



Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie containerveld, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen – Keizersbaan 8a, Kessel

Gemeente Peel en Maas

Ruimtelijke onderbouwing

Realisatie containerveld, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen – Keizersbaan 8a, Kessel

Gemeente Peel en Maas

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie: Keizersbaan 8a, Kessel

Datum: 22 december 2023
Aangepast: 25 november 2025
2 juni 2026

Status: bijlage omgevingsvergunning

IMRO-code: NL.IMRO.1894.OMG0179-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging projectgebied	7
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	9
2. Projectbeschrijving	10
2.1. Huidige situatie	10
2.2. Gewenste situatie	18
2.2.1. Inpassingsplan	20
3. Beleid	22
3.1. Rijksbeleid	22
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	22
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	24
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2. Provinciaal beleid	25
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg	25
3.2.2. Ontwerp Omgevingsverordening Limburg	27
3.2.3. Omgevingsverordening Limburg 2014	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3. Gemeentelijk beleid	29
3.3.1. Omgevingsvisie Peel en Maas	29
3.3.2. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	30
3.3.3. Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas	31
3.3.4. Kaderstelling Ruimte en economie	32
3.3.5. Toets bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid voor vergroting agrarisch bedrijf	34
4. Onderzoeksaspecten	41
4.1. Inleiding	41
4.2. Bedrijven en milieuzonering	41
4.3. Geluid	44
4.4. Luchtkwaliteit	45
4.5. Geur	45
4.6. Spuitzones	46
4.7. Bodem	47
4.8. Externe veiligheid	48
4.9. Kabels en leidingen	50
4.10. Water	50

4.11.	Archeologie en cultuurhistorie	53
4.12.	Natuur.....	56
4.13.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	58
4.14.	Verkeer en parkeren.....	59
5.	Uitvoerbaarheid	61
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	61
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	61
5.2.1.	Dialog	61
5.2.2.	Procedure	62

Bijlagen:

1. Inpassingsplan Inpassing nieuwbouw Boomkwekerij Coonen Keizersbaan 8a Kessel. Het Palet tuinontwerpen, 24 november 2025
2. Historisch (bodem)onderzoek Keizersbaan 8b, Kessel. HMB BV, 22 november 2023
3. Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Keizersbaan 8b, Kessel. HMB BV, 20 november 2023
4. Stikstofonderzoek Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Keizersbaan 8a te Kessel. NOX Advies, 21 december 2023
5. Quicksan soortenbescherming Keizersbaan 8a te Kessel, Exlan, 5 december 2023
6. Verslag Omgevingsdialoog Boomkwekerij Coonen Keizersbaan, 5995 PX Kessel – geanonimiseerd
7. Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Keizersbaan 8b te Kessel, gemeente Peel en Maas. Econsultancy, 26 mei 2025
8. Advies Waterschap Limburg, 11 september 2024

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de locatie Keizersbaan 8a te Kessel is Boomkwekerij Coonen gevestigd. Dit agrarisch bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van sierheesters, die binnen Nederland, Europa en in de rest van de wereld afgezet worden aan groothandels en tuincentra. Boomkwekerij Coonen is van oorsprong een echt familiebedrijf, ontstaan in Baarlo, dat zich heeft weten te ontwikkelen tot één van de top10 bedrijven in dit segment in Nederland.



Afbeelding 1. Luchtfoto Boomkwekerij Coonen BV aan de Keizersbaan en beoogde uitbreidingsgronden (bron: pdok.nl)

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is de bestaande bedrijfslocatie bestemd als ‘Agrarisch – grondgebonden’ en grotendeels aangewezen als bouwvlak. De aangrenzende gronden aan de oost-/ noordoostzijde zijn bestemd als ‘Agrarisch’, zonder bouwvlak. Beoogd wordt op deze gronden een uitbreiding van het bedrijf te realiseren met containervelden, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen. De betreffende gronden zijn momenteel in gebruik

als agrarische productiegrond (tuinbouw). De gewenste bedrijfsuitbreiding (bouw en gebruik) kan op grond van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks plaatsvinden.

Advies intaketafel

Naar aanleiding van een schriftelijk verzoek d.d. 20 juni 2023, heeft de gemeentelijke intaketafel positief geoordeeld over de wenselijkheid en haalbaarheid van het initiatief. Als aandachtspunten zijn meegegeven de landschappelijke inpassing en de breedte van de inrit (terugkoppeling per e-mail, d.d. 7 september 2023).

De gebruikelijke aanpak zou zijn om na het advies van de intaketafel een principeverzoek in te dienen, met het oog op het verkrijgen van een bestuurlijk standpunt over het voornemen. Gezien de aanstaande inwerking treding van de Omgevingswet hebben initiatiefnemers echter gekozen deze stap over te slaan en direct een formele aanvraag in te dienen. De plannen zoals gepresenteerd aan de intaketafel zijn dan ook uitgewerkt in een omgevingsvergunning-aanvraag, waarvan voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel uit maakt. De realisatie van de containervelden, foliekas, loods en bijhorende voorzieningen kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



Afbeelding 2. Luchtfoto Keizersbaan 8a met beoogde ontwikkeling

De omgevingsvergunningaanvraag is ingediend d.d. 27 december 2023, kenmerk gemeente Peel en Maas Z2023-00001892. Deze rapportage vormt de onderbouwing van het aspect 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in de aanvraag. Aangezien het een op 1 januari 2024 in behandeling zijnde aanvraag op grond van de Wabo betreft, valt ook deze aanvulling onder de Wabo en wordt getoetst aan de ten tijde van het moment van aanvraag geldende wet- en regelgeving.

1.2. Ligging projectgebied

Het agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Keizersbaan 8a te Kessel. Het initiatief heeft betrekking op de aangrenzende kadastrale percelen gemeente Kessel, sectie G, nummers 370 en 164 en 372. De betreffende gronden zijn in gebruik voor vollegrondstuinbouw.



Afbeelding 3. Luchtfoto Keizersbaan 8a en verdere omgeving

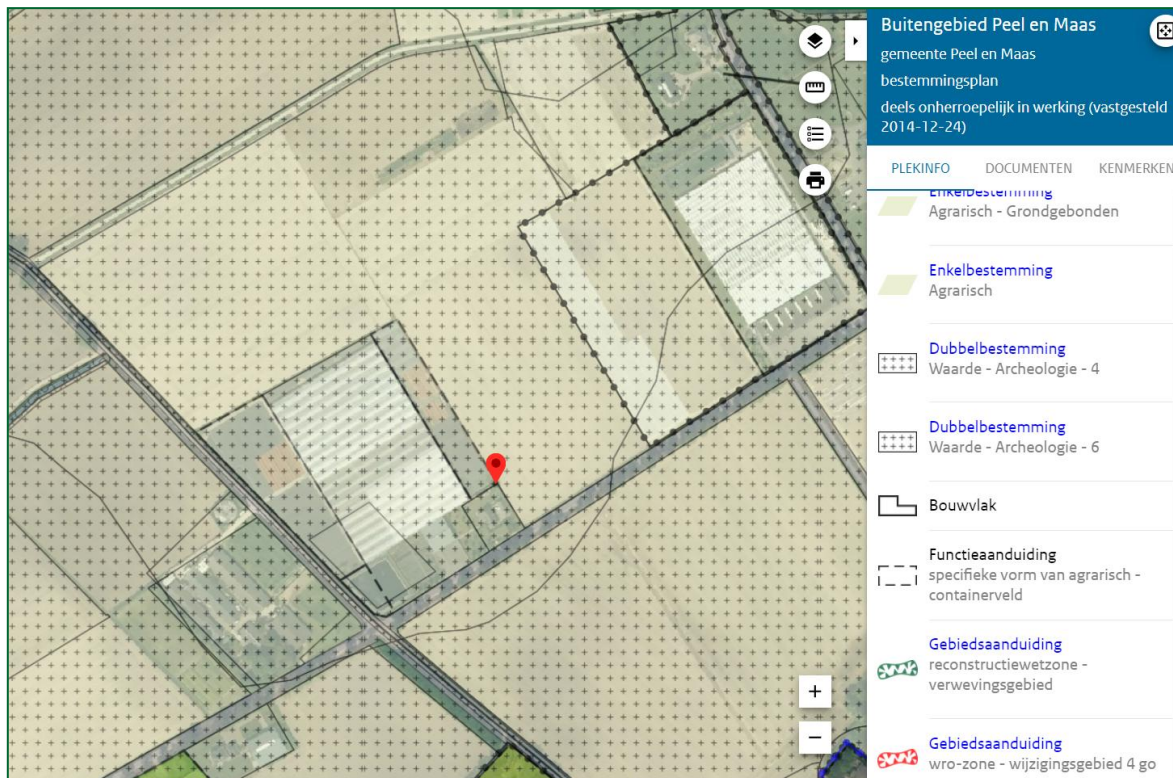
De locatie is gelegen ten noorden van de kern Baarlo en wordt ontsloten door de (ontginningsweg) Keizersbaan. Ten westen van de bestaande bedrijfslocatie loopt de secundaire Hazenakkerweg. De overige omliggende gronden zijn merendeels in gebruik als agrarische productiegrond of agrarische bedrijfslocatie.

1.3. Geldend bestemmingsplan

De locatie Keizersbaan 8a met omliggende gronden is (toetsmoment: aanvraag omgevingsvergunning 27 december 2023) juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld op 24 december 2014.

Het bestaande bedrijf Keizersbaan 8a is als volgt bestemd:

- Enkelbestemming 'Agrarisch – Grondgebonden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – containerveld' (gedeeltelijk);
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hemelwaterbassin (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go'.



Afbeelding 4. Uitsnede geldend bestemmingsplan Keizersbaan 8a en omgeving

Op grond van de planregels mag binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geëxploiteerd met als neventak een niet-grondgebonden tak en/of een intensieve veehouderij (mits bestaand) en/ of een gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij (mits bij een productiegerichte paardenhouderij).

Binnen het bouwvlak is het oprichten van bedrijfsgebouwen toegestaan ten behoeve van één bedrijf. Buiten het bouwvlak zijn ook lage teeltondersteunende voorzieningen toegestaan en containervelden. Voorzieningen zoals waterbassins dienen in het bouwvlak opgenomen te zijn.

Voor de gronden waar de ontwikkeling beoogd is, geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast geldt vanwege de archeologische verwachtingswaarde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6' (en zeer beperkt 'Waarde – Archeologie – 7') en de gebiedsaanduidingen 'verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' staan de gronden ten dienste van agrarisch bedrijfsmatig of hobbymatig gebruik. Het oprichten van gebouwen en bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, is in beginsel niet toegestaan.

Het realiseren van de gewenste uitbreiding is op basis van de geldende regels en verbeelding niet rechtstreeks mogelijk. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van vergroting van verschillende type agrarische bedrijven. In hoofdstuk 3 is de toets van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 voor 'Vergroting bestemmings-/bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf' opgenomen.

Doordat de beoogde bedrijfsontwikkeling niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingplan. De aanvraag wordt daartoe aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing. Op termijn wordt de situatie definitief juridisch-planologisch geregeld in het Omgevingsplan.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven en toegelicht door middel van afbeeldingen. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Bedrijfsopzet en productieproces

Boomkwekerij Coonen is in 1963 door de vader van initiatiefnemers opgericht in Baarlo. Het bedrijf heeft zich ontwikkeld op deze locatie Op den Bosch 10 en heeft na verloop van tijd een locatie in Kessel opgericht en containervelden aan de zuidzijde van Op den Bosch gerealiseerd.

Ook op de oorspronkelijke locatie van Boomkwekerij Coonen aan Op den Bosch hebben de afgelopen jaren een aantal actualiseringen en uitbreidingen plaatsgevonden. Heden te dage is sprake van een prettige, efficiënte en duurzame bedrijfssituatie, waar elke dag minstens 30 personen aan het werk zijn.

Het bedrijfsproces van Boomkwekerij Coonen kent een afwisseling tussen bedekt en onbedekte teelt. In de winter staan nagenoeg alle planten ‘binnen’. Omdat er dan vrijwel geen groei is, hebben de planten per stuk minder ruimte nodig. In het voorjaar wordt een groot deel van de planten vanuit de kas, foliekas en boogtunnels naar buiten gebracht en op de containervelden geplaatst. Er is meer ruimte per plant en de plant kan groeien en afharden in natuurlijke omstandigheden. Vanuit dit principe heeft het bedrijf behoefte aan zowel bedekte als onbedekte gronden.



Afbeelding 5 | 6. Doorzicht naar de bestaande foliekas in Kessel | Voorzijde bedrijfsloods Baarlo

In de teelt heeft het afgelopen decennium een verschuiving plaatsgevonden van het gebruik van boogtunnels naar gebruik van foliekassen. Ook Boomkwekerij Coonen heeft inmiddels zeer goede ervaringen met dit type teeltondersteunende voorzieningen (zowel in Kessel als in Baarlo). De

foliekassen bieden voor de planten een zeer stabiel klimaat. Door de hoogte is het klimaat zonder grote inspanningen (bv. op het gebied van verwarming) stabiel te houden. Ook zijn de werkomstandigheden in de foliekassen beduidend beter dan in boogtunnels. In een foliekas kan efficiënt machinaal worden gewerkt. Door het gebruik van heftrucks met speciaal ontwikkelde vorken kunnen de planten eenvoudig op hoogte worden gebracht hetgeen de ergonomische werkomstandigheden van de medewerkers ten goede komt. Bovendien is het klimaat in de foliekas zodanig, dat er gedurende het gehele jaar gewerkt kan worden.

Bij de ontwikkelingen van het bedrijf zoals die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, zowel in Baarlo als in Kessel, zijn een aantal aspecten richtinggevend:

- Optimalisatie bedrijfsvoering door het scheiden van inkomende en uitgaande stromen;
- Faciliteren van het jaarrond spreiden van werkzaamheden;
- Hoogwaardige producten;
- Goed werkgeverschap en vast personeelsbestand.

Voor een uitgebreidere beschrijving van het bedrijf en teeltproces verwijzen wij graag ook naar de website www.boomkwekerijcoonen.nl.



Afbeelding 7 | 8. Zicht op de bedrijfsactiviteiten; bestaande foliekas en containerveld Baarlo



Ruimtelijke situatie Keizersbaan 8a

Boomkwekerij Coonen is sinds 1963 gevestigd in Baarlo. Vanaf 2006 beschikt het bedrijf ook over een locatie in Kessel, te weten Keizersbaan 8a. Beide locaties betreffen ‘complete’ agrarische bedrijven met een bedrijfswoning, bedrijfsruimtes en teeltoppervlak.



