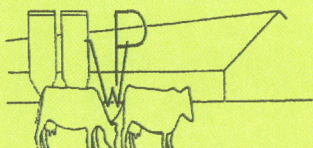


Pijnenburg Agrarisch Adviesburo BV en Agrarisch Onroerend Goed BV



Plannaam: bestemmingsplan paardenhouderij Breestraat

identificatie plangebied: NL.IMRO.1894.BPL0023.-VG01



Spoorweg 4 5963 NJ Horst

E: info@pijnenburgadvies.nl T: 077 398 29 21 F: 077 398 68 00

Plannaam: bestemmingsplan paardenhouderij Breestraat

identificatie plangebied: NL.IMRO.1894.BPL0023.-VG01

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het project	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Opbouw rapport	3

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid	4
2.2. Provinciaal beleid	5
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	5
2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	6
2.2.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling	6
2.2.4 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
2.3.1 Bestemmingsplan buitengebied 1998 Maasbree	7
2.3.2 Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas	8
2.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	8
2.3.4 Beleidsnotitie Huisvesting Tijdelijke Arbeidskrachten	9

3. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE

3.1 Projectbeschrijving	11
3.2 Beschrijving locatie	11

4. ONDERZOEK

4.1 Geur	13
4.2 Geluid	13
4.3 Bodem	13
4.4 Leidingen en infrastructuur	13
4.5 Archeologie	13
4.6 Flora- en Faunawet	14
4.7 Natuur en landschap	16
4.8 Watertoets	16
4.9 Externe veiligheid	18
4.10 Luchtkwaliteit	18
4.11 Verkeerskundige aspecten	18

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6. JURIDISCHE PLAN

6.1 Planstukken	20
6.2 Toelichting op de verbeelding	20
6.3 Toelichting op de regels	20

7. OVERLEG EN PROCEDURE

7.1 Overleg	21
7.2 Procedure	21

BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het project

Stal Flitige Lise, bestaand uit mevr. L. Wijnen en dhr. M. Gunnarsson, beschikt over een paardenhouderij. Sinds medio 1998 worden er bedrijfsmatig paarden gehouden. Medio 2002 zijn de activiteiten uitgebreid met het trainen van eigen paarden en dieren van derden. Het aantal paarden neemt toe tot 8 trainings- cq. africhtingspaarden en 2 fokmerries.

In 2005 is een bedrijfslocatie in gebruik genomen waarbij er ruimte is om meer dieren te houden. In totaal neemt het aantal dieren toe tot 4 fokmerries en 20 africhtingspaarden. De fokmerries worden gescheiden gehouden van de africhtingspaarden. In de periode 2007-2008 wordt een nieuwe huurlocatie in gebruik genomen in Sevenum. Dit met het doel om alle paarden op één locatie te houden waar ook gewoond kan worden. Het aantal fokmerries neemt toe naar 5 stuks en het aantal trainingspaarden groeit tot 24 paarden.

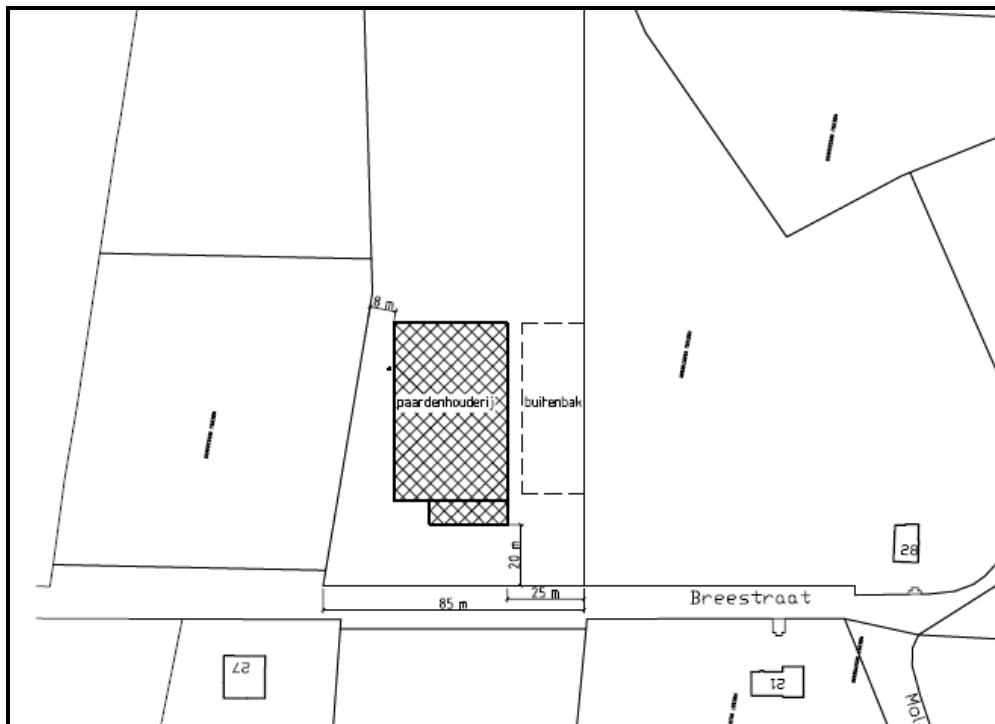
In augustus 2008 dient de locatie in Sevenum verlaten te worden en wordt er een locatie in Heide in gebruik genomen waar de stalcapaciteit kleiner is. Dit leidt weer tot een "scheiding" van fokmerries en trainingspaarden. De fokmerries worden op locaties van derden ondergebracht.

