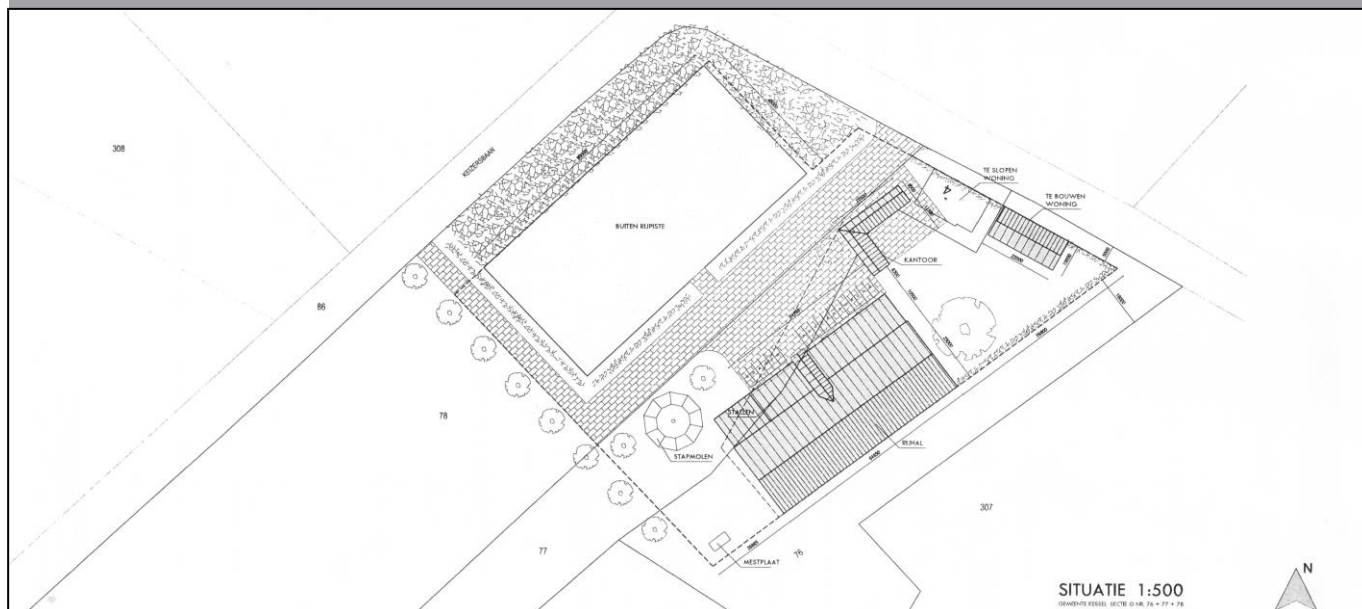


bestemmingsplan
'Paardenhouderij
Keizersbaan 4 Kessel'

gemeente Peel en Maas

status: ontwerp
datum: 13 november 2017
projectnummer: 405274R.2001
adviseur: Bwe
IDN: NL.IMRO.1894.BPL0138-ON01



gemeente
Peel en Maas

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Omgeving plangebied	4
2.2	Plangebied	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Landschappelijke inpassing	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid.	12
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Milieu	19
4.2	Water	28
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.4	Flora en fauna	31
5	Juridische opzet	33
5.1	Algemeen	33
5.2	De verbeelding	33
5.3	De regels	33
6	Haalbaarheid	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Exploitatieplan	35
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	35
7	De procedure	36
7.1	De te volgen procedure	36
7.2	Kennisgeving	36
7.3	Het vooroverleg met instanties	36
7.4	Vaststelling	37



Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

(Groenjuwelier Ves Reynders)

Bijlage 2 Bedrijfsontwikkelingsplan

(Stal Hendrix Baarlo bv)

Bijlage 3 Stikstofdepositieberekening

(Aeriuscalculator, 15 december 2015)

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

(Milieutechnisch Adviesbureau Heel, projectnummer 402KUY/14/R1,
22 september 2015)