Afbeelding 9. Ligging bedrijfslocaties Boomkwekerij Coonen in het buitengebied van Kessel en Baarlo op ca. 2,5 km afstand van elkaar (bron: pdok.nl)



Afbeelding 10. Zicht over de projectlocatie richting de bestaande bebouwing (woning en foliekas) van het bedrijf

De bedrijfslocatie Keizersbaan 8a is gerealiseerd in 2006, in eerste instantie bestaande uit een foliekas met 5 kappen, loods, containervelden en waterbassin. Vervolgens werd de bedrijfswoning gerealiseerd en in de daarop volgende jaren werden foliekas en containervelden uitgebreid. Eén en ander is duidelijk zichtbaar op navolgende luchtfoto's.



Afbeelding 11 - 15. Ontwikkeling van het agrarisch bedrijf Keizersbaan 8a, luchtfoto's 2007, 2010, 2013, 2016, 2019 (bron: topotijdreis.nl)

Afgelopen jaar hebben initiatiefnemers de naastgelegen percelen gemeente Kessel, sectie G, nummers 370 en 164 (en enige beperkte uitruil nummers 371, 372 ten behoeve van een logische begrenzing) in eigendom gekregen. Het betreft onbebouwde agrarische productiegronden, meest recent in gebruik voor teelt van onder andere prei en opweekmateriaal van chinese kool en courgette.



Afbeelding 16 | 17. Zicht op de bestaande bedrijfswoning met daarachter beperkt zichtbaar de bestaande foliekas | zicht op de bestaande loods met daarachter de foliekas en aan de voorzijde het parkeerterrein

De bedrijfslocatie is via de Heldenseweg en Napoleonsbaan (N273) eenvoudig bereikbaar. Ten oosten van het bedrijf ligt de Midden Peelweg (N275) die eveneens een regionale ontsluiting vormt. In de zuidoosthoek van de projectlocatie is een in-/ uitrit aanwezig.

De locatie is aan de zijde van de Keizersbaan en Hazenakkerweg zorgvuldig ingeplant, waardoor vanaf de openbare weg maar een deel van de bedrijfsbebouwing en – gronden zichtbaar is. Hoewel de locatie in Baarlo geldt als hoofdlocatie het ontvangst van afnemers en geïnteresseerden hoofdzakelijk plaatsvindt, is ook op de locatie in Kessel gekozen voor een hoogwaardige uitstraling en inrichting.

De projectlocatie is gelegen ten oosten van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het betreft een terrein van ruim 5,3 ha, op dit moment bestaande uit akkerland (tuinbouw). Op de gronden is in het verleden incidenteel gebruik gemaakt van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.



Afbeelding 18. Zicht op het bedrijf en de projectlocatie vanaf noordwestzijde (Hazenakkerweg)



Afbeelding 19. Zicht op de bestaande foliekas en containervelden (leeg i.v.m. winterseizoen) vanaf Hazenakkerweg

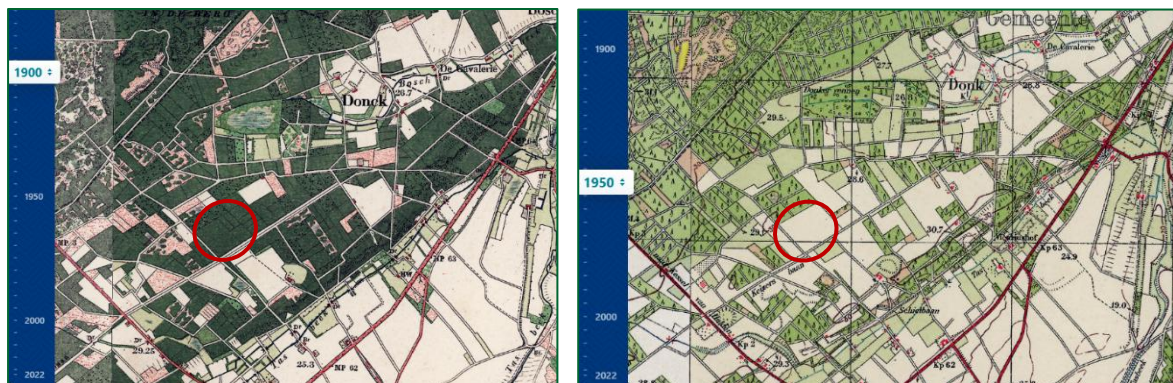


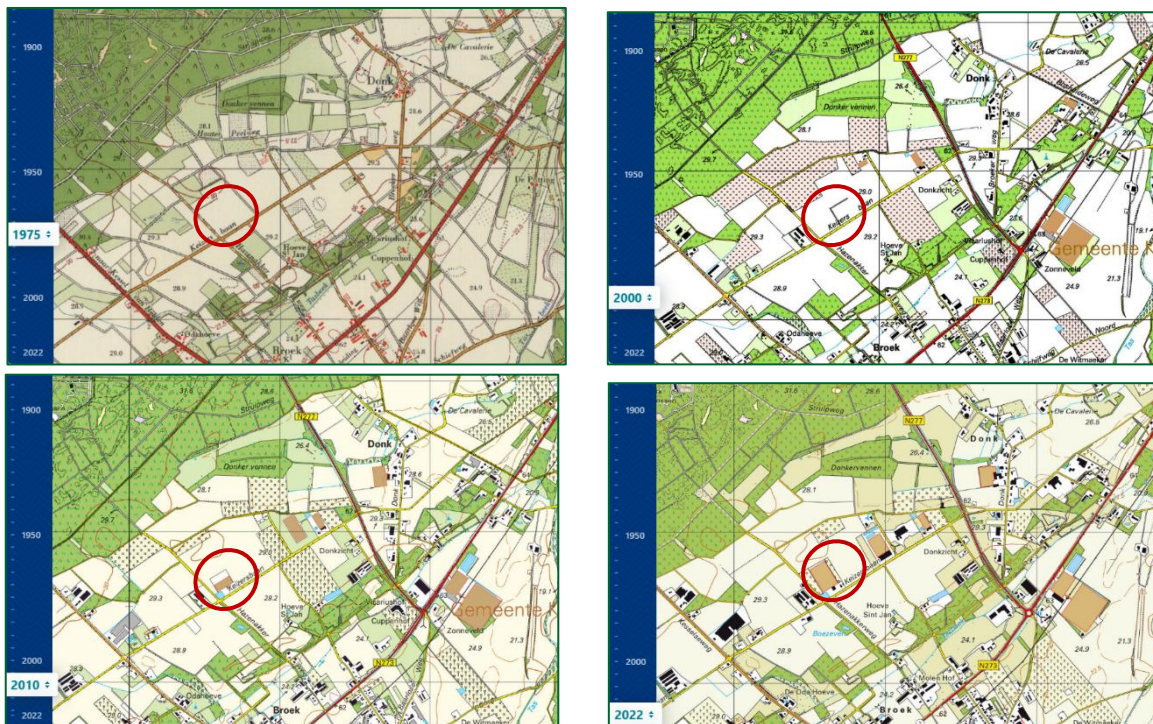
Afbeelding 20 | 21. Zicht op de projectlocatie vanaf de Keizersbaan met links het bestaande bedrijf Boomkwekerij Coonen (Keizersbaan 8a) en rechts het bestaande bedrijf Bejo Zaden (Keizersbaan 7b)

Ruimtelijke situatie omgeving Keizersbaan 8a

De Kesselse vestiging van Boomkwekerij Coonen is ten noorden van de kern Kessel gelegen, op zo'n 1,2 km van de kern. De bebouwde kom van Helden bevindt zich op ca. 2,5 ten noordwesten van de locatie en de bebouwde kom van Baarlo op meer dan 3,5 km. Ten zuiden van het bedrijf loopt de doorgaande Napoleonsbaan, die van oudsher een belangrijke noord-zuid verbinding vormt ten westen van de Maas. Ten westen en oosten vormen de Heldenseweg en Midden Peelweg eveneens belangrijke regionale verbindingen.

De locatie is gelegen in een grootschalig agrarisch gebied, omringd door agrarische productiegronden en diverse andere agrarische bedrijven. Opmerkelijk is dat geen sprake is van één type agrarisch bedrijf, maar dat dit varieert van intensieve veehouderij tot champignonkwekerij en van glastuinbouw tot paardenhouderij.





Afbeelding 22 | 27. Ontwikkeling van het gebied op oude topografische kaarten (bron: topotijdreis.nl)

Uit oude topografische kaarten blijkt dat het gebied rond de 18^e – 19^e eeuwwisseling grotendeels bebost was. Na de Eerste Wereldoorlog werd het gebied langzaam ontgonnen, hetgeen na Tweede Wereldoorlog verder werd afgerond met het in cultuur nemen van gronden en schaalvergroting. Het wegenpatroon is van oudsher rechtlijnig met haakse verbindingen tussen de Heldenseweg en Midden Peelweg.

Inmiddels is een grootschalig landbouwgebied ontstaan met verspreid liggende bebouwing en een beperkt aantal landschapselementen. Tevens zijn in het gebied een aantal (verblijfs-)recreatieve functies aanwezig.



Afbeelding 28. Diversiteit functies en bedrijvigheid, omgeving van Keizersbaan 8a (bron: maps.google.nl)

Ruimtelijke onderbouwing Realisatie containervelden, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen – Keizersbaan 8a, Kessel

Ten oosten van de projectlocatie ligt een glastuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in groentezaden. Voor dit bedrijf is in 2015 een procedure doorlopen om het bedrijf in westelijke richting uit te breiden. Op basis daarvan is sprake van een bouwvlak, gelegen tegen de kadastrale grens van het perceel van initiatiefnemers.



Afbeelding 29 | 30. Uitsnede bestemmingsplan Keizersbaan 7b (bron: ruimtelijkeplannen.nl) | Inrichtingsplan Keizersbaan 7b met uitbreiding bebouwing en groeninpassing (uit: toelichting wijzigingsplan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Keizersbaan 7b Kessel, BRO. Oorspronkelijke bron: Janssen Wuts Architecten)

2.2. Gewenste situatie

Om het bedrijf aan de Keizersbaan verder te ontwikkelen en de bedrijfsvoering te optimaliseren is het voornemen het bedrijf in oostelijke richting uit te breiden. De wens van een moderne en efficiënte bedrijfsvoering met goed werkgeverschap vormt de aanleiding, in combinatie met ontwikkelingen in grondposities en productieprocessen in de sector.

Het doel van ondernemers is de verworven akkerbouwpercelen ten (noord-)oosten van het bedrijf te gaan benutten voor containervelden, een foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen.

De ontwikkeling vormt een uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering en de beoogde indeling en invulling wordt hierdoor dan ook voor een belangrijk deel bepaald. Net als de realisatie van het bestaande bedrijf in de jaren 2006 - 2016 wordt gestreefd naar een gefaseerde ontwikkeling, die uiteindelijk moet leiden tot een foliekas van 20 kappen en ca. 22.000 m² containerveld als extra productieruimte. Ondersteunend wordt voorzien in een waterbassin van 1.600 m² voor de opvang van het hemelwater dat binnen de eigen inrichting wordt hergebruikt, een loods van ca. 2.150 m² met o.a. technische ruimtes, een kantine en landschappelijke inpassing. Met de vormgeving en kleurstelling van de nieuwe loods wordt aangesloten bij het bestaande bedrijfsgebouw. De loods wordt daarnaast voorzien van zonnepanelen, waardoor deze energieneutraal kan functioneren.

Aansluitend aan de bestaande bedrijfslocatie wordt voorzien in een waterbassin en containervelden. Aan de noordzijde, waar de uitbreiding uitsteekt ten opzichte van de huidige bedrijvigheid, wordt voorzien in een robuuste groenstructuur (zie ook paragraaf 2.2.1). Ten oosten van het waterbassin is de nieuwe loods voorzien, parallel aan de Keizersbaan. Daarachter, met een

directe toegang, wordt de foliekas opgericht. Aan de achterzijde van de foliekas bevinden zich een aantal containervelden.

De situering van de loods is zodanig, dat de voorzijde voldoet voor de draaicirkel van een vrachtwagen. Nagenoeg halverwege de breedte van de loods wordt voorzien in een laad- en losdock. Een groot deel van de loods wordt ingericht voor opslag en verwerking. In een beperkt, geconcentreerd deel worden de sanitaire en technische voorzieningen aangebracht en de kantine gerealiseerd.

Voor de realisatie wordt de volgende fasering voorzien:

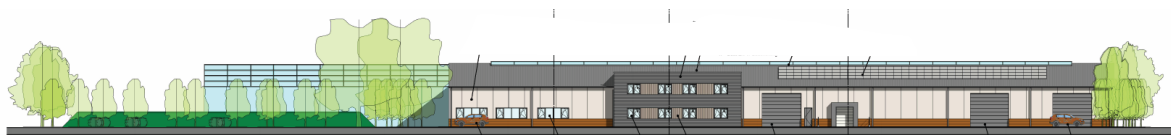
Stap	Ontwikkeling	Beoogde planning
A	Aanleg waterbassin en containervelden westzijde	Voorjaar 2025
B	Bouw van deel I van de foliekas (11 kappen)	2026
C	Bouw loods en aanleg en verfraaiing voorzijde	2027
D	Doorontwikkeling paden, containervelden en deel II foliekas	2028 -- 2030



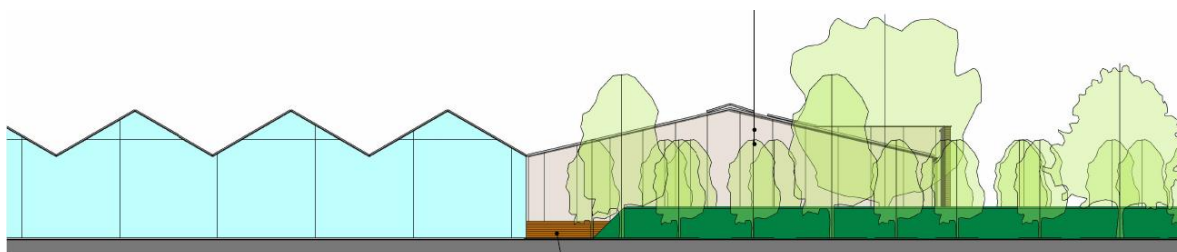
Afbeelding 31. Beoogde ontwikkeling Keizersbaan 8b met planologische uitbreidingsruimte Keizersbaan 7a

Het bedrijf heeft op haar beide locaties zeer goede ervaringen met foliekassen. Het realiseren van een foliekas heeft dan ook belangrijke meerwaarde voor het bedrijfsproces en de werkomstandigheden die ondernemers hun personeel kunnen bieden. Daarbij zorgt het dat de werkzaamheden binnen de kwekerij beter jaarrond gespreid kunnen worden.