Uit het bovenstaande blijkt dat er de afgelopen jaren geen structuur is geweest in huisvesting van de paarden. Dit komt de bedrijfsvoering op lange termijn natuurlijk niet ten goede. De behoefte is er daarom duidelijk om over een eigen bedrijfslocatie te kunnen beschikken. Daarnaast blijkt dat er de afgelopen jaren een duidelijke groei zit in de bedrijfsmatige activiteiten.

Derhalve is er gezocht naar een geschikte locatie waarbij alle dieren op één locatie gehouden kunnen worden. Deze locatie is gevonden aan de Breestraat ongenummerd (nabij 28) te Maasbree. Hier is een perceel verworven waarop de gewenste bebouwing gecreëerd kan worden en paarden gefokt en getraind kunnen worden. Streven is daarbij om over ca. 30 paardenboxen te kunnen beschikken. Hiervan zullen er 5 tot 8 ingezet worden voor de fokkerijactiviteiten. De overige boxen worden benut voor de trainings- cq. africhtingspaarden. Binnen de stallingsruimte zullen deze dierruimten gescheiden worden om de rust binnen het bedrijf te bewaren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Breestraat te Maasbree. Het gekochte perceel heeft een omvang van ca. 15.000 m². Het perceel is kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie U, nummer 57 (gedeeltelijk). Een deel van het perceel zal bebouwd worden. Het overige deel zal in gebruik worden genomen als weiland behorende bij het bedrijf. De locatie ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuiden van de kern Maasbree. De woonbebouwing van Baarlo ligt hemelsbreed op een afstand van eveneens 1,5 kilometer. De omgeving is gevarieerd. Van oudsher is er sprake van een agrarische omgeving. Inmiddels zijn er een aantal woningen tot burgerwoning geworden, daarnaast zijn er in de omgeving een aantal niet agrarische bedrijven gevestigd, bijvoorbeeld het hoveniersbedrijf op nummer 28. Het grondgebruik in de omgeving is overwegend agrarisch, in de vorm van weilanden, vollegrondsgroenten, en fruitboomgaarden.



Afbeelding 1: gewenste inrichting perceel

1.3 Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal-, gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie verwoord. In hoofdstuk 3 wordt het plan en de omgeving daarvan beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten voor de locaties. Hoofdstuk 5 geeft invulling aan de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 is de toelichting op de planstukken opgenomen, tenslotte wordt in hoofdstuk 7 zijn het overleg en een beschrijving van de procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende en het toekomstige bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Op 17 januari 2006 heeft een meerderheid van de Eerste kamer ingestemd met de Nota ruimte. Deze nota werd op 17 mei 2005 reeds aangenomen door de Tweede kamer. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie. Bescherming en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn essentieel in waardevolle landschappen. Het niet verstedelijkte karakter staat voorop. Verrommeling en functieverlies van gebieden ondermijnen de ruimtelijke kwaliteit van een aantal landschappen van nationaal belang.

De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De nota ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen gebonden zijn. Het kan gaan om inhoudelijke, wettelijke eisen, procesmatige eisen of financiële eisen. In onderhavige onderbouwing wordt ingegaan op bovengenoemde punten.

Onderhavig plan houdt de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf in. Hierbij is veel aandacht besteed aan de vormgeving en efficiënte inrichting van het bedrijf. De bebouwing wordt compact op het perceel gerealiseerd waardoor het ruimtebeslag zou klein mogelijk is. Daarnaast wordt aangesloten bij bestaande bebouwingsstructuren.

Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

2.2. PROVINCIAAL BELEID

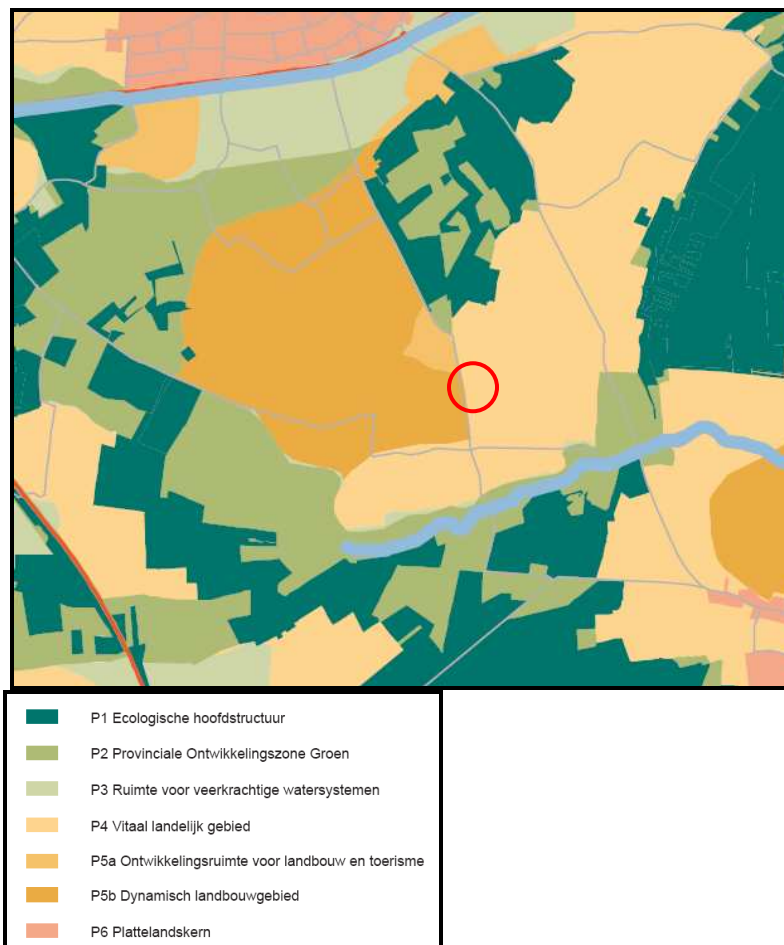
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is vastgesteld op 29 juni 2001 en bevat de hoofdlijnen van het Provinciale omgevingsbeleid. Het POL integreert het beleid zoals dat tot dusverre was opgenomen in diverse beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot een plan voor de fysieke omgeving. Het POL heeft de wettelijke status van Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Verkeers- en vervoersplan. Op 22 september 2006 is de herziening van het POL vastgesteld. Deze herziening gaat door het leven als POL2006.

