Sinds 1 november 2003 is voor ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Overleg is nodig indien de oppervlakte verhard toeneemt met meer dan 2000 m².

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

Uit de isohypsenkaarten (kaarten met hoogtelijnen van het grondwater) van het betreffende gebied valt af te leiden dat het grondwater in het eerste watervoerende pakket als freatisch mag worden beschouwd. Het freatisch vlak bevindt zich volgens de gegevens op een diepte van circa NAP + 31 meter. Dit komt overeen met een grondwaterstand van circa 2,0 m-mv. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens de gegevens van de dienst grondwaterverkenning van TNO globaal noordoostelijk gericht. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

De geplande nieuwbouw heeft een oppervlakte van 240 m². Deze nieuwbouw in combinatie met eventuele nieuwe oppervlakteverhardingen zorgt voor een toename aan verhard oppervlak. Uitgangspunt is dat het hemelwater opgevangen wordt en gescheiden afgevoerd wordt van het afvalwater.

De opvang van het hemelwater dat afkomstig is van de nieuw te bouwen loods, gebeurt middels de aanleg van een poel in het weiland. Het water van de bijenhallen zal rechtstreeks op het maaiveld worden afgevoerd. Criterium voor de grootte van de poel is de norm dat een regenbui van 84 mm moet kunnen worden opgevangen. Derhalve dient de poel een bergend vermogen van minimaal 20,16 m³ te hebben. Om te voldoen aan de gestelde norm krijgt de aan te leggen poel een doorsnede van 10 meter, een circa 30 graden steile rand en een diepte van circa 2 meter. Met de uitvoering van de poel in deze afmetingen wordt een bergend vermogen van 52,4 m³ gerealiseerd. Daarmee voldoet de grootte van de poel ruim aan de gestelde norm. Bij de berekening van het benodigde bergende vermogen dient ook rekening te worden gehouden met de grondwaterstand. De grondwaterstand is (tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek) gemeten op 1,8 –mv. Dit houdt in dat de bodem van de poel net onder de grondwaterstand zit. Gezien de overdimensionering van het bergend vermogen van de te realiseren poel, 52,4 m³ ten opzichte van de minimumnorm van 20,16 m³, vormt de grondwaterstand geen belemmering ten opzichte van de waterberging.

Voor de afvoer van afvalwater (indien nodig) zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Bij het aanleggen van de aansluitingen wordt geen gebruik gemaakt van uitlooggende materialen.

Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Peel en Maas heeft ten behoeve met de initiatiefnemer t.b.v. de oorspronkelijke planontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten zijn vastgelegd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het gegeven dat het bedrijf ter plaatse positief is bestemd en het alleen een geringe uitbreiding van de bouwmogelijkheden binnen de geldende bestemming betreft, wordt niet verwacht dat derden hiertegen overwegende bezwaren zullen hebben.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12 1^e lid onder a onder 3 en paragraaf 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het voornemen tot verlening van medewerking voor een ieder met ingang van..... tot en met ter inzage gelegd.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods met een oppervlakte van 240 m², een ontsluitingsvoorziening alsmede de legalisatie van bijenhallen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de ruimtelijk – planologische afweging plaatsgevonden. De toename van de oppervlakte bebouwd en de realisatie van de ontsluiting heeft geen ruimtelijke en planologische effecten zodat geen bezwaar bestaat tegen het verlenen van medewerking.