Het ontwerp van de foliekas is gemaakt ten dienste van een optimale beluchting. De foliekas wordt voorzien van nokbeluchting en zorgt voor een beter teeltklimaat. Voor de loods is in het ontwerp veel aandacht besteed aan praktisch functioneren en duurzaamheid.



Afbeelding 32. Vooraanzicht uitbreiding



Afbeelding 33. Linkeraanzicht nieuwe loods en foliekas

2.2.1. Inpassingsplan

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Het Palet tuinontwerpen – bijlage 1. De inpassing wordt verankerd in de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

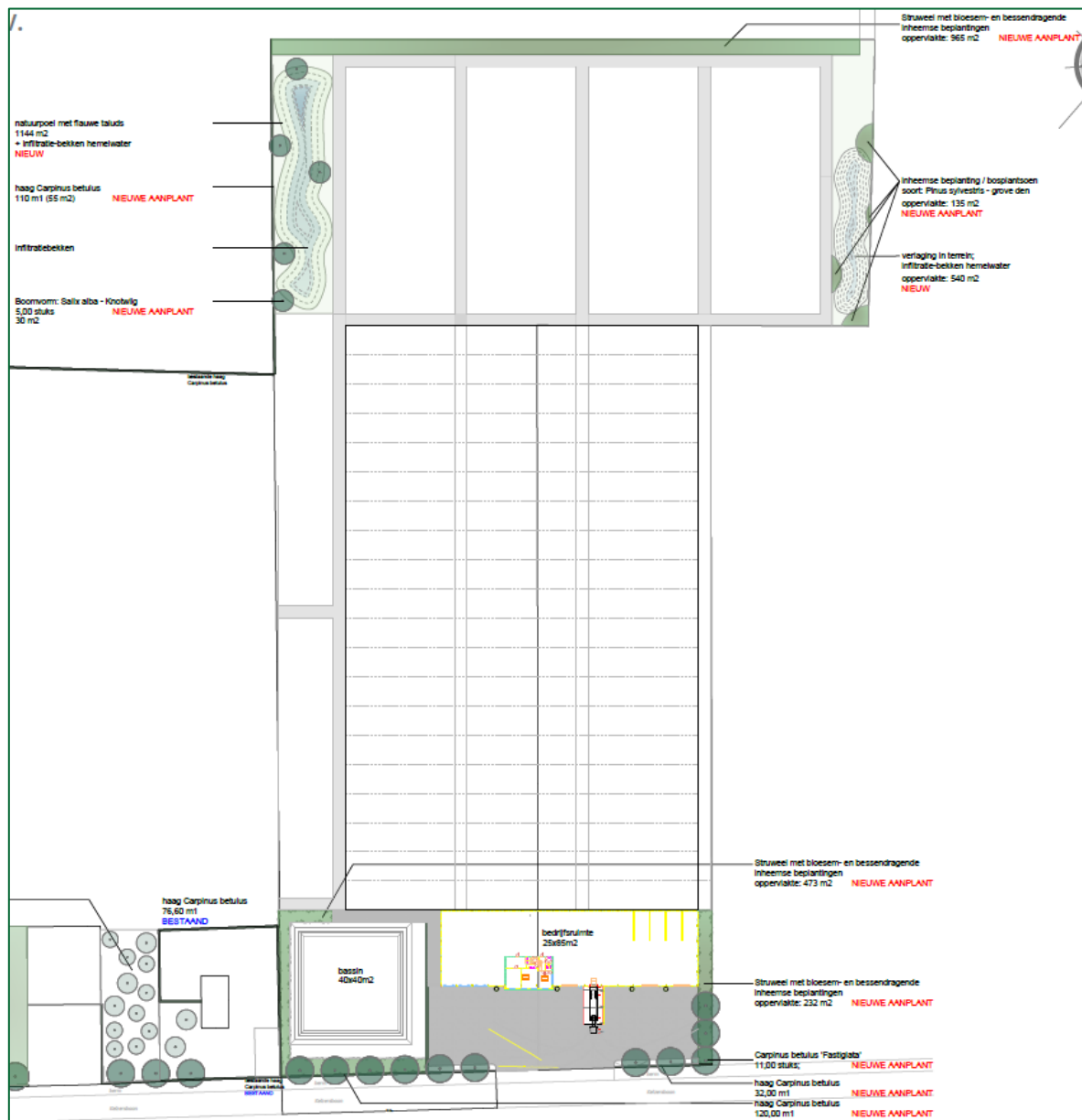
Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de omliggende percelen en bedrijfsvoeringen en de reeds gerealiseerde inpassing op het bestaande deel van het bedrijf. De toe te voegen inpassing bestaat uit:

- Aanplant van bomen;
- Aanplant van loofhouthagen/ kniphagen;
- Aanplant van bosplantsoen/ struweel;
- Aanleg van een natuurlijke poel;
- Borging van bestaande landschapselementen, zoals bomen en hagen.

Aan de noordzijde, aan weerszijde van de containervelden worden 2 wadi's/ infiltratiebekkens aangelegd.

De inpassing ten oosten van de nieuwe loods en kas is beperkt gehouden vanwege de wensen en voorkeuren van het aangrenzend agrarisch bedrijf. Het naastgelegen zaadveredelingsbedrijf wil risico's op inmenging van soorten van buiten zoveel mogelijk voorkomen.

Voor een toelichting van de relatie van het project tot het gemeentelijke kwaliteitskader en de voorgenomen inpassing, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.



Afbeelding 34. Weergave inpassingsplan Keizersbaan 8a - uitbreidingsdeel – zie bijlage 1 voor het totale plan (bron: Het Palet tuinontwerpen)

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van het uitbreiden van de bebouwing van een bestaand agrarisch bedrijf, grenzend aan het bestaande bestemmings- en bouwvlak. Zowel in de huidige als in de nieuwe situatie wordt het hemelwater dat ter plaatse valt afgekoppeld (zie ook paragraaf 4.10). Daarnaast werkt het bedrijf voor de gehele onderneming aan verduurzaming, onder andere door het plaatsen van zonnepanelen en vervangen van dieselmachines door elektrische machines. De beoogde nieuwe loods wordt voorzien van zonnepanelen.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe

kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

In het projectgebied wordt aansluitend aan het agrarische bouwvlak zodanig ruimte geboden, dat de doorontwikkeling van het bedrijf op de gewenste manier kan plaatsvinden. Gezien de ligging in de gebiedstypologie 'grootschalig ontginningslandschap' en de omliggende functies is uitbreiding ter plaatse als voorstelbaar beoordeeld. De bereikbaarheid van de locatie is en blijft goed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Kessel en de ontwikkeling ziet op uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van woningbouw of andere stedelijke functies. Het gebruik als agrarisch bedrijf wordt als passend beschouwd in het landelijk gebied.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief vindt plaats in het agrarisch gebied, omsloten door agrarische bouwvlakken. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het agrarisch bedrijf aan de Keizersbaan te Kessel is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De projectlocatie is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringsgebieden maximale hoogte 114 meter t.o.v. NAP'. Op grond van deze aanduiding is de bebouwingshoogte gemaximeerd. Met een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter en hoogteligging van ca. 29 m+NAP blijft de ontwikkeling ruimschoots binnen deze maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor de projectlocatie geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

In voorliggende situatie is sprake van uitbreiding van een agrarisch bedrijf met containervelden, een foliekas en loods. Realisatie van dergelijke agrarische bedrijfsgebouwen en -functies wordt niet

beschouwd als ‘stedelijke ontwikkeling’. Doordat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is een inhoudelijke toets aan de Ladder niet aan de orde.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

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, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. Vanuit de Omgevingsvisie heeft de provincie regels verankerd in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2.).

In de Omgevingsvisie Limburg staan drie hoofdopgaven centraal:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Hoewel de opgaven Limburg-breed aan de orde zijn, verschillen de accenten per gebied en per sector. Per sector is in de Omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft met deze sector en welke keuzes worden gemaakt.

De projectlocatie en omgeving zijn in de omgevingsvisie aangewezen als ‘Landelijk gebied’. Het landelijk gebied levert zowel boven- als ondergronds een bijdrage aan allerlei maatschappelijke behoeften, aldus de Omgevingsvisie. Hierbij gaat het om directe en zichtbare bijdragen als gezond voedsel, grondstoffen en voldoende en schoon water, recreatie, beleving en identiteit. Het gaat echter ook om meer voorwaardenscheppende faciliteiten, zoals een schone bodem, water en lucht, bescherming tegen wateroverlast en de instandhouding van natuurlijke kringlopen. De druk op de ruimte en de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied zal sterk toenemen en vraagt om de balans tussen diverse thematische ontwikkelingen, zoals natuur(behoud), het mogelijk maken van ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van belang maatschappelijke verwachtingen uit te lijnen en slimme combinaties en keuzes te maken.

Land- en tuinbouw is één van de door de provincie onderscheiden sectoren. In de Omgevingsvisie is de ambitie voor deze sector opgenomen: “De land- en tuinbouw is als belangrijkste gebruiker en beheerder van het buitengebied van groot belang voor het aanzien en de kwaliteit van ons cultuurlandschap en het leefklimaat waarin we wonen, werken en recreëren. Ook in de toekomst willen wij in Limburg een gunstig ondernemersklimaat voor de land- en tuinbouw bieden. We bieden ruimte voor het uitbouwen van onze positie als toonaangevende agrarische regio tot een sector die duurzame oplossingen voor maatschappelijke opgaven biedt. In verbinding en samenwerking met

andere kennisregio's wordt hier de nieuwe standaard ontwikkeld voor moderne, duurzame en circulaire, vraaggestuurde land- en tuinbouw, die in balans is met en bijdraagt aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Met deze ambitie kiest Limburg, in lijn met het nationale beleid, voor een betekenisvolle transitie in de agrifoodsector."

De projectlocatie is gelegen in het grootschalige open ontginningslandschap ten noorden van Kessel. Dit gebied wordt gedomineerd door agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijvigheid. Boomkwekerij Coonen, een modern, ondernemend en innovatief bedrijf, heeft hier in 2006 haar tweede bedrijf gerealiseerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het kweken van sierheesters. Hoewel er op dit moment een sterke wisselwerking is tussen de locaties in Baarlo en Kessel, is het uitgangspunt twee volwaardige, zelfstandige bedrijven. De ontwikkeling gaat uit van uitbreiding van de bestaande Kesselse locatie om de volwaardigheid hiervan te vergroten en beter te kunnen voldoen aan de marktvraag. Het bedrijf draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied waarbij de milieutechnische impact op de omgeving gering is, aangezien er geen sprake is van het houden van dieren.

De beoogde ontwikkeling past binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg nu sprake is van uitbreiding van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, gelegen in het Landelijk gebied.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2024 in werking getreden en begin 2025 geactualiseerd. De momenteel geldende versie is sinds 3 februari 2025 van kracht. In de Omgevingsverordening legt de provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Met de regels in de verordening borgt de provincie de beleidskeuzen die in de Omgevingsvisie gemaakt zijn.

Uit de interactieve Omgevingswet planviewer blijkt dat voor de projectlocatie de aanduidingen buitengebied en overstromingskansgebied C gelden. Daarnaast zijn voor de locatie en verdere omgeving een aantal aanduidingen van toepassing.



Afbeelding 36. Uitsnede Omgevingsverordening Limburg (bron: DSO)

Uit artikel 1.4 en de algemene instructieregels blijkt dat nieuwe functies landschappelijk ingepast dienen te worden en geen afbreuk mogen doen aan de kernkwaliteiten van het landschap (hoofdstuk 3). Ook is in de verordening (artikelen 2.1 en 2.2) bepaald dat nieuwe functies geen onevenredige verkeersdruk mogen veroorzaken en moeten aansluiten op bestaande infrastructuur. Hoofdstuk 10 richt zich meer gedetailleerd op de bepalingen over de landbouw. Specifiek voor intensieve veehouderij, geitenhouderij en glastuinbouw zijn regels opgenomen. Ook zijn er specifieke bepalingen vastgelegd in verband met de ammoniakemissie dierenverblijven. Voor grondgebonden teeltbedrijven zijn geen specifieke regels opgenomen. Deze worden als passend beschouwd in het buitengebied van Noord- en Midden-Limburg.

In hoofdstuk 12 zijn de functies wonen, werken en recreëren verder uitgewerkt. Daarbij is het onderdeel 'werken' onderverdeeld in detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. Agrarische bedrijvigheid komt in dit hoofdstuk niet terug, maar valt onder hoofdstuk 10.

Met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het agrarisch buitengebied. De bedrijfsuitbreiding wordt ingebed in het landschap en het parkeren (en manoeuvreren) vindt geheel op eigen terrein plaats.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn in de omgevingsverordening geen regels meer opgenomen over teeltondersteunende voorzieningen/ teeltondersteunend glas of

(opengronds)tuinbouw. Uit de begripsbepalingen van de verordening (Bijlage 1) kan worden afgeleid dat op het moment dat het bedrijfsinkomen voor meer dan 50% afkomstig is uit glastuinbouw, een initiatief wordt beoordeeld als (nieuwvestiging van danwel omschakeling naar) een glastuinbouwbedrijf. Glastuinbouw wordt daarbij gedefinieerd als “het telen van groenten, fruit, snijbloemen, pot- of perkplanten of uitgangsmateriaal voor gewassen onder een permanent bouwwerk van glas, kunststof of vergelijkbaar materiaal, of in klimaatcellen”.