Volgens het POL2006 is de genoemde locatie hoofdzakelijk gelegen in een gebied met perspectief P5a, oftewel Ontwikkelingsgebied voor landbouw en toerisme. Dit perspectief omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met bijvoorbeeld monumentale bebouwing of landschappelijke openheid.

De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor niet grondgebonden landbouw. Nieuwvestiging van niet/grondgebonden landbouw wordt niet toegestaan.

Onderhavig plan is opgesteld om een paardenhouderij te kunnen stichten op de nu nog onbebouwd perceel. Er is derhalve sprake van een nieuwvestiging. Aangezien het hier gaat om een grondgebonden activiteit past deze binnen de doelstellingen van het POL.



Afbeelding 2: Uitsnede POL2010 perspectieven kaart

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL aanvulling "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering". In deze POL aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu als het ware verankerd. De gemeente dient het kwaliteitsmenu uit te werken in gemeentelijk beleid.

In het Limburgse kwaliteitsmenu worden een aantal categorieën genoemd. Onderhavig project valt onder de categorie "Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding". Het kwaliteitsmenu geeft aan dat nieuwvestiging of uitbreiding alleen is toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder de voorwaarde dat bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Aan deze eisen voldoet het plan.

In samenspraak met de gemeente Peel en Maas is een landschappelijke inpassing opgesteld, waarbij aandacht is besteed aan de inpassing van de nieuwe bebouwing en de opvang van hemelwater (bijlage 1). Om de realisatie te waarborgen is er een garantieovereenkomst (bijlage 1) gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Op deze wijze wordt er een correcte invulling gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

2.2.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

Gedeputeerde Staten hebben in oktober 2005 de "Handreiking ruimtelijke ontwikkeling" vastgesteld, waarmee zij een reeks van bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke inrichting overdragen aan de gemeenten. Deze handreiking is in januari 2007 geactualiseerd.

Voor de regeling agrarische bouwkvavels gelden het POL, BOM+ (inmiddels vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu) en het Reconstructieplan als toetsingskader. Na vaststelling van het Reconstructieplan en Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bovenmaten voor agrarische bouwkvavels vervangen door referentiematen.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw op grond van het POL, Reconstructieplan en Limburgs Kwaliteitsmenu zijn samengevat in een geactualiseerde tabel. In perspectief 5a is nieuwvestiging van een grondgebonden bedrijf mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling.

2.2.4 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

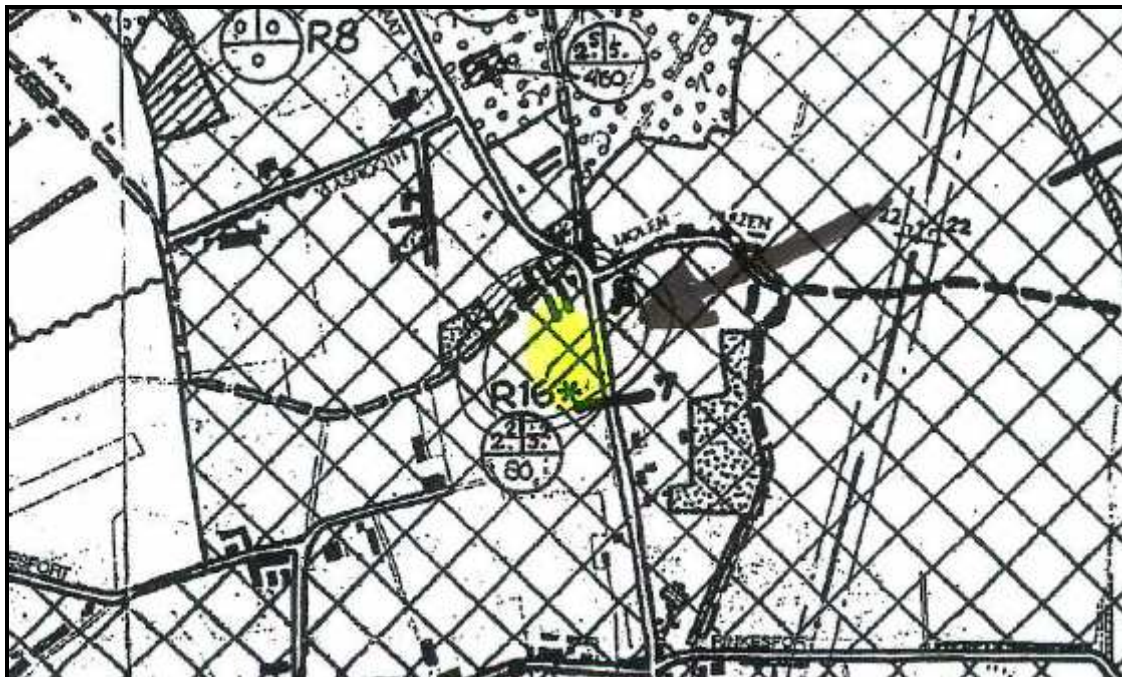
Volgens het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg dat op 1 juni 2004 is bekendgemaakt, ligt de locatie in het verwevingsgebied. Aangezien onderhavig plan geen intensieve veehouderij betreft is er geen sprake van strijdigheid met het Reconstructie plan Noord- en Midden Limburg.

2.3. GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1998

In het bestemmingsplan “Buitengebied” zijn de gronden die onderdeel uitmaken van dit project bestemd als ‘Agrarisch gebied met landschappelijke en of natuurlijke waarden’.

De locatie aan de Breestraat is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1997” en draagt de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden”. Ingevolge de bouwvoorschriften horende bij deze bestemming mag op dergelijke gronden niet gebouwd worden. Dit heeft tot gevolg dat voor alle bouwplannen een ontheffingsprocedure of bestemmingswijziging doorlopen dient te worden.



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart bestemmingsplan Buitengebied 1998

2.3.2 Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas

Op 17 december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel het structuurplan voor het buitengebied vastgesteld. Volgens dit structuurplan is de locatie gelegen binnen de aanduiding “Kleinschalige half open ontginningslandschappen”.

De kleinschalige half open ontginningslandschappen liggen verspreid in het buitengebied van Peel en Maas. Dit zijn de plekken waar individuele boeren zich hebben gevestigd en kleine stukjes land hebben ontgonnen en bebost. Vaak ontbrak het aan middelen om grote eenheden te

ontginnen waardoor kleine percelen van agrarische grond en kleine productiebosjes zijn ontstaan.

De ontginningen van deze kleinschalige half open ontginningslandschappen zijn jonger dan de oude, verdichte/besloten bouwlanden en ouder dan de grootschalige (heide- en veen-) ontginningen van na 1890. De percelen werden in het verleden vaak omgeven door eikenhakhoutwallen om vee buiten de akkers te houden.

Het kleinschalige landschap met een afwisseling van bosjes, landschapselementen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen onderscheidt zich van het landschap van de omliggende grootschalige ontginningsgronden. Landbouw, bos en recreatie zijn de functionele dragers van het landschap.

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

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

Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een perceel dat vanaf de Breestraat momenteel een inkijk geeft in het achterliggende gebied. Bij de vormgeving van het bedrijf is hiermee rekening gehouden. De bebouwing wordt gerealiseerd tegen de beplanting aan de zuidzijde van het perceel. Daarnaast is de bebouwing compact waardoor het bedrijf een smal front heeft en er daardoor een doorkijk naar het achterliggende gebied mogelijk blijft. Tevens is met de beplanting rekening gehouden door te kiezen voor een gedeeltelijke verdichting langs de openbare weg.

Hiermee is er rekening gehouden met de uitgangspunten uit het structuurplan. Het structuurplan vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

2.3.3 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft naar aanleiding van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied de hierboven beschreven Structuurplan opgesteld. Het structuurplan is er op gericht ruimte te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit tevens versterkt wordt. Om invulling te geven aan het aspect ruimtelijke kwaliteit is het “Kwaliteitskader Peel en Maas” opgesteld. Op basis van het kwaliteitskader kan aan de hand van de gebiedstypologieën uit het structuurplan bepaald worden welke tegenprestatie er bij welke

ontwikkeling geleverd dient te worden. In dit geval is er sprake van een nieuwvestiging van een paardenhouderij. Volgens de matrix dient er voldaan te worden aan de punten Basiskwaliteit Plus en de Aanvullende Kwaliteitsverbetering. Basiskwaliteit Plus is vergelijkbaar met de BOM+ regeling en wil zeggen dat bestaande en nieuwe bebouwing ingepast worden in de omgeving, waarbij er tevens rekening wordt gehouden met voorkoming van hemelwaterproblematiek.

De basis voor inpassing bedraagt 10-15 % van de bebouwing. In dit geval wordt er een gebouw gecreëerd met een omvang van 2360 m², daarnaast worden er ca. 600 m² aan verhardingen gerealiseerd. Een inpassing van 10-15% komt dan overeen met 296-444 m². Deze inpassing kan zowel op als nabij de bouwkael gecreëerd worden. De "Aanvullende kwaliteitsverbetering (AK)" dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap. Afhankelijk van de gebiedstypering zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. De omvang van de AK is gekoppeld aan de Basiskwaliteit plus. De omvang van de tegenprestatie bedraagt 0,5 maal de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus. In dit geval dient er derhalve een extra bijdrage van 148-222 m² geleverd te worden. De totale inpassing plus tegenprestatie dient 444 tot 666 m² te bedragen.

Door Guido Paumen is een landschappelijke inpassing (bijlage 1) opgesteld voor de locatie. Hierbij wordt de bebouwing landschappelijk ingepast. De inpassing en infiltratie omvat in totaal ca. 761 m². Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de vormgeving en uitstraling van het gebouw. Dit geeft ook een positief effect. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen uit het kwaliteitskader.

2.3.4 Beleidsnotitie Huisvesting Tijdelijke Arbeidskrachten

Op 3 juni 2009 hebben de raden van de samenwerkende gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel (inmiddels Peel en Maas) besloten nieuw beleid vast te stellen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. In de vastgestelde notitie "Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas" zijn beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de volgende vormen van huisvesting voor de doelgroep tijdelijke arbeidskrachten, die voornamelijk bestaat uit buitenlandse werknemers.