In het bedrijfsproces van Boomkwekerij Coonen geldt dat de foliekassen vooral fungeren als opkweekplek voor de jonge planten. Op het bedrijf wordt circa 85% van het uitgangsmateriaal zelf geproduceerd. Op het bedrijf (zowel locatie Keizersbaan, als locatie Op den Bosch, Baarlo) zijn een aantal moederplanten aanwezig, van waar uit wordt gestekt en vermeerderd. Deze staan op de zogenaamde moervelden. De jonge producten worden zorgvuldig zelf opgekweekt, hetgeen om te beginnen in de kas plaatsvindt. Dit betreft een voorziening met nauwelijks kunstmatige verwarming. Het doel van de foliekas is het beschermen van het plantmateriaal tegen sterke weersveranderingen en klimaatinvloeden van buitenaf (bv. wind/storm, overmatige regen, vriesnachten in maart- april). Er is geen sprake van het creëren van een afwijkend binnenklimaat met continu verhoogde temperatuur en dus ook niet van tuinbouw met een hoge energiebehoefte.

Door de opkweek van de sierheesters in het binnenklimaat van de foliekas ontstaan ook veel voordelen om invulling te geven aan maatschappelijke aandachtspunten. Er is hierdoor namelijk sprake van significant lagere inzet van gewasbeschermingsmiddelen, kunstmest, water, arbeid en veenvervangers, terwijl dezelfde kwaliteit behouden blijft.

Wanneer de planten in de foliekas enige omvang hebben, wordt zo’n 65% van de soorten naar buiten verplaatst om verder door te groeien en af te harden. In z’n algemeenheid gebeurt dit na een periode van ongeveer een half jaar. Het overige deel van de planten is dusdanig kwetsbaar (bladhoudende sierheesters van het mildere klimaat) dat deze in de foliekas blijven en van hier uit worden verkocht.

Gezien dit bedrijfsproces is de containerteelt qua afzet en omzet dan ook de belangrijkste component van het bedrijf. De planten zijn pas geschikt om afgezet te worden op de markt, indien zij het gehele ‘traject’ hebben doorlopen. Groeien en afharden op de containervelden is de laatste, maar zeker niet minst belangrijke, stap in dit proces. Zonder dit onderdeel hebben deze planten geen/ nauwelijks waarde (de planten zijn dan te klein en kwetsbaar om interessant te zijn voor de markt).

Aangezien het bedrijfsinkomen van Boomkwekerij Coonen in overwegende mate in de open lucht gegenereerd wordt, is geen sprake van een glastuinbouwbedrijf. Dit blijkt tevens uit het feit dat er geen sprake is van een hoge energiebehoefte. De ondergrondse infrastructuur (nutsvoorzieningen) die benodigd zijn voor dit soort bedrijven, zijn in het gebied ook niet beschikbaar.

Op grond van de aanduiding ‘overstromingskansgebied c’ geldt een inspanningsverplichting voor het waterschap om de overstromingskansen tot het niveau van maximaal eens per 25 jaar te handhaven/ beperken.

Deze bepaling leidt niet tot aanvullende voorwaarden voor voorliggende planontwikkeling aan de Keizersbaan.

Overweging

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidslijnen uit de Omgevingsverordening Limburg. Deze provinciale verordening legt dan ook geen beperkingen op aan het voorgenomen plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld op 5 juli 2022. Hierin is de visie op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving voor de hele gemeente beschreven. In de visie zijn algemene waarden vastgelegd die kenmerkend zijn voor Peel en Maas en waarden per deelgebied. De locatie Keizersbaan 8a is gelegen binnen het deelgebied 'Grootschalige open ontginningslandschappen'.

Als gebiedskwaliteit van dit deelgebied zijn benoemd:

- Open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur, met verspreid een klein bosje of een houtsingel;
- Het deelgebied is van grote waarde voor de landbouw. De dynamiek van de landbouw is kenmerkend voor dit landschap;
- Bebouwing is spaarzaam aanwezig en bestaat vooral uit boerderijen;
- Onbeplante wegen en wegen met enkele en dubbele bomenrijen.

De gewenste te versterken waarden in dit gebied zijn:

- Creëer ontwikkelruimte voor landbouw door te verbinden waar het kan en te scheiden waar het moet. Met het landschap als drager;
- Behoud van het karakter van agrarische productielandschap, waarbij de landbouw een omslag maakt naar een meer natuurinclusieve en duurzame vorm van landbouw;
- Mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, zoals agrotourisme, mits de waarde voor de landbouw hierdoor niet afneemt;
- Mogelijkheden voor het bieden van ruimte voor energietransitie, passend binnen de ontginningsstructuur;
- Maak een heldere beplantingsstructuur: enkele of dubbele wegbeplanting zonder ondergroei voor transparantie;
- Houd kleine wegen onbeplant;
- Herstel versnipperde beplantingen;
- Rationeel landschap: boerderijen mogen zichtbaar zijn. Geef omwille van de zichtbaarheid, veel aandacht aan de inpassing van de erven;
- Behoud de grootste openheid;
- Versterk en herstel de openbare zandpadenstructuur.

De gewenste ontwikkeling is een gevolg van de dynamiek in de landbouw, waar productiemethoden zich verder ontwikkelen en er sprake is van een verschuiving in sectoren. Van veelal gemengde bedrijven heeft specialisatie plaatsgevonden naar verschillende takken, waarbij het primaat de eerste decennia lag op voedselproductie (vlees, melk, vollegrondstuinbouw) en er nu een verschuiving gaande is naar meer luxe artikelen (bloemen, planten, paarden).

Gewenst is de ontwikkelruimte van het gebied te benutten voor het bestaande agrarisch bedrijf. Omvorming van de akkers naar foliekas, containerveld en bijbehorende voorzieningen zorgt enerzijds voor intensivering van het gebruik. Anderzijds wordt de integrale perceelsbemesting en toepassing van bestrijdingsmiddelen in de beoogde situatie vervangen door maatwerkbemesting per

pot waar nodig en gerichte inzet van gewasbeschermingsmiddelen wanneer een specifieke plant dat nodig heeft. De belasting op de ondergrond en het milieu daalt met de ontwikkeling dan ook.

Naast de waarden zijn er 6 speerpunten van beleid opgenomen in de Omgevingsvisie:

1. Zo worden we duurzamer (klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit),
2. Een gezonde en veilige leefomgeving,
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit,
4. Goed wonen voor iedereen,
5. Een vitaal economisch klimaat: bedrijvigheid en recreatie en toerisme,
6. Een nieuwe balans in het buitengebied: kringlooplandbouw en VAB's.

De beoogde ontwikkeling kan een positieve bijdrage leveren aan de speerpunten 2, 3 en 6.

De strakke agrarische percelen met monotone productie worden herontwikkeld tot agrarisch bedrijf met zorgvuldige groeninpassing. Ondanks -of misschien juist dankzij- dat met het planvoornemen de bebouwing toeneemt binnen het gebied, nemen ook de mogelijkheden voor biodiversiteit en landschap toe. De uitbreiding gaat vergezeld van een tegenprestatie. Daarnaast vormen in de bedrijfsvoering duurzaamheid en impact op de omgeving vanzelfsprekende aandachtspunten.

3.3.2. Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

De Structuurvisie Buitengebied (vastgesteld 15 december 2015) heeft als één van de uitgangspunten gediend voor de Omgevingsvisie, die is omschreven in voorgaande paragraaf. In de visie is in het verleden het gemeentelijk beleid voor het buitengebied samen gebracht. De visie bevat onder meer de volgende beleidsuitgangspunten:

- Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit → noodzakelijke kwaliteitsverbetering/ tegenprestatie;
- Ontwikkelkansen voor economische dragers zoals de landbouw. Aandacht voor leefbaarheid en verwevenheid van functies;
- Het buitengebied is van iedereen;
- Het beleid is dynamisch.

In de structuurvisie is een aparte passage gewijde aan boom- en sierteeltbedrijven. Hieruit blijkt dat de gemeente het voormalige provinciale beleid (vervallen POL 2006 en beleidsregel Teeltondersteunende Voorzieningen) omtrent de onderverdeling tussen al dan niet glastuinbouw heeft overgenomen. Opgenomen is dat er mogelijk grote verschillen in uitstraling zitten tussen een glastuinbouwbedrijf en een grondgebonden bedrijf met (hoge) TOV's als ondersteunende maatregelen.

Aanvullend is als handvat opgenomen dat de oppervlakte van hoge TOV's niet meer mag zijn dan 1/3 van het totale bedrijf, met een maximum van 3 hectaren.

In de visie wordt ruimte gegeven aan ontwikkeling van de agrarische sector, mits er aandacht is voor kwaliteit en het past in de omgeving. Benoemd wordt dat het beleid dynamisch is, hetgeen wenselijk is voor een gebied dat zo in verandering is als het platteland. De gemeente heeft eerder aangegeven meer te willen werken vanuit 'uitnodigingsplanologie'. Het realiseren van doelen én van kwaliteit staat hierbij centraal.

Het initiatief ziet op de doorontwikkeling van een gerenommeerd agrarisch familiebedrijf in de boom- en sierteeltbranche. Het bedrijf heeft kwaliteit hoog in het vaandel staan. Dit geldt zowel voor haar producten, als voor haar rol als werkgever, als voor de uitstraling. De locatie is tevens visitekaartje voor het bedrijf.

Op voorhand is duidelijk dat met de ontwikkeling niet wordt voldaan aan het 'handvat' dat uitgaat van maximaal 1/3^e TOV's, met een maximum van 3ha. De beleidslijn is 8 jaar oud en zoals ook blijkt uit het provinciale beleid sluiten verouderde beleidskaders op specifieke aspecten niet meer aan bij de hedendaagse praktijk. De ontwikkelingen in de sector (en het klimaat) zorgen voor een gewijzigde bedrijfsvoering en -opzet. Initiatiefnemers willen hier ook op hun locatie in Kessel in mee. Uit de positieve beoordeling op de gemeentelijke intaketafel mag worden afgeleid dat de noodzaak voor de ontwikkeling wordt gezien en dit als aanvaardbaar wordt beschouwd in het grootschalig ontginningslandschap, ondanks dat het niet past binnen het handvat uit de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

3.3.3. Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas

Sinds 17 juli 2025 is de Gids ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas van kracht. De gids bundelt de eerdere Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het Kwaliteitskader Buitengebied in één document. Het document geeft aan hoe ruimtelijke initiatieven moeten bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het gebiedstype en de aard van de ontwikkeling.

De voorgenomen uitbreiding is gelegen in het gebiedstype Heideontginningen.

Op basis van het beleid valt de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit binnen 'Basiskwaliteit', dus 10% van de uitbreiding en hemelwaterinfiltratie.



Afbeelding 37. Uitsnede Gids Ruimtelijke kwaliteit Peel en Maas (bron: gemeente Peel en Maas)

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals nader omschreven in paragraaf 2.2.1 en opgenomen in bijlage 1. Met het inpassingsplan wordt invulling gegeven aan een zorgvuldige inpassing van de bedrijfsactiviteiten op de locatie. De te realiseren tegenprestatie die totaal benodigd is op basis van de Gids ruimtelijke kwaliteit is hierin opgenomen.

Kwaliteitsmatrix landschappelijke inpassing								
Project:	Boomkwekerij Coonen BV Keizersbaan 8a Kessel	Minimale hoeveelheid landschappelijke inpassing volgens nieuwe gemeentelijke beleid:					5.345,00 m2	
Datum:	24 november 2025							
Bestaande landschapselementen, waarden en prestaties		Soort	Hoeveelheid	Voorwaarden	Oppervlakte	Factor	Waarde in m2	Totaalwaarde in m2
	Bomen	Carpinus betulus 'Fastigiata'	8,00 st.	kroonprojectie: 20 m2	-	-	20,00	160,00
		Hoogstam fruitbomen peer / pruim / appel	14,00 st.	boom 3e orde	-	-	6,00	84,00
	Loofhouthagen / kniphagen	Carpinus betulus	754,00 m1		754 m1 x 0,5	1		377,00
	Bosplantsoen / struweel		-					-
	Openbare showtuin 35 x 52 m1	sortiment Cornus / Hamamelis	1820,00 m2		1820,00 m2	1		1820,00
	Natuurlijke poel		-					-
	Opruimen laurier / coniferen		-					-
Nieuw aan te leggen landschapselementen, waarden en prestaties (totaal: 3859,50 m2)	Bomen	Carpinus betulus 'Fastigiata'	11,00 st.	boom 1e orde	-	-	25,00	275,00
		Salix alba - knotwilg	5,00 st.	boom 3e orde	-	-	6,00	30,00
	Loofhouthagen / kniphagen	Carpinus betulus	262,00 m1	maat 60-80	262,00 x 0,5	0,5	65,50	65,50
	Bosplantsoen / struweel	voorterrein	705,00 m2		705,00 m2	1	705,00	705,00
		rechterzijde achterterrein (Pinus sylvestris)	135,00 m2		135,00 m2	1	135,00	135,00
		achterterrein 193x5 m1	965,00 m2		965,00 m2	1	965,00	965,00
	Natuurlijke poel / infiltratie > waterhoudend	linkerzijde achterterrein rechterzijde achterterrein	1144,00 m2 540,00 m2		1144,00 m2 540,00 m2	1 1	1144,00 540,00	1144,00 540,00
Totaal landschappelijke inpassing in m2:					6300,50			

Tabel Kwaliteitsmatrix landschappelijke inpassing (bron: Het Palet tuinontwerp)

3.3.4. Kaderstelling Ruimte en economie

In de Kaderstelling is de gewenste ontwikkelingsrichting voor Peel en Maas vastgelegd vanuit de kernwaarden zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. De Kaderstelling is geconcretiseerd in een aantal Uitvoeringsafspraken, die deels relevant zijn voor de ontwikkeling binnen de projectlocatie:

Pro-gramma		Uitvoerings-afpraak	Omschrijving	Toets
RUIMTE				
Waarden en kwaliteiten	1.2	Sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en zorgdragen voor hetgeen overblijft		Het initiatief ziet op uitbreiding van een bestaande agrarische bedrijfslocatie
	1.3	Duurzaam en bewust omgaan met fysieke leefomgeving	Een gezonde fysieke leefomgeving is belangrijk voor instandhouding van	De ontwikkeling zorgt niet voor milieutechnische gezondheidseffecten voor de omgeving (zie hoofdstuk 4). Wel draagt de ontwikkeling bij aan

			een vitale gemeenschap.	economische vitaliteit, geschikte werkomstandigheden en leefbaarheid in het buitengebied.
	1.4	Verbinding en balans tussen verschillende functies en waarden	Ruimte voor ontwikkeling zonder kwaliteiten uit het oog te verliezen. Toets aan kernwaarden diversiteit, zelfsturing en duurzaamheid.	Het landschapstype aan de Keizersbaan biedt ruimte voor doorgroei en optimalisatie van agrarische bedrijven. De kwaliteiten van het gebied worden hiermee benut.
Bedrijvigheid in balans met omgeving	3.1	Verbinding en balans tussen economische en ruimtelijke waarden	Er wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van functies, zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen.	Het plan gaat uit van een goede balans tussen bedrijfsmatige ontwikkeling en behoud of herstel van kwaliteit. De doorontwikkeling van een bestaand bedrijf in de open ontginningsstructuur zorgt voor een economische meerwaarde zonder ingrijpende ruimtelijke consequenties.
	3.2	Oog voor de transitie in landelijk gebied	Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van het landelijk gebied. In het landelijk gebied doen zich een aantal veranderingen voor, die zowel kansen als uitdagingen bieden. Gestreefd wordt naar een footprintloze landbouw.	Boomkwekerij Coonen is een toekomstbestendig agrarisch bedrijf dat met haar producten op veel plaatsen voor vergroening zorgt. Het bedrijf heeft in het verleden bewust gekozen om alle bedrijvigheid in Baarlo en Kessel te houden en niet te gaan produceren in het betere klimaat van Zuid- Europa. Dit past niet bij de visie van het bedrijf, dat een zoveel mogelijk lokaal gebonden familiebedrijf blijft met duurzaamheid als speerpunt.
ECONOMIE				
Divers en toekomstbestendig	1.3	Stimuleren van ondernemerschap	De aanwas van ondernemers is van belang voor een toekomstbestendige economie.	Naast de aanwas van nieuwe ondernemers is ook het behoud van succesvolle, gemotiveerde en betrokken ondernemers van belang voor de toekomst. Zij hebben zich bedrijfsmatig reeds bewezen en hebben hun vizier op de toekomst.

Diversiteit in bedrijvigheid	1.1	Faciliteren van lokale bedrijven	Bij het faciliteren van ondernemers ligt de focus op lokale bedrijven. Met name bedrijven die geworteld zijn in de samenleving (sterke binding en betrokkenheid met samenleving en oog voor leefomgeving).	Boomkwekerij Coonen is bij uitstek een lokaal bedrijf. De vader van initiatiefnemers heeft het bedrijf ruim 55 jaar geleden opgericht. Het bedrijf heeft haar mogelijkheden altijd in de omgeving gezocht, hetgeen geresulteerd heeft in de huidige vestigingen in Baarlo en Kessel. Ondernemers staan midden in de gemeenschap door de vele medewerkers uit eigen dorp en directe omgeving. Daarnaast zijn zij op de locaties Baarlo en Kessel werkzaam, gaan hun kinderen hier naar school en nemen zij deel aan het sociale leven. Het oog voor de leefomgeving vertaalt zich in representatieve bedrijfslocaties en goed werkgeverschap.
Vitale werklocaties	2.1	Kwaliteit van werklocaties		Het bieden van een geschikte werklocatie waar jaarrond gewerkt kan worden in goede arbeidsomstandigheden is één van de meerwaardes die ondernemer met dit verzoek wil creëren.
	2.2	Herstructurering boven uitbreiding		De huidige locatie, agrarisch bouwvlak met bijbehorende gronden, is geheel benut. Aangrenzend aan het bedrijf zijn gronden verworven, die op een geschikte manier uitbreiding van het bedrijf mogelijk maken. Herstructurering is niet aan de orde, nu het bestaande deel van het bedrijf reeds doelmatig is ingericht en op deze manier behouden blijft.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de beleidslijnen uit de Kaderstelling Ruimte en economie en invulling geeft aan een aantal Uitvoeringsafspraken.

3.3.5. Toets bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid voor vergroting agrarisch bedrijf

Zoals beschreven in paragraaf 1.3 geldt voor de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is met name gericht op agrarisch grondgebruik in de vorm van akker- en tuinbouw en

grasland. Realisatie van bebouwing en containervelden is niet (rechtstreeks) mogelijk binnen de bestemming.

Wel zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van vergroting van verschillende type agrarische bedrijven. Zo is de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.1 gericht op 'Vergroting bestemmings-/bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf'. Het initiatief binnen de projectlocatie kan op die manier worden omschreven. Ondanks dat geen sprake is van een wijzigingsplan, zijn de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid getoetst. De voorwaarden zijn onderstaand cursief opgenomen, waarna de toetsing voor de uitbreiding van Keizersbaan 8a volgt.

3.6.1 Vergroting bestemmings-/ bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob', 'wro - zone - wijzigingsgebied 2 ko', 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd', 'wro - zone - wijzigingsgebied 4 go' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 5 gv' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een bestaande nevenactiviteit intensieve veehouderij, met dien verstande:

De beoogde ontwikkeling ziet op een agrarisch bouwvlak waarvoor de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' geldt. Aan dit uitgangspunt wordt dan ook voldaan.

a. vergroting niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';

De gronden zijn niet aangewezen als ecologische hoofdstructuur (of de opvolger daarvan; het Natuur Netwerk Nederland).

b. uitbreiding van de bestaande nevenactiviteit intensieve veehouderij niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied, 'kernrandzone', 'wro - zone - wijzigingsgebied 3 bd' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';

Binnen het bedrijf is geen intensieve veehouderij tak aanwezig en deze wordt ook niet beoogd.

c. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;

Verwezen wordt naar de motivering in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing. Daarnaast wordt door de ontwikkeling waarbij het areaal wordt verdubbeld een volwaardige bedrijfslocatie gecreëerd.

d. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;

Het bedrijf is reeds in de huidige situatie ruimschoots volwaardig. Door de verdubbeling van het areaal wordt de locatie in Kessel ook als zelfstandig bedrijf volwaardig.

e. het bestemmings-/bouwvlak mag worden uitgebreid tot maximaal 1,5 ha;

Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan. Het bestaande bestemmings-/ bouwvlak is reeds groter dan 1,5 ha en het initiatief gaat uit van uitbreiding met een oppervlakte van ruim 5 ha. Voor boom- en sierteeltbedrijven is op een oppervlakte van 1,5 ha in de huidige tijd geen levensvatbaar bedrijf (meer) te exploiteren. Door alle technische ontwikkelingen in de markt ten behoeve van onder andere het verlengen van de teelt en verhogen van de kwaliteit en werkomstandigheden vindt een deel van het productieproces plaats in permanente teeltondersteunende voorzieningen. Deze zijn uitsluitend toegestaan binnen een passend bestemmings-/ bouwvlak.

De risico's van buitenteelt zijn voor de planten het optreden van ziektes en plagen. Daarnaast vormen (onvoorspelbare) weersomstandigheden een risico voor de bedrijfsvoering en het uitspoelen van bemesting door ongecontroleerde regen een risico voor het milieu. Door binnen te produceren is men minder afhankelijk van weersinvloeden, kan het klimaat veel beter worden gereguleerd en gebruik van bemesting en gewasbeschermingsmiddelen worden beperkt, dan wel voorkomen.

De omvang van de ontwikkeling wordt logischerwijs deels ingegeven door de beschikbare ruimte. Aan de hand van de beschikbare breedte en diepte is de kas geoptimaliseerd en zijn de overige voorzieningen en (deel)functies daarop aangepast.

Op basis van ruim 60 jaar ervaring zien initiatiefnemers veel potentieel in de markt, wanneer zij kwaliteit kunnen garanderen en voldoende medewerkers hebben om het werk uit te voeren. De uitbreiding levert een bijdrage aan deze aspecten en is dan ook gemaximaliseerd binnen de beschikbare ruimte.

Dat niet aan deze voorwaarde voldaan kan worden betekent niet dat de ontwikkeling onmogelijk is. De wijzigingsbevoegdheid kan niet worden toegepast, maar indien het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening/ evenwichtige toedeling van functies aan de fysieke leefomgeving kan middels een andere procedure medewerking worden verleend. In dit geval is sprake van een uitbreidingsbehoefte van een bestaand bedrijf, dat daartoe de aangrenzende gronden heeft aangekocht. Beleidsmatig en milieutechnisch is er geen sprake van beperkingen (zie hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4).

- f. *ten behoeve van het grondgebonden bedrijf is in het bestemmingsvlak tevens een containerveld toegestaan, met dien verstande dat:*
- i. *daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;*
 - ii. *in het betreffende gedeelte van het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' wordt opgenomen;*

Uitgangspunt is inrichting van een deel van het terrein als containerveld. Deze gronden zijn in gebruik als akker zonder groen of landschapselementen. Ook is er geen sprake van specifieke cultuurhistorische of abiotische waarden. De ontwikkeling zorgt dan ook niet voor aantasting van dergelijke waarden.

Het opnemen van een aanduiding voor de containervelden is niet aan de orde, nu geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Aangezien ingezet wordt op een 'buitenplanse afwijking', wordt uitsluitend vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het concreet aangevraagd initiatief. Hiermee is na vergunningverlening exact geborgd wat de toekomstige situatie van de gronden is en is uitgesloten dat de containervelden bebouwd worden.

- g. *de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie ook paragraaf 2.2.1). Dit vormt een bijlage bij deze onderbouwing en de omgevingsvergunning, waarmee het juridisch geborgd is.

- h. *de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;*
De bestaande bedrijfswoning Keizersbaan 8a blijft ongewijzigd behouden. Er worden geen bedrijfswoningen toegevoegd of verwijderd.
- i. *in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;*
Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren. De situering van de nieuwe bebouwing op de gronden is zodanig dat er zowel parkeerruimte beschikbaar is, als manoeuvreerruimte. Het voorterrein is diep genoeg voor de draaicirkel van een vrachtwagen (zie ook paragraaf 4.13).

- j. *in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;*

Verwezen wordt naar paragraaf 4.11. Uit de toets en het stikstofonderzoek volgt dat dit aspect geen belemmeringen oplevert.

- k. *geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*

1. *het woon- en leefklimaat;*
2. *de milieusituatie;*
3. *de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;*
4. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;*

Verwezen wordt naar de toelichting en toetsing in deze onderbouwing, met name in navolgend hoofdstuk 4. Uit de toetsing van de diverse relevante aspecten blijkt dat het plan niet leidt tot onevenredige aantasting van bovengenoemde waarden en kwaliteiten.

- l. *voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 5.*

Artikel 5 bevat de regels voor de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden', zoals van toepassing op het reeds bestaande deel van het bedrijf. De relevante bouw- en gebruiksregels worden navolgend getoetst:

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. *gebouwen;*
- b. *een bedrijfswoning;*
- c. *bijbehorende bouwwerken;*
- d. *bouwwerken, geen gebouw zijnde.*

Het plan heeft betrekking op realisatie van bedrijfsgebouwen (loods en kas), bijbehorende bouwwerken (bassin) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (containervelden en overige inrichting). De regels worden onderstaand getoetst.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Aangezien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt door een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3° van de Wabo) is juridisch-planologisch geen sprake van een bouwvlak. De afwijking van het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing met daarbij behorende bijlagen omschreven ontwikkeling. De toekomstige inrichting van de projectlocatie is daarmee op voorhand exact duidelijk.

Er is sprake van een stedenbouwkundig en bedrijfstechnisch logische indeling van de gronden, waarmee gezorgd wordt dat bij de toekomstige herziening van het omgevingsplan eenvoudig een bouwvlak toegekend kan worden.

5.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. *bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd*
Er is geen sprake van een bouwvlak. Bedrijfsgebouwen worden exact vergund en gebouwd zoals aangevraagd. Het bouwvlak zal t.z.t. worden toegekend op basis van de verleende vergunning.
- b. *de voorgevel van de bedrijfsgebouwen dient te worden gebouwd in of achter de bestaande voorgevelrooilijn;*

De situering van de loods is afgestemd op de voorgevellijn van de bestaande loods en achter de bedrijfswoning.

- c. *de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 7,5 en 11 meter,*

De goot- en bouwhoogte van de loods bedraagt respectievelijk 5 en 8 meter, met aan de voorzijde een gedeelte als architectonisch element met een goot- en bouwhoogte van 6,8 meter.



Afbeelding 38. Vogelzicht-aanzicht bouwplan met architectonisch element in voorgevel (bron: Kunert bouwadvies)

5.2.4 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Bij het project is geen sprake van (ver)bouw van de bedrijfswoning of bijbehorende bouwwerken. Binnen de projectlocatie is geen bedrijfswoning aanwezig.

5.2.5 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. *binnen het bouwvlak mogen hoge permanente, lage permanente, hoge tijdelijke en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:*
 1. *de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;*
 2. *de bouwhoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4 meter bedraagt;*
 3. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' uitsluitend hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 meter, waarbij eveneens dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit sub a. onder 1;*

Het plan voorziet in realisatie van een foliekas, die behoort tot de categorie permanente, hoge teeltondersteunende voorzieningen. De goothoogte van de foliekas bedraagt 5 meter, de nokhoogte 7,5 meter. Deze hoogte is afgestemd op de reeds bestaande bebouwing en op de bedrijfstechnisch optimale situatie. De beoogde goot- en bouwhoogte zorgt voor een grotere buffer van lucht, die zorgt voor een beter binnenklimaat. Ook maakt het de foliekas goed toe- en doorgankelijk met de benodigde machines. De bouwhoogte van 4 meter, zoals

in het bestemmingsplan van 2014 gehanteerd voor hoge teeltondersteunende voorzieningen, is anno 2024 voor (vrijwel) geen enkele teeltsector meer toereikend.

- b. *buiten het bouwvlak mogen uitsluitend lage tijdelijke en lage permanente teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd, met dien verstande:*

Binnen de projectlocatie is geen sprake van het realiseren van lage teeltoondersteunende voorzieningen, anders dan containervelden (zie c.)

- c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld', zijn uitsluitend containervelden toegestaan.*

Binnen de projectlocatie wordt voorzien in 17.828 m² containerveld. Uitgangspunt is deze in het toekomstig omgevingsplan specifiek aan te duiden als 'containerveld'.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. *bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van waterbassins, teeltondersteunende voorzieningen, sleuf- en mestsilos en mestbassins mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;*

Er is geen sprake van een bouwvlak. De benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden exact vergund en gebouwd zoals aangevraagd. Het bouwvlak zal t.z.t. worden toegekend op basis van de verleende vergunning.