In dit geval is er sprake van huisvesting op een agrarisch bedrijf. Hieraan stelt de notitie een aantal eisen:

1. Er dient sprake te zijn huisvesting van personen die op het bedrijf zelf werkzaam zijn. *Aan deze bepaling wordt voldaan. Er zullen alleen mensen gehuisvest worden die op het bedrijf werkzaam zijn.*
2. De huisvestingsgelegenheid wordt beschouwd als een tot het bedrijf behorend bedrijfsgebouw. *Aan deze bepaling conformeren initiatiefnemers zich.*
3. De huisvestingsvoorziening wordt op het zelfde perceel op een afstand van maximaal 50 meter van de bedrijfswoning gerealiseerd, waarbij er vanuit de bedrijfswoning zicht dient te zijn op de huisvesting. *De logiesruimte grenst pal aan de woonruimte van initiatiefnemers, er wordt gebruik gemaakt van dezelfde toegang waarmee er dus ook zicht op de huisvesting.*
4. Als de behoefte aan huisvesting niet (meer) noodzakelijk blijkt moet er een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt, danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning kan plaatsvinden. *Deze bepaling is pas aan de orde als blijkt dat er geen behoefte meer is aan huisvesting. Als dat moment aanbreekt wordt gezocht naar een passende oplossing.*
5. Het maximale aantal te huisvesten mensen dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen; *Binnen het bedrijf is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig. De ligging en bereikbaarheid van de locatie is goed te noemen. Gezien het feit dat er stagiaires de kans wordt geboden om ervaring op te doen zal het veelal gaan om een relatief kortdurend verblijf. Hierbij is de hoeveelheid benodigde arbeid groter dan bij arbeidskrachten die permanent binnen het bedrijf actief zijn. Derhalve is gekozen voor maximaal 8 personen die binnen het bedrijf actief kunnen zijn.*

6. Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini-keuken per 6 personen; *Er kunnen maximaal 8 mensen gehuisvest worden, er zijn 2 toiletten, 2 douches en een ruime keuken. Hiermee kan voldaan worden aan deze bepaling.*
7. Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf zijn woonunits niet meer toegestaan. *Er worden geen woonunits gebruikt, deze zullen ook niet gebruikt gaan worden.*
8. Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (BOM+) van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw. *Het gehele bedrijf wordt landschappelijk ingepast waarbij het gemeentelijke kwaliteitskader als toetsingscriterium wordt gebruikt.*
9. Voor deze bebouwing is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 - a. voldoende parkeergelegenheid (bij voorkeur op eigen terrein).
 - b. een adequaat beheer, zoals een aanspreekpunt en 24 uur aanwezigheid.
 - c. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Initiatiefnemers zullen voor het in gebruik nemen van de logiesruimte een exploitatievergunning aanvragen waarbij aandacht wordt geschonken aan de genoemde punten. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein, er is continu toezicht op het bedrijf. Tevens zal er een communicatieprotocol en klachtenregistratie opgesteld en bijgehouden worden.

Onderhavig plan voldoet daarmee aan de bepalingen uit de beleidsnotitie voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten.

3. PROJECTBESCHRIJVING EN BESCHRIJVING LOCATIE

3.1. Projectbeschrijving

Het perceel is gelegen aan de westzijde van de Breestraat en heeft een omvang van ca. 15.000 m². Dit perceel wordt gedeeltelijk bebouwd. Middels dit plan wordt een bouwperceel toegekend van ca. 7000 m². Het overige perceelsdeel wordt gebruikt als grasland behorende bij het bedrijf.

Middels onderhavige procedure wordt er een bouwperceel toegekend voor het realiseren van een paardenhouderij. Hierop wordt een rijhal met stallingsruimte voor de paarden gebouwd. Het gebouw heeft een oppervlak van ca. 2360 m², een breedte van 37,08 meter en een lengte van 58,22 meter. Daarvoor wordt een uitbouw van 8,00 x 25,28 gerealiseerd. De goothoogte bedraagt ca. 3,8 meter waarbij de nokhoogte uitkomt op 8,35 meter.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt een verkoopruimte gecreëerd, een woonruimte voor de initiatiefnemers en een logiesruimte voor stagiaires. Initiatiefnemers willen bij de locatie zelf wonen om toezicht te kunnen houden op het bedrijf. Momenteel wonen zij niet op de bedrijfslocatie waar de paarden gehouden worden. Op lange termijn is dit ongewenst. Dit heeft ook tot onderhavig plan geleid, waarbij het bedrijf en de woonfunctie met elkaar gecombineerd kan worden. Het bedrijf en het wonen bij het bedrijf zijn daarmee onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Initiatiefnemers bieden momenteel stagiaires de mogelijkheid om ervaring op te doen in de paardenhouderij. Veelal zijn dit stagiaires uit Scandinavische landen die voor een relatief korte periode op het bedrijf werkzaam zijn. Voor deze groep mensen wordt zoals reeds aangegeven een verblijfsruimte gecreëerd. In totaal worden er een viertal kamers gerealiseerd. Deze huisvesting voldoet aan de beleidsnotitie voor Huisvesting van Buitenlandse werknemers zoals de gemeente Peel en Maas die heeft vastgesteld.

Op het buitenterrein worden onder andere een buitenbak en een mestopslag gerealiseerd.

3.2. Beschrijving locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maasbree, ten zuiden van de kern Maasbree. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 15.000 m². Het buitengebied kenmerkt zich als een agrarisch gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit akkers, weilanden en agrarische bedrijven. De bedrijfslocatie wordt aan de oostzijde begrenst door de Breestraat, aan de overige drie zijden liggen percelen van derden. Het gaat hier om percelen landbouwgrond die gebruikt worden als grasland, teelt van asperges, boomkwekerijproducten en dergelijke.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Peel en Maas, sectie U, nummer 57 (gedeeltelijk). Middels onderhavige procedure wordt een agrarisch bouwperceel toegekend met een oppervlak van ca. 7000 m². Hierop dient het bedrijf alle gebouwen en bouwwerken op te richten.