- b. *overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ook in het bestemmingsvlak worden gebouwd;*

Het beoogde laad- en losdock aan de voorzijde van de loods is gelegen binnen gronden die na een herziening van het omgevingsplan zullen behoren tot het bestemmingsvlak (functievak).

- c. *de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:*

- 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;*
- 2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;*
- 3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;*

Rond de projectlocatie is in de huidige situatie een hekwerk van 1,20 meter aanwezig. Beoogd wordt dit te handhaven.

- d. *per bedrijfswoning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:*

- 1. de afstand van de bedrijfswoning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;*
- 2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;*

Niet van toepassing

- e. *het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de bedrijfswoning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.*

Niet van toepassing

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. *detailhandel, behoudens detailhandel in de vorm van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten toegestaan krachtens artikel 5.5.8;*

- Binnen het bedrijf vindt geen detailhandel plaats.
- b. *evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 5.5.2;*
 Binnen het bedrijf vinden geen evenementen plaats.
- c. *horeca;*
 Binnen het bedrijf is geen sprake van horeca- activiteiten.
- d. *geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;*
 De bedrijfsactiviteiten vallen niet onder geluidszoneringsplichtige en/ of risicovolle inrichtingen.
- e. *woningsplitsing;*
 Binnen het bedrijf is reeds één bedrijfswoning aanwezig, die ongewijzigd behouden blijft en geen onderdeel vormt van de projectlocatie.
- f. *verblijfsrecreatie, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', 'specifieke vorm van recreatie - 1' en 'kampeerboerderij';*
 Binnen het bedrijf vindt geen verblijfsrecreatie plaats.
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1' zijn geen stacaravans toegestaan;*
 Binnen het bedrijf worden geen stacaravans geplaatst. De specifieke aanduiding is niet aanwezig.
- h. *huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten' tot het maximum aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten' en werkzaam binnen het eigen bedrijf;*
 Binnen het bedrijf wordt niet voorzien in huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.
- i. *het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' anders dan ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;*
 Aan de ontwikkeling wordt meegewerkt middels een Wabo-vergunning, waardoor exact wordt geregeld op welke wijze de gronden gebruikt mogen worden. De gronden waar de kas en containervelden worden dan ook op deze wijze vergund en in gebruik genomen.
- j. *het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' anders dan ten behoeve van een containerveld;*
 Idem.
- k. *permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, recreatiewoningen, bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen uitgezonderd de bedrijfswoning;*
 Binnen het bedrijf is geen sprake van permanente of tijdelijke bewoning, behoudens de bedrijfswoning (die geen onderdeel vormt van de projectlocatie).
- l. *opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;*
 Voorliggende uitbreiding wordt gerealiseerd middels een buitenplanse omgevingsvergunning. Voor de uitbreiding is er juridisch dan ook geen sprake van een bouwvlak.
- m. *buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.*
 De noodzakelijke opslag vindt binnen (in loods en kas) plaats.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen de projectlocatie wordt de mogelijkheid gecreëerd de gronden te wijzigen van agrarisch grondgebruik naar agrarisch bedrijf. Hiertoe worden containervelden, een foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, als uitbreiding van het bestaande bedrijf Keizersbaan 8a. Qua bedrijfswoning vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de aanwezige en planologische situatie.

Voor het beoordelen van de milieu-invloed is het gebruikelijk een eerste toets uit te voeren aan de hand van de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Daarbij gelden de richtafstanden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning/ gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie wordt omringd door agrarische bedrijven, agrarisch gebied, groen, infrastructuur en enkele recreatiefuncties.

Gezien de aard van het gebied, waar diverse functies in elkaars nabijheid liggen, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden worden in dat geval met 1 trede verlaagd.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook

lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Milieuzonering vanuit projectlocatie naar omgeving

Met deze omgevingsvergunning wordt het bedrijf de mogelijkheid geboden om uit te breiden op agrarische gronden, grenzend aan het bestaande bedrijf. De mogelijke invloed van deze nieuwe functie op de omgeving is getoetst.

In de VNG-lijst is geen categorie opgenomen voor foliekassen bij boomteeltbedrijven. De beoogde ontwikkeling vertoont de meeste overeenkomsten met:

SBI-2008	nummers	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
011, 012, 013	-	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	1 L	
011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	1 L	
011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	1 L	

Voor zowel bedrijfsgebouwen als kassen wordt voor een rustige woonomgeving uitgegaan van categorie 2 met een aanbevolen afstand van 30 meter. In gemengd gebied bedraagt de aanbevolen afstand dan ook 10 meter.

Binnen een afstand van 10 meter van de projectlocatie zijn eigen bedrijfsgebouwen, agrarische gronden, infrastructuur en het bouwvlak van Keizersbaan 7b gelegen. Keizersbaan 7b is bestemd als glastuinbouwbedrijf. Oprichting van een bedrijfswoning is hier uitgesloten. Uit het wijzigingsplan 'Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Keizersbaan 7b Kessel' blijkt dat aan de westzijde van het naastgelegen bedrijf is voorzien in een groenstrook met grassen, met een breedte van 15 meter. Aan de zijde van de projectlocatie ligt een zone van 4 meter tussen de bebouwing en de oostelijke perceelsgrens. Alle bebouwing van het naastgelegen bedrijf ligt dan ook op meer dan 10 meter van de projectlocatie. Aan de aanbevolen afstand wordt daarmee voldaan, waardoor voor de omgeving geen hinder zal ontstaan door de ontwikkeling.

Milieuzonering vanuit omgeving naar projectlocatie

De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt zijn ingesloten tussen agrarische bedrijvigheid, agrarisch grondgebruik en infrastructuur. Ten oosten van de projectlocatie is een glastuinbouwbedrijf gelegen. In praktijk heeft dit bedrijf nog niet haar volle bouwvlak benut.

In enkele gevallen dienen agrarische bedrijfsgebouwen als milieugevoelige functie beschouwd te worden voor één of meer milieuaspecten. Dit geldt met name voor het aspect 'geur' als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (voor een lange periode en gedurende meerdere uren per dag) mensen verblijven.

De ontwikkeling binnen de projectlocatie bestaat, qua bebouwing, uit oprichting van een loods en foliekas. In de loods wordt voorzien in bedrijfsruimte (geen verblijfsfunctie), sanitair, techniek en kantine. De kantine dient beschouwd te worden als geurgevoelig, aangezien het mogelijk is dat hier gedurende langere tijd mensen verblijven. Dit deel van de loods wordt dan ook getoetst als geurgevoelig. Het overige delen binnen de projectlocatie worden niet beschouwd als geurgevoelig.

In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich een varkenshouderij en paardenhouderij. Uit een eerste toets aan de VNG-lijst blijkt het aspect 'geur' maatgevend voor deze bedrijfstypen. In gemengd gebied geldt een aanbevolen afstand van respectievelijk 100 en 30 meter.

Ter hoogte van de beoogde kantine bevindt het bouwvlak van de varkenshouderij zich op ruim 240 meter en van de paardenhouderij op ruim 310 meter. De aanbevolen afstand wordt voor beide omliggende bedrijven dan ook ruimschoots behaald. In paragraaf 4.5 wordt specifiek ingegaan op het onderdeel Geur (Wet geurhinder en veehouderij).



Afbeelding 39 | 40. Agrarische bouwvlakken naastgelegen agrarische bedrijven

De foliekas en loods worden voor overige milieuaspecten niet beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving.

Conclusie

De bedrijfsontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie. Daarnaast zijn in de omgeving geen functies gelegen die vanwege hun milieu-invloed een belemmering vormen voor de ontwikkeling.

4.3. Geluid

De op te richten containervelden, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen zijn geen geluidgevoelige functies op grond van de Wet geluidhinder. Hieraan hoeft dan ook niet getoetst te worden.

De uitbreiding zorgt voor een beperkte wijziging van de geluiduitstraling van het bedrijf/ de projectlocatie. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2 is er vanuit de bedrijfsfuncties sprake van voldoende afstand tot omliggende geluidgevoelige functies.

Vanuit het aspect geluid zijn er dan ook geen beperkingen, die de beoogde ontwikkeling belemmeren.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De op te richten loods en foliekas zijn geen gevoelige functies voor het aspect 'luchtkwaliteit'. De transportbewegingen van het bedrijf hebben in z'n totaliteit een beperkte invloed op de luchtkwaliteit. Deze invloed is echter dermate beperkt dat hier op grond van de NIBM-regeling geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Daarbij leveren de vele duizenden planten van het bedrijf een positieve bijdrage, door het zuiveren van de lucht.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen waar gedurende langere tijd mensen verblijven. Afhankelijk van de diersoort schrijft de wet afstanden of rekennormen voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. Deze moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieutoestemming aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

De op te richten foliekas is geen geurgevoelige functie op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gezien de geringe verblijfstijd van mensen in dit bouwwerk. De werkzaamheden in de foliekas zijn geconcentreerd in bepaalde perioden van het jaar en behelzen dan telkens maar korte perioden per werkdag. In het voorjaar wanneer planten naar buiten gaan worden verschillende werknemers ingezet om de planten met vorkheftrucks met 'steekvorken' naar buiten te verplaatsen. Het werkgebied wisselt dan ook steeds af tussen binnen en buiten. In de najaarsperiode is het omgekeerde van toepassing.

De loods dient voor opslag en stalling van machines en is eveneens niet geurgevoelig. De kantine binnen de loods dient afhankelijk van het gebruik wel te worden beschouwd als geurgevoelig.

In de omgeving van de projectlocatie zijn 2 veehouderijen gevestigd; de varkenshouderij Keizersbaan 9 en de paardenhouderij Keizersbaan 7a.

Keizersbaan 9

Voor de varkenshouderij Keizersbaan 9 is op 1 juni 2010 een revisievergunning afgegeven. Op basis van deze vergunning mogen op de locatie kraamzeugen, guste en dragende zeugen, dekberen, vleesvarkens en opfokbiggen gehouden worden. Voor de verschillende diergroepen en stalsystemen

gelden vanuit de Wgv (RAV) emissiefactoren, waarmee de invloed op de omgeving berekend kan worden.

In voorliggende situatie is de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning van Keizersbaan 8a gelegen tussen het bouwvlak van de varkenshouderij en de uitbreidingslocatie.

Aangezien de bestaande loods en bedrijfswoning Keizersbaan 8a in 2007 zijn gerealiseerd, zijn deze gebouwen als geurgevoelig object getoetst bij afgifte van de revisievergunning van Keizersbaan 9 in 2010.

Vanuit de beschikbare gegevens kan worden afgeleid dat de varkenshouderij geen belemmering vormt voor het project:

- De bestaande loods en bedrijfswoning zijn dicht bij de veehouderij gelegen (100 meter van bouwvlak), waardoor nieuwe objecten binnen de projectlocatie nooit belemmerend zijn voor het varkensbedrijf;
- De geldende vergunning voor de varkenshouderij dateert van na de oprichting van de bedrijfsgebouwen en -woning Keizersbaan 8a waardoor vaststaat dat eventuele geurreducerende maatregelen van de varkenshouderij afgestemd zijn op het bestaande bedrijf, waartoe de uitbreiding behoort.

Een nader onderzoek voor het aspect geurhinder is niet noodzakelijk.

Keizersbaan 7a

Voor geurgevoelige functies ten opzichte van paardenhouderijen geldt op grond van de Wgv een wettelijke afstand van 50 meter tussen het emissiepunt en de gevel van het geurgevoelig object. Zoals in paragraaf 4.2 aangegeven is de afstand tussen het bouwvlak van de paardenhouderij Keizersbaan 7a en verblijfsfuncties binnen de nieuw te bouwen loods meer dan 300 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de kaders uit de Wgv.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen beperkingen oplegt aan de voorgenomen uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

4.6. Smitzones

Het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van gevoelige functies dient getoetst te worden met het oog op het aspect volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De projectlocatie is gelegen in een agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. Binnen 50 meter van de projectlocatie komen in de huidige, feitelijke situatie geen woningen of andere gevoelige verblijfsfuncties voor. Juridisch-planologisch bestaat er wel de mogelijkheid voor realisatie van een uitbreiding van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf met een loods en kas (op grond van 'Wijzigingsplan Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Keizersbaan 7b te Kessel Gemeente Peel en Maas',

NL.IMRO.1894.BPL0097-VG01, vastgesteld 13-07-2015). Op grond van dit plan dient uitbreiding van het betreffende glastuinbouwbedrijf gepaard te gaan met aanleg van een brede groenzone aan de noordzijde van het bedrijf. De breedte van het westelijk deel van deze groenzone bedraagt 56 meter. In de groenzone komen geen verblijfsfuncties voor, waardoor dit gebied niet gevoelig is voor gewasbeschermingsmiddelen.

Binnen de projectlocatie is voor het overige geen sprake van gronden waar gebruik gemaakt wordt van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht, waardoor er geen sprake is van gezondheidsrisico's voor omliggende gevoelige functies.



Afbeelding 41. Verbeelding wijzigingsplan naastgelegen glastuinbouwbedrijf met groenzone en afstand tot grens projectlocatie ter hoogte van containervelden (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Conclusie

Het aspect 'spuitzones' legt geen beperkingen op aan de voorgenomen uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

4.7. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Ten behoeve van de ontwikkeling is dan ook een historisch (bodem)onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Historisch (bodem)onderzoek Keizersbaan 8b, Kessel' (HMB BV, 22 november 2023), opgenomen als bijlage 2 bij deze onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek in verband met de verlening van een bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen beperkingen oplegt aan de voorgenomen uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ruimtelijke procedure.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (geen norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in

de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

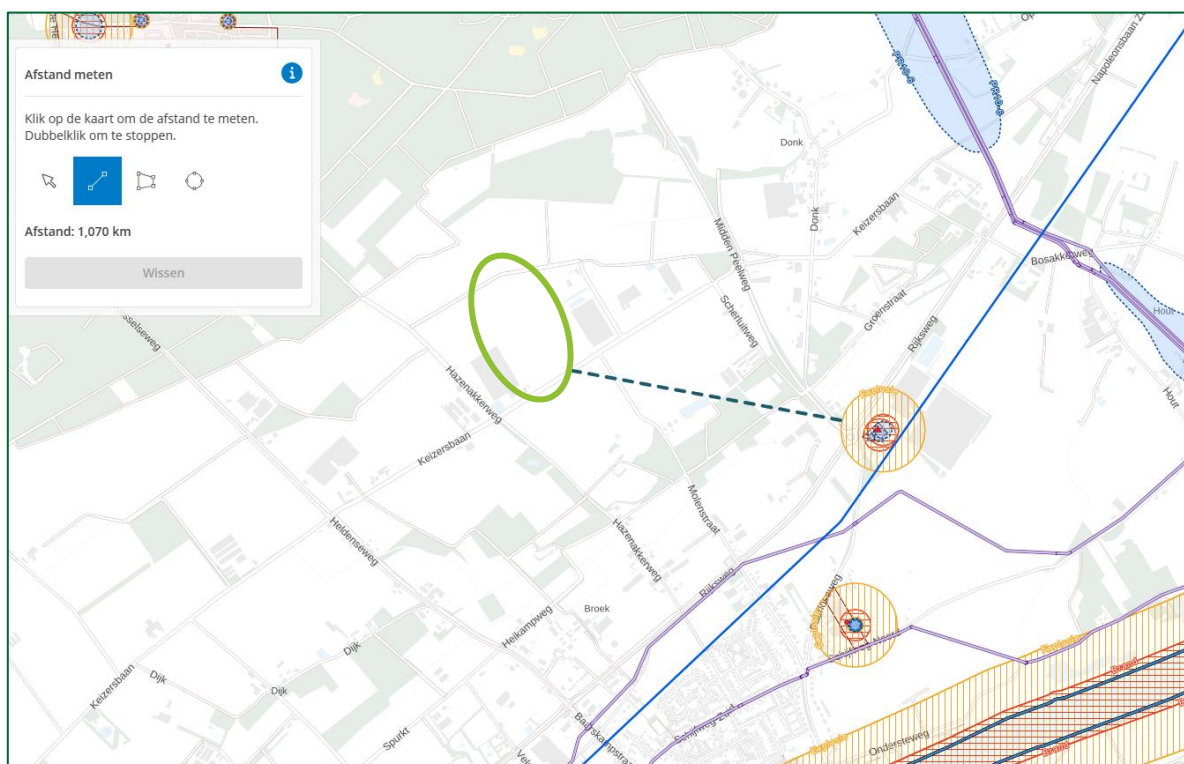
Risicovolle activiteiten

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

Projectlocatie

De projectlocatie is in de huidige situatie in gebruik als agrarische productiegrond. Daarbij is geen sprake van een kwetsbare functie. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van agrarische bedrijfsbebouwing. Hierbij is sprake van toename van de bevolkingsdichtheid. De Risicokaart (via Atlas Leefomgeving) is geraadpleegd om te zien of de locatie zich bevindt binnen de contouren van externe veiligheidsrisico's. Hieruit deze kaart blijkt dat de meest nabijgelegen risicocontour op ruim 1 km van de projectlocatie is gelegen. Het betreft het LPG-tankstation Baarloseweg 48.

Overige risicobronnen liggen op grotere afstand van de projectlocatie. Er is dan ook geen sprake van externe veiligheidsrisico's bij omliggende inrichtingen, die invloed hebben op de projectlocatie.



Afbeelding 42. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' legt geen beperkingen op aan de beoogde uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

4.9. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.10. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan van Waterschap Limburg.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Vanuit het Waterschap Limburg geldt de Keur. Op grond hiervan dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap (er is geen sprake meer van een ondergrens). Bij nieuwe plannen is het vooral van belang dat het hemelwater afkomstig van het nieuw te verharden oppervlakte gebufferd/geïnfiltreerd zal worden volgens de norm van 100 mm per m² in 24 uur. Hierbij dient rekening gehouden te worden met hoogteverschillen binnen de projectlocatie en de omgeving. De voorkeursvolgorden voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit dienen toegepast te worden, evenals de voorkeurstabel afkoppelen.

Oppervlaktewater

Binnen of grenzend aan de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Het initiatief heeft dan ook geen consequenties voor oppervlaktewateren.

Hemelwater

Binnen de projectlocatie worden de agrarische gronden omgevormd naar containervelden, foliekas, loods en bijbehorende voorzieningen. De bebouwing en verharding van het terrein neemt ten opzichte van de huidige situatie significant toe.

Voor het bedrijf is het gewenst zo veel mogelijk hemelwater vast te houden om dit in de bedrijfsvoering te kunnen hergebruiken. Net als in het bestaande deel van het bedrijf wordt voorzien in een ondergronds systeem om hemelwater op te vangen en naar waterbassins op het bedrijf te leiden.

Ter plaatse van de delen van de projectlocatie die landschappelijk worden ingepast, blijft infiltratie mogelijk. Ook wordt aan de noordzijde voorzien in een infiltratievoorziening op eigen terrein.

Het Waterschap Limburg heeft in haar Keur vastgelegd dat een te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui met een neerslaghoeveelheid van 100 millimeter in 24 uur, met een noodoverlaat.

Door HMB BV is een hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Keizersbaan 8b, Kessel' (HMB BV, 20 november 2023), opgenomen als bijlage 3 bij deze onderbouwing.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

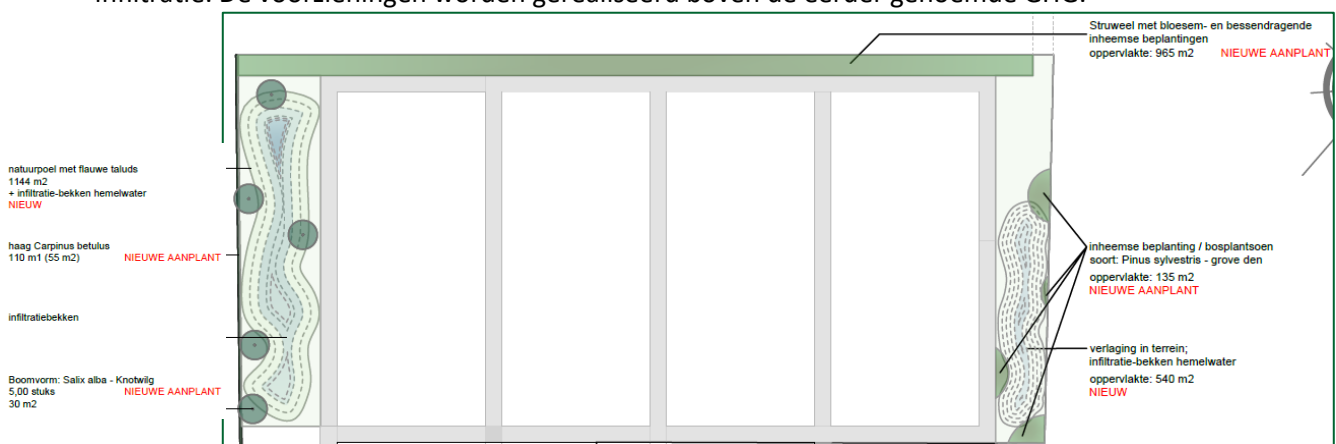
"Uit het veldonderzoek blijkt dat de bodem ter plekke van de onderzoekslocatie tot circa 3,5 m-mv bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. In de bovengrond tot circa 0,5 m-mv bevat de bodem een matig humeuze bijmenging. Vanaf 3,5 tot 4,0 m-mv is een sterk siltige zandlaag aanwezig.

Het grondwater bevindt zich ten tijde van het onderzoek op circa 3,8 m-mv. Uitgaande van de grondwaterstand en gegevens afkomstig van DINOloket bevinden de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) zich naar verwachting op circa 26,1 en 25,2 m+NAP (2,9 en 3,8 m-mv).

De doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie varieert van 2,4 tot 4,8 (m/d) en de gemiddelde doorlatendheid wordt ingeschat op 3,7 m/d.

De doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie kan in het algemeen als goed doorlatend worden geclassificeerd. Gelet op de goede doorlatendheid van de bodem en de diepe grondwaterstand is infiltratie van (hemel)water ter plaatse van de onderzoekslocatie goed mogelijk."

In het plan is voorzien in twee hemelwaterinfiltratie voorzieningen. Deze zijn gelegen aan weerszijden van de containervelden aan de noordzijde van de projectlocatie. In drogere periodes wordt hemelwater opgevangen voor hergebruik en deels geïnfiltreerd via beide voorzieningen. In de herfst- en winterperiode worden met name de infiltratiebekkens gebruikt voor berging en infiltratie. De voorzieningen worden gerealiseerd boven de eerder genoemde GHG.



Afbeelding 43. Hemelwaterberging nieuwe situatie (bron: landschappelijke inpassing Het Palet tuinontwerpen)

De beoogde ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Voorzien wordt in een bassin van minimaal 3.800 m³ met dynamische buffer van nog eens 1.000 m³. Voor de firstflush wordt voorzien in een silo van 70 m³. Deze voorzieningen worden aan de zuidwestzijde van de uitbreiding gerealiseerd. De infiltratievoorzieningen aan de noordzijde zullen minimaal 200 m² groot zijn.

Afvalwater

Binnen de projectlocatie ontstaat in de nieuwe situatie huishoudelijk afvalwater bij de loods (kantine, sanitaire voorzieningen). Ten behoeve van de afvoer van dit afvalwater wordt een extra aansluiting op de gemeentelijke riolering gerealiseerd. Initiatiefnemer is ermee bekend dat hij hiervoor de kosten draagt.

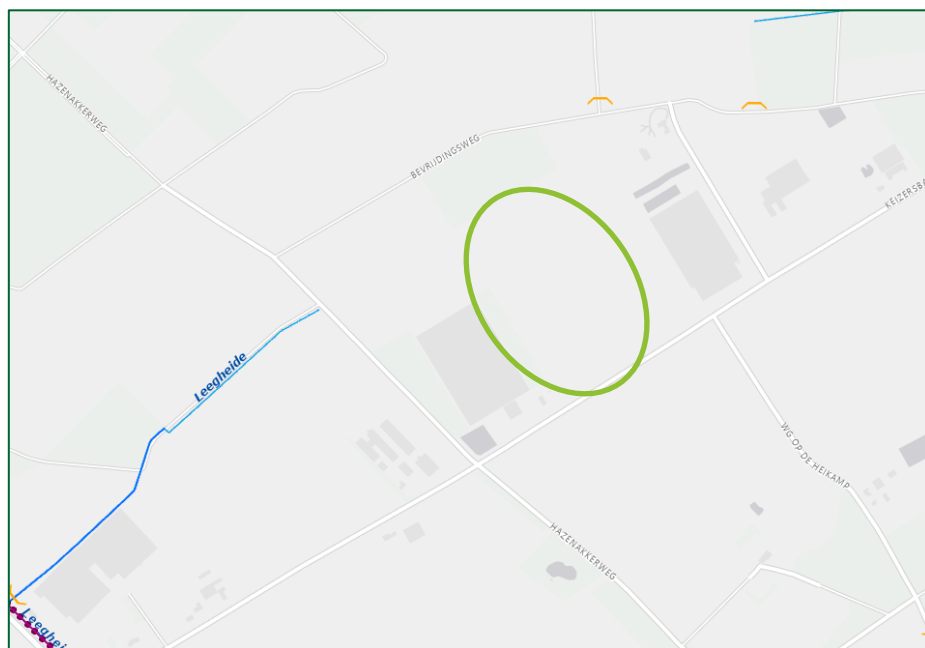
Overleg waterbeheerder

Over het plan is vooroverleg gevoerd met Waterschap Limburg – zie ook bijlage 8.

Voor de te realiseren verharding, foliekas, loods en containerveld is een benodigde bergingscapaciteit van ca. 3.800 m³ berekend. Deze berging dient zodanig te zijn, dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is voor een nieuwe bui.

Daarbij dient van het containerveld de first flush opgevangen te worden (ca. 70 m³) (paragraaf 4.73, specifiek artikel 4. 781 lid 1b Bal).

Over de specifieke invulling wordt nader afgestemd met Waterschap Limburg.



Afbeelding 44. Uitsnede Leggerkaart met leggerwatergangen in omgeving projectlocatie (bron: Waterschap Limburg)

In de nabije omgeving liggen geen waterlopen van het waterschap.

Conclusie

Bij de ontwikkeling neemt het verhard en bebouwd oppervlak binnen de projectlocatie toe. Middels voorzieningen wordt gezorgd dat hemelwater niet terecht komt in het riool of op aangrenzende percelen. Voor een deel wordt hemelwater hergebruikt binnen het eigen bedrijf. Het overige deel wordt indien nodig op eigen bedrijf geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.

Het aspect 'water' wordt nader uitgewerkt, zodanig dat er geen overlast ontstaat voor omliggende gronden.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft de archeologische verwachtingswaardes doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Aan de gronden waar de ontwikkeling beoogd is, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. Deze dubbelbestemming is gebaseerd op de Archeologische beleidskaart die de gemeente Peel en Maas heeft opgesteld. Bij werkzaamheden waarbij de grond over een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 cm geroerd wordt, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gezien de aanwezige dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in het 'Rapport archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Keizersbaan 8b te Kessel, gemeente Peel en Maas' (Econsultancy, 26 mei 2025), opgenomen als bijlage 7 bij deze onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting een hoge archeologische verwachting heeft voor alle periodes vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Binnen het plangebied zal met name de hoger gelegen dekzandrug in het noordwesten van het plangebied een interessante vestigingslocatie zijn geweest.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied landschappelijk gezien in een dekzandgebied ligt. De noordwestelijke hoek van het plangebied ligt op de oostelijke rand van een hoger gelegen dekzandrug. In de rest van het plangebied zijn siltiger dekzandafzettingen aangetroffen die op basis van de hogere gleygehaltes onderdeel zijn geweest van een wat natter landschap. Als gevolg van het gebruik in de afgelopen eeuw als achtereenvolgens bosgebied, boomgaard en akker is de top van het bodemprofiel in alle boringen en profielen verstoord. De top van de onverstoorde dekzandafzettingen bevindt zich bij de meeste boringen op ongeveer 50-55 cm -mv, met uitschieters naar 30 cm -mv tot 100 cm -mv, beiden langs de oostelijke rand van het plangebied.

Conclusie veldonderzoek

Op basis van de landschappelijke opbouw van het plangebied en de aangetroffen bodemverstoringen is de gespecificeerde verwachtingswaarde voor de hoger gelegen dekzandrug in het noordwesten van het plangebied bijgesteld naar middelhoog voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Voor de rest van het plangebied is de gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd bijgesteld naar laag.