Een deel van het perceel zal bebouwd worden. Het overige deel zal in gebruik worden genomen als weiland behorende bij het bedrijf. De locatie ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuiden van de kern Maasbree. De woonbebouwing van Baarlo ligt hemelsbreed op een afstand van eveneens 1,5 kilometer. De omgeving is gevarieerd. Van oudsher is er sprake van een agrarische omgeving. Inmiddels zijn er een aantal woningen tot burgerwoning geworden, daarnaast zijn er in de omgeving een aantal niet agrarische bedrijven gevestigd, bijvoorbeeld het hoveniersbedrijf op nummer 28. Het grondgebruik in de omgeving is overwegend agrarisch, in de vorm van weilanden, vollegrondsgroenten, en fruitboomgaarden.



Afbeelding 4: Overzichtskaart met ligging locatie (rode cirkel)



Afbeelding 5: luchtfoto ligging locatie

4. ONDERZOEK

4.1 Geur

In de omgeving van de beoogde locatie zijn woningen van derden en agrarische bedrijven gelegen. Op basis van het bepaalde in de Wet geurhinder en het Besluit Landbouw milieubeheer dient de afstand van deze veehouderij tot geurgevoelige objecten in het buitengebied ten minste 50 meter te bedragen. Voor woningen binnen de bebouwde kom bedraagt de minimumafstand tenminste 100 meter. Aan beide afstanden kan het bedrijf voldoen. Daarnaast dient de afstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot gevoelige objecten in de bebouwde kom tenminste 50 meter te bedragen en buiten de bebouwde kom tenminste 25 meter. Ook aan deze afstandseisen kan het bedrijf voldoen. Het aspect geurhinder is dus geen beperkende factor voor onderhavig plan.

4.2 Geluid

In het kader van geluid zijn er twee aspecten van belang. Ten eerste heeft het bedrijf zelf te maken met voorschriften waaraan het dient te voldoen in het kader van het Besluit Landbouw milieubeheer. Daarnaast is er het aspect Wegverkeerlawaaï. Artikel 74 van de Wet Geluidhinder bepaald dat aan beide zijden van iedere weg van rechtswege een geluidszone ligt. Hierop zijn een aantal uitzonderingen, bijvoorbeeld 30 km zones. Van een uitzonderingssituatie is hier geen sprake. Omdat aan de voorzijde van het gebouw verblijfsruimtes gerealiseerd worden in de vorm van een woongedeelte en huisvesting van stagiaires dient deze ruimte beschouwd te worden als een geluidgevoelig object. Derhalve dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Uit het uitgevoerde onderzoek (HMB groep, bijlage 2) blijkt dat indien de woning/verblijfsruimte op 20 meter uit de rand van de weg wordt gerealiseerd aan de normstelling voldaan kan worden. In het kader van de activiteiten die plaatsvinden binnen de inrichting zal er een melding in het kader van het Besluit Landbouw milieubeheer ingediend worden. Het bedrijf zal zich hierbij moeten houden aan de voorschriften uit het genoemde besluit.

4.3 Bodem

In het kader van deze procedure is er op de locatie door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3) volgens de NEN 5725. Dit is conform de eisen van de Provincie Limburg zoals beschreven in de handreiking Ruimtelijke ontwikkeling. Het onderzoek heeft zich gericht op de locatie van het toe te kennen bouwperceel. Uit dit onderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van een lichte verontreiniging van de bovengrond met cadmium. Deze zeer lichte verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrond gehalten van metalen in de grond. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen openbare leidingen en infrastructuur gelegen waarmee bij de realisatie van het project rekening moet worden gehouden.

4.5 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen.

De locatie wordt op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) grotendeels aangemerkt als een gebied met een middelhoge trefkans. Ook op de gemeentelijke concept Archeologische beleidskaart is er sprake van een middelhoge verwachtingswaarde. Aangezien de ondergrens van 2500 m² overschreden wordt heeft aanvrager ter plaatse van de nieuwe stal een bureau- en inventariserend veldonderzoek uit laten voeren door Econsultancy. Uit dit onderzoek (bijlage 4) blijken geen belemmeringen voor onderhavig project. De gewenste ontwikkeling in het plangebied worden dan ook niet belemmerd door archeologische resten in de bodem.

4.6 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

Door de komst van de Flora- en Faunawet en de Europese regelgeving op het vlak van soortenbescherming is in 1983 de Provincie Limburg gestart met onderzoek naar de ligging en aard van de natuurwaarden. Bij allerlei ruimtelijke ingrepen moet inzichtelijk worden gemaakt of er door deze activiteiten beschermde planten- en diersoorten worden geschaad. Met de "natuurgegevens website" kunnen initiatiefnemers al in een heel vroeg stadium kennis nemen van de actuele planten- en vogelwaarden in hun plangebied. De navolgende gegevens zijn dan ook ontleend aan het Natuurloket en de natuurgegevens zoals vermeld op de website van de provincie Limburg.

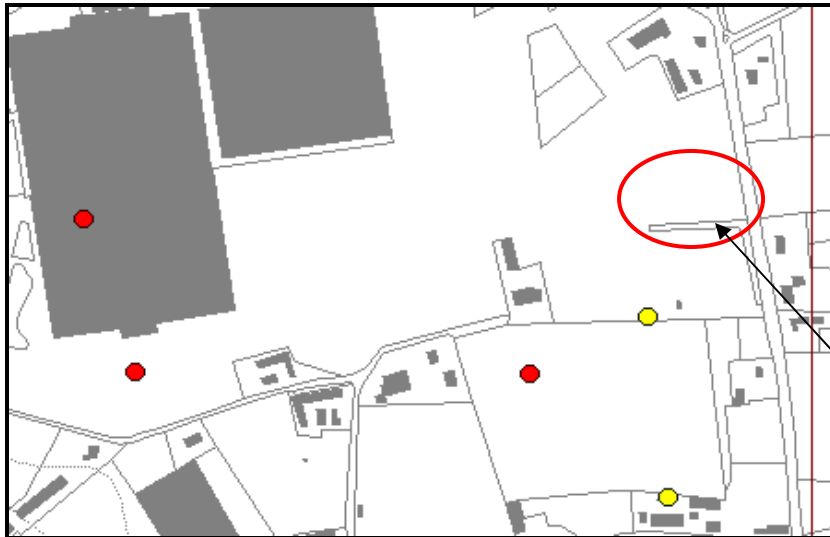
Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket (bijlage 5). De geplande locatie is gelegen op de grens van de kilometervakken 201-372. Binnen dit vak zijn geen soorten voorkomend op de rode lijst gesignaleerd.



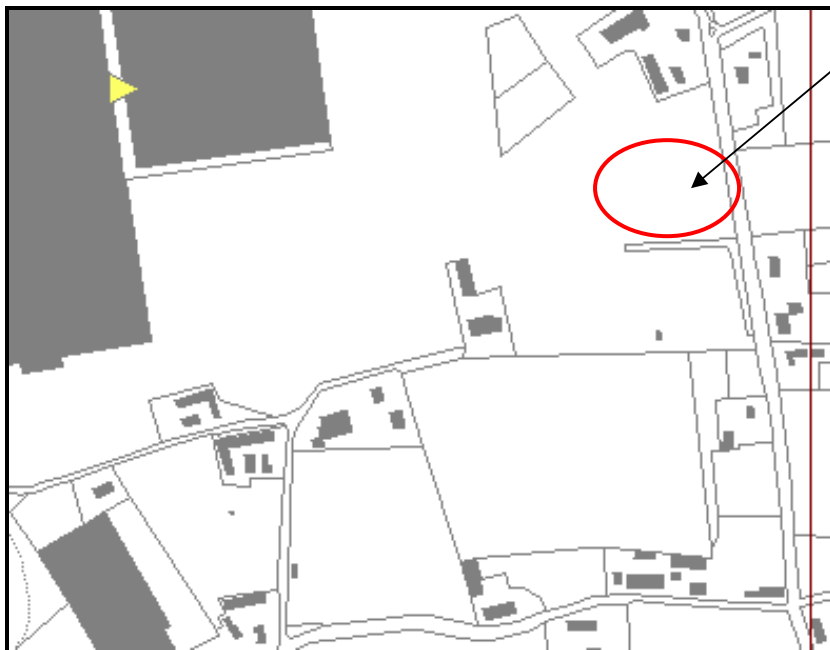
Afbeelding 6: natuurgegevens Natuurloket

Rapportage voor kilometerhok X:201 / Y:372								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	5	2		1		slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Volgens de broedvogelgegevens van de Provincie Limburg komen er in de directe omgeving geen soorten voor van de Rode lijst. Op ruime afstand is de gele kwikstaart aangetroffen. Hierop zal het project geen effect hebben. Volgens de vegetatiegegevens van de Provincie Limburg komen op de locatie van de stal geen waarden voor. Aan de westzijde van het bedrijf komen op ruime afstand relatief laagwaardige soorten voor. Het gaat hier om algemeen voorkomende soorten.



Afbeelding 7: broedvogelgegevens Provincie Limburg



Afbeelding 8: beschermde soorten planten Provincie Limburg

De huidige flora en fauna wordt derhalve niet verstoord door de geplande activiteit.

4.7 Natuur en landschap

Voor het plangebied is de POL-kaart "Groene Waarden" geraadpleegd. Voor dit gebied en in de nabijheid zijn geen groene waarden toegekend. Mede voortvloeiend uit de landschappelijke inpassing van het perceel worden bij de ontwikkeling diverse tegenprestaties geleverd die de landschappelijke situatie ter plaatse verbeteren.

4.8 Watertoets

Er is geen sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. In de directe nabijheid van het project is geen oppervlaktewater gelegen.

Het project is gelegen binnen grondwatertrap 7, derhalve met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 80 centimeter en een gemiddeld laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm. Dit is gebaseerd op de bodemkaart van Nederland. Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek in juli 2010 is gebleken dat de hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 3,00 meter. Uit de gegevens uit het DINO-loket van peilputten in de omgeving bevinden zich de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstand zich naar verwachting op ca. 2,1 en 3,1 meter minus maaiveld.

Gezien de diepte waarop zich het grondwater bevindt is het mogelijk om de infiltratievoorziening boven de hoogste grondwaterstand te realiseren. Gezien de doorlatendheid van de bodem zijn geen beperkingen te verwachten.

Het op te richten gebouw omvat ca. 2360 m². Daarnaast zullen er nog een ca. 600 m² aan extra verhardingen gerealiseerd worden. Tussen het nieuwe gebouw en de Breestraat wordt een infiltratiepoel gerealiseerd. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe daken zal op de infiltratiepoel gebracht worden middels ondergrondse leidingen. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe verhardingen infiltreert op het perceel zelf zonder tussenkomst van infiltratievoorziening.