Op basis van het behoud van een middelhoge trefkans voor de noordwestelijke hoek van het plangebied blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen dit deel van het plangebied aanwezig zijn. Daar waar het bodemprofiel is verstoord en een relatief nat (voormalig) landschap is waargenomen, binnen de rest van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.



Afbeelding 45. Gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde (bron: Econsultancy) met beoogde ontwikkeling

Advies

In het noordwestelijke deel van het plangebied waar nog archeologische waarden worden verwacht (zie Kaart 14), adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden *in situ* worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk gebouwd wordt en er niet dieper ontgraven wordt dan 25 cm onder het huidige maaiveld. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten,

vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Voor de rest van het plangebied met een lage verwachting voor alle perioden (zie Kaart 14) adviseert Econsultancy om dit vrij te geven.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. Er is, op grond van de gebruikte onderzoeksmethode, geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven. Over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig uitsluitel worden gegeven. Aan dit advies kunnen geen rechten worden ontleend. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas), die vervolgens het advies over neemt of niet.

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Peel en Maas wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Peel en Maas op de hoogte te stellen.

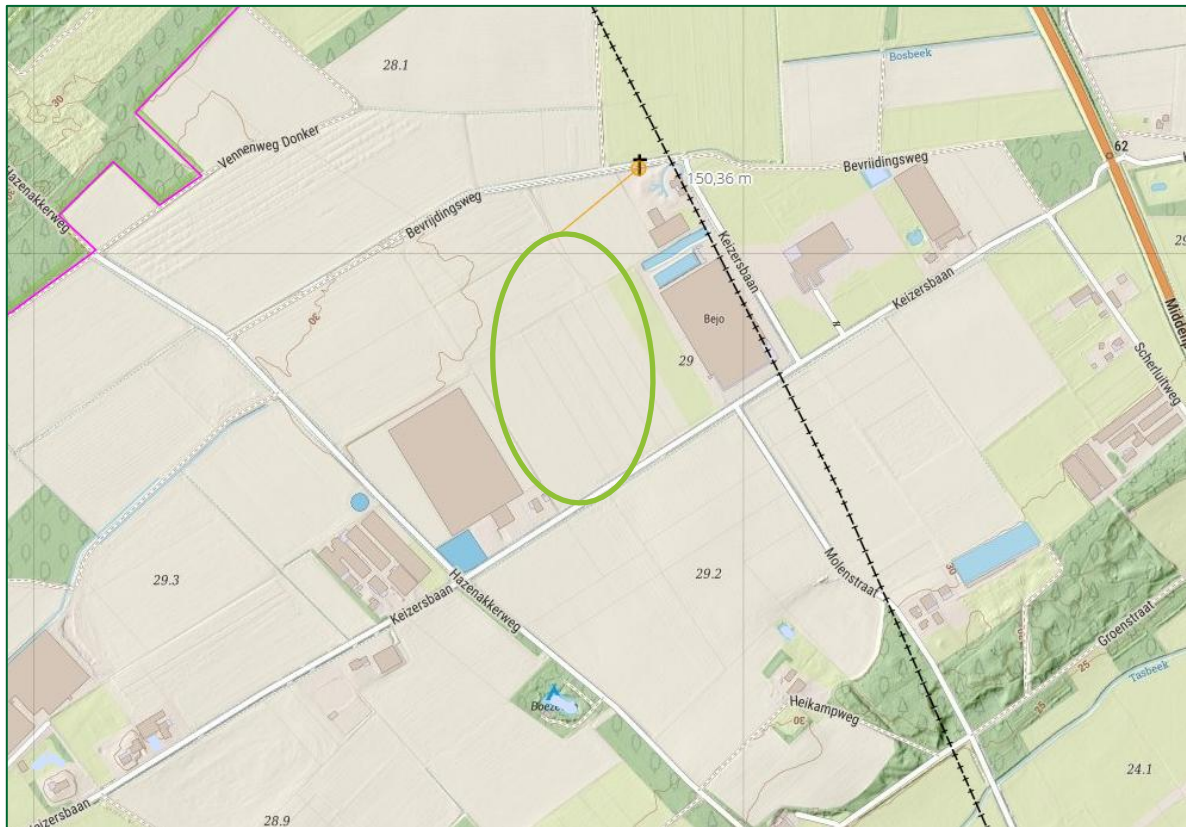
Conclusie

Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting geldt een beperking voor grondroeringen in het noordwestelijk deel van de projectlocatie. Aangezien sprake is van een Wabo-aanvraag 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'bouwen', is het opnemen van een specifieke archeologische dubbelbestemming niet mogelijk of zinvol. De geldende dubbelbestemming ter bescherming van potentieel aanwezige waarden blijft behouden.

De ingrepen binnen het noordwestelijk deel van de projectlocatie betreffen hoofdzakelijk containerveld, inpassing en waterberging. Uitgangspunt is de gronden niet dieper te roeren dan 25 cm onder het huidig maaiveld, waarmee eventueel aanwezige archeologische resten in situ worden behouden. Voor de foliekas gaat het slechts om enkele poeren, met een beperkte omvang.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is bekeken of in of in de directe omgeving van de projectlocatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit deze kaart blijkt dat het dichtstbijzijnde element zich bevindt op ca. 150 meter ten noordoosten van de projectlocatie. Ter plaatse, aan de Bevrijdingsweg, is een Oorlogsmemoriekruis/ bevrijdingskruis aanwezig. Tevens is ter hoogte van de Bevrijdingsweg sprake van een geologisch element; een breuk/ geul. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze elementen. Voor het overige zijn op of in de directe omgeving van de uitbreidingsgronden geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De ontwikkeling heeft hierop dan ook geen (negatieve) invloed.



Afbeelding 46. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: provincie Limburg)

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is er voor het aspect 'Archeologie' in een gedeelte van de projectlocatie vervolgonderzoek nodig, als hier diepere grondwerkzaamheden plaatsvinden. Met voorliggende ontwikkeling is dat echter niet aan de orde.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat er vanuit cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de gewenste ontwikkeling aan de Keizersbaan 8a te Kessel.

4.12. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het Swalmdal op ruim 5,5 kilometer van de locatie. Gezien deze ruime afstand kunnen overige verstorende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Om inzicht te krijgen in het eventuele effect van het aspect stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de Toelichtende memo behorende bij Aerius-berekening Keizersbaan 8a te Kessel (NOX Advies, 21 december 2023). Het onderzoek met bijbehorende berekeningen is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in de gecombineerde bouw- en gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van de aanvraag omgevingsvergunning

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan soortenbescherming Keizersbaan 8a te Kessel' (Exlan, 5 december 2023), opgenomen als bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling en de daarbij behorende werkzaamheden, naar verwachting geen negatief effect zullen hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Houtopstanden

Binnen de projectlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Wnb, APV of het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten zal hebben op waarden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.13. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

Toetsing

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot het gewijzigd invullen van enkele percelen in het agrarisch gebied. In de nieuwe situatie worden op het agrarisch bedrijf bedrijfsmatig geen dieren gehouden en vindt geen mestverwerking plaats. Het agrarisch grondgebruik wordt vervangen door bedrijfsbebouwing en -voorzieningen ten dienste van een grondgebonden bedrijf.

De ontwikkeling is niet opgenomen in de bijlage C- en/of D lijst van het Besluit Mer. Ook is geen sprake van een ontwikkeling, qua functie passend in deze bijlage maar onder de ondergrens. Derhalve is het besluit m.e.r. niet van toepassing.

4.14. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De ontwikkeling aan Keizersbaan 8a betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het aantal personen op de locatie zal door de uitbreiding beperkt toenemen, hetgeen zal zorgen voor enige stijging van aantallen verkeersbewegingen op de Keizersbaan en aangrenzende wegen. Daarnaast zal het aantal transportbewegingen toenemen voor de aan- en afvoer van producten.

De bedrijfsvoering van Boomkwekerij Coonen is zodanig opgezet, dat medewerkers gezamenlijk starten in Baarlo en vervolgens enkele personen (in de huidige situatie 3, in de toekomstige situatie 6) naar Kessel vertrekken. Er zijn 4 verkeersbewegingen per dag van medewerkers. In de toekomst bij de groei van het bedrijf neemt de bezettingsgraad van auto/ busje naar rato toe.

Op dit moment worden op jaarbasis 15 vrachtwagens potgrond geleverd op de locatie. In de nieuwe situatie neemt dat toe tot 35 wanneer het bedrijf geheel ontwikkeld is zoals voorgenomen. Ander materiaal wordt meegenomen vanuit Baarlo. Dit geldt ook voor planten; jonge planten gaan van Baarlo naar Kessel om op te kweken en leverbare producten gaan na verloop van tijd terug naar Baarlo om van daar uit uitgeleverd te worden. Gemiddeld betreft het 4 verkeersbewegingen op werkdagen. Het volume per verkeersbeweging zal in de toekomst groeien, in lijn met de groei van het productieoppervlak.

Het merendeel van de transportbewegingen vindt dan ook plaats van/ naar oostelijke richting over de Keizersbaan. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de genoemde verkeersbewegingen te verwerken.



Afbeelding 47 | 48. Zicht op de Keizersbaan in oostelijke richting ter hoogte van de projectlocatie

Parkeren

Door de ontwikkeling neemt het aantal werknemers op de locatie beperkt toe en ook zal sprake zijn van meer bezoeken van derden aan de locatie (o.a. ten behoeve van onderhoud, afspraken met afnemers en leveranciers en dergelijke).

Het terrein voor de nieuwe loods wordt verhard en voorzien van een laad- en losdock. Tevens worden aan de voorzijde 4 brede roldeuren/ rolpoorten aangebracht. De ruimte voor dit deel van de uitbreiding blijft dan ook beschikbaar voor vrachtverkeer en laden en lossen van goederen. Het terrein voor de kantine en het ten westen daarvan gelegen deel van de loods wordt in gebruik genomen als parkeerruimte, aanvullend op de bestaande parkeerruimte voor de huidige loods. Deze strook is ca. 37 meter breed en 25 meter diep. Gezien deze oppervlakte zouden 3 parkeerstroken (haaksparkeren) met elk 14 plekken = 42 plekken gerealiseerd kunnen worden.

De CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) geeft voor een aantal functies parkeernormen. Er is hierin echter geen aandacht voor agrarische bedrijven. Een norm voor een boomkwekerij is dan ook niet beschikbaar. In de publicatie is wel een norm opgenomen voor de categorie Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief, waaronder onder andere loodsen, opslag en transportbedrijven worden geschaard. Voor deze categorie geldt in het gebiedstype niet stedelijk – buitengebied een norm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor de loods (2.125 m²) geldt op grond van deze norm een behoefte aan 24 parkeerplaatsen. De personen die in de loods werken, zijn incidenteel ook in de foliekas en op de containervelden aan het werk. De praktijk wijst uit dat er geen extra parkeerplekken nodig zijn ten behoeve van het overig bedrijfsoppervlak.

Met een behoefte van 24 plekken en capaciteit van 42 plekken (op eigen terrein), is duidelijk dat ruimschoots wordt voldaan.

Conclusie

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende buitenplanse afwijking voor de projectlocatie Keizersbaan 8a betreft een particulier initiatief. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde doorontwikkeling van een bestaand bedrijf op de naastgelegen agrarische gronden.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde financiële middelen heeft gereserveerd.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied van Kessel, gemeente Peel en Maas. De ontwikkeling vindt plaats in het grootschalig open ontginningslandschap, dat op basis van het gemeentelijk beleid ruimte biedt voor (door)ontwikkeling van agrarische bedrijven. Met de uitbreiding wordt de locatie Kessel een zelfstandig volwaardig bedrijf. Tevens wordt hiermee de bedrijfsvoering geoptimaliseerd en de agrarische gronden volwaardig benut.

Er zijn geen milieuhygiënische beperkingen voor de ontwikkeling en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op bedrijvigheid in de omgeving. Gezien de aard van de omgeving en de aansluiting bij het bestaande bedrijf mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

5.2.1. Dialoog

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd door de initiatiefnemers (december 2023).

Tien huishoudens/ ondernemers in de directe omgeving zijn bezocht en geïnformeerd over de plannen. Daarbij is de buurtbewoners ook een brief overhandigd, waarin het voornemen beschreven wordt. Verwezen wordt naar bijlage 6 'Omgevingsdialoog Boomkwekerij Coonen Keizersbaan, 5995 PX Kessel'.

Twee omwonenden hebben in het kader van de omgevingsdialoog een opmerking gemaakt over de plannen:

1. Keizersbaan 9 – Geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling zolang het eigen bedrijf en de plannen van deze omwonende er geen last van hebben;
2. Hazenakkerweg 12 en perceel Boezeven – gezorgd dient te worden dat er geen extra verkeersactiviteiten over de Hazenakkerweg of Keizersbaan tussen de Hazenakkerweg en Heldenseweg zullen zijn.

In paragraaf 4.2 en 4.5 is ingegaan op de eventuele beïnvloeding tussen verschillende bedrijven. Hierbij is gebleken dat er geen sprake is van belemmeringen.

Voor de verkeersbewegingen geldt dat het merendeel zal plaatsvinden van/ naar oostelijke richting, richting de bedrijfslocatie in Baarlo.

Voor het overige is er vanuit de omgeving niet van bezwaren gebleken. Uiteraard heeft eenieder de mogelijkheid op de beoogde ontwikkeling te reageren gedurende de formele procedure.

5.2.2. Procedure

Er is sprake van een aanvraag omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3o van de Wabo. De omgevingsvergunningaanvraag is reeds ingediend d.d. 27 december 2023, kenmerk gemeente Peel en Maas Z2023-00001892. Aangezien het een op 1 januari 2024 in behandeling zijnde aanvraag op grond van de Wabo betreft, is op de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing volgens afdeling 3.4 Awb.

De ontwerp omgevingsvergunning is vanaf 19 januari 2026 gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor eenieder. In deze periode is één bezwaar kenbaar gemaakt bij het college van Burgemeester en wethouders. Dit bezwaar is betrokken in de besluitvorming voor de omgevingsvergunning, zoals verwoord in de Nota van Zienswijze die onderdeel uitmaakt van de bij de vergunning behorende stukken. Het bezwaar heeft niet tot inhoudelijke wijzigingen of aanpassingen geleid.