Door HMB is de k-waarde van de bodem bepaald (bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat de laagste k-waarde 0,9 meter per dag bedraagt. Dit is goed te noemen. De infiltratievoorziening zal een inhoud hebben van ca. 200 m³ (22 x 7 x 1.3). Hiermee kan een bui van T=10 ruimschoots opgevangen worden, evenals een bui T= 100. Hiermee ontstaan er geen overlast voor omliggende eigenaren. Bij een bui T=100 valt er 84 mm neerslag in 24 uur. Uitgaande van 2360 m² aan dakoppervlak houdt dat een hoeveelheid in van 198 m³ neerslag in 24 uur.

Infiltratie zal plaatsvinden over een oppervlak van 184 m². Uitgaande van de ondergrens van 0,90 meter infiltratiecapaciteit bedraagt het bergingsvolume $184 \text{ m}^2 \times 0.90 = 165 \text{ m}^3$ per dag. Bij een instroomhoeveelheid van 198 m³ per dag en een bergingsvolume van 165 m³ per dag bedraagt de ledigingstijd ca. 29 uur. De ledigingstijd ligt daarmee tussen de 6 en de 36 uur. De dimensionering is daarmee voldoende groot.

Het afvalwater uit sanitaire voorzieningen wordt op de riolering geloosd. Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten.

In het kader van de watertoets is het Waterschap Peel en Maasvallei verzocht om advies uit te brengen. Dit advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (bijlage 6).

4.9 Externe veiligheid

Door de provincie Limburg is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosie, opslag van gasflessen, ammoniakkoelinstallaties, LPG-tankstations etc. Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond de Breestraat. Op de locatie of de directe omgeving daarvan zijn geen leiding(stroken) of dergelijke gelegen waarmee in dit plan rekening gehouden dient te worden. Op een afstand van enkele honderden meters is een hoogspanningsleiding aanwezig. Het meest dichtbij gelegen object dat voorkomt op de Risicokaart is het tankstation gelegen aan de Provinciale weg Maasbree-Venlo. Dit object ligt op een afstand van ca. 1500 meter. Daarmee zijn er geen risico's in het kader van externe veiligheid.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit wordt het begrip "Niet In Betekenende Mate" oftewel NIBM geïntroduceerd. Dit begrip maakt het mogelijk om in overschrijdingssituaties ontwikkelingen mogelijk te maken of bij projecten met geringe omvang geen toetsing te hoeven doen aan de grenswaarden.

In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. Het oprichten van veehouderijen, waaronder paardenhouderijen, valt momenteel niet onder het begrip NIBM, dit heeft tot gevolg dat er een toetsing dient plaats te vinden. Deze toetsing heeft plaatsgevonden middels het programma ISL3a (bijlage 7).

De grenswaarde voor zowel PM10 bedraagt 40 microgram per m³, daarnaast mag de bijdrage 50 microgram per m³ bedragen gedurende maximaal 35 dagen per jaar. Uit de opgestelde berekening blijkt dat de bijdrage na realisatie van het project 24.7 microgram per m³ bedraagt op het meest dichtbij gelegen object. Daarnaast is er sprake van 15 overschrijdingsdagen per jaar. Hieruit blijkt dat zowel de grenswaarde voor PM10 als het maximale aantal overschrijdingsdagen niet overschreden wordt.

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

4.11 Verkeerskundige aspecten

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal tot een toename van het aantal transportbewegingen leiden. Gezien de goede ontsluiting van de locatie zal dit niet leiden tot overlast voor omliggende woningen en bedrijven. Parkeren en laden/lossen kan geheel op eigen terrein plaatsvinden.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de planontwikkeling zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers, stal Flitige Lise. Om het plan mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Onderhavig project leidt tot een nieuw agrarisch bouwperceel. Dit bouwperceel zal een oppervlak krijgen van ca. 7000 m². Bij het wijzigen van een bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij denken schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Het risico op een vergoeding tot planschade hoort bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij toekenning van een planschadeclaim is de gemeente verplicht een schadebedrag aan de eiser uit te keren. Dergelijke claims zijn kosten waarvan de gemeente Peel en Maas van oordeel is dat deze niet voor hun rekening behoren te komen. Het College van B en W heeft besloten om aan alle indieners van bouwplannen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, een planschadeovereenkomst voor te leggen. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Initiatiefnemer en gemeente Peel en Maas sluiten derhalve een planschadeverhaalovereenkomst (bijlage 8) Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is derhalve geen risico voor de gemeentelijke kas.

6. JURIDISCHE PLAN

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan “paardenhouderij Breestraat” bestaat uit een verbeelding en regels betreffend de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De bestemmingsgrenzen evenals de bestemming “Agrarisch Paardenhouderij” zijn op de verbeelding weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan “paardenhouderij Breestraat” is aangesloten bij de systematiek behorend bij de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

De planregels zijn verdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Paragraaf 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Paragraaf 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Paragraaf 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffingsregels;
- Paragraaf 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moeten burgemeester en Wethouders overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het project betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien als de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2 Procedure

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondelinge of schriftelijke bezwaar op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas. Hierna wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Guido Paumen en Garantieovereenkomst
2. Akoestisch onderzoek HMB groep
3. Verkennend bodemonderzoek Econsultancy
4. Archeologisch onderzoek Econsultancy
5. Indicatief infiltratieonderzoek HMB groep
6. Advies Waterschap inzake watertoets
7. Berekening luchtkwaliteit ISL3a
8. Planschadeverhaalovereenkomst