Bijlage 5 Bodemgeschiktheidsverklaring

(Gemeente Peel en Maas 2 november 2015)

Bijlage 6 Doorlatendheidsonderzoek

(Tritium, briefrapportage 1601/110/JB-01)

Bijlage 7 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

(Archeodienst, rapport 603, 9 december 2014)

Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

(IVN, 10 augustus 2017)





Luchtfoto omgeving plangebied ©2015 Aerodata International Surveys ©2015 Google

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

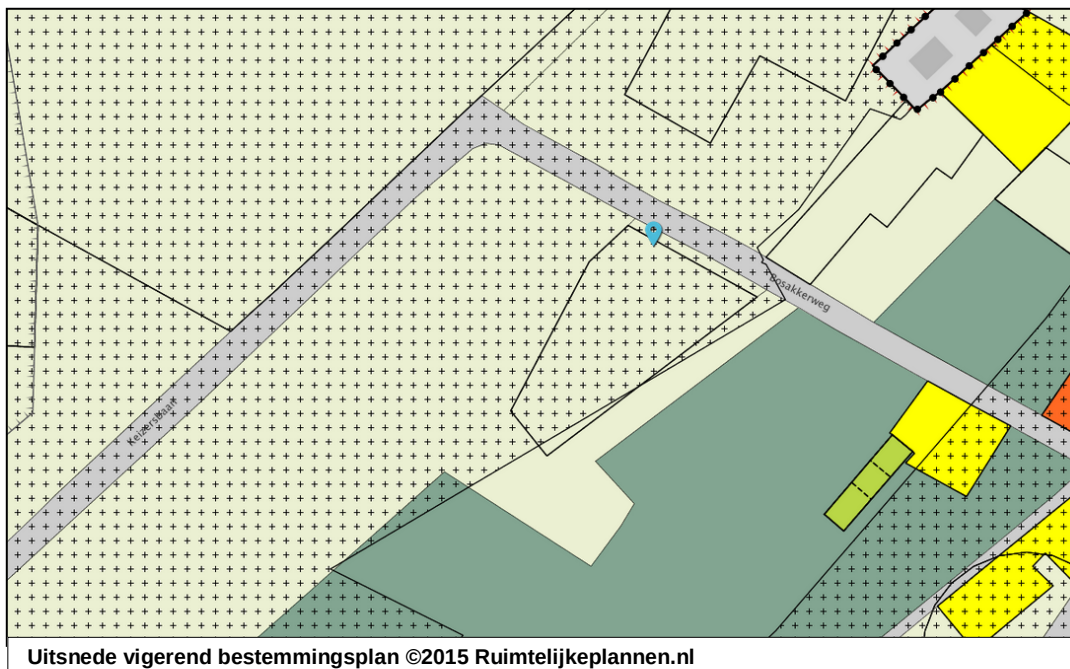
Aan de Keizersbaan 4 te Kessel (gemeente Peel en Maas) is de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) van een voormalig grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. De bouwkvak met de daarop aanwezige bebouwing is recent van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar wil ter plaatse een productiegebonden paardenhouderij beginnen. Onderdeel van de plannen voor deze paardenhouderij is de vervanging van de bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing en de aanleg van een buiten-rijpiste.

De situering van de nieuwe bebouwing en de buiten-rijpiste past niet binnen de geldende bestemmingsregeling voor de locatie Keizersbaan 4. Een deel van de bebouwing valt buiten het vastgelegde bouwvlak en de buiten-rijpiste valt zelfs geheel buiten het bestemmingsvlak voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

1.2 Doel

Door middel van een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Keizersbaan 4 kan aan het planvoornemen van de nieuwe eigenaar de benodigde ruimte gegeven worden voor een productiegebonden paardenhouderij ter plaatse. De uitoefening van een productiegebonden paardenhouderij is binnen de geldende bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' reeds toegestaan. Doel van de herziening is de omvang van het bestemmingsvlak en bouwvlak van deze bestemming te vergroten, zodat de ruimte ontstaat voor de aanleg van de buiten-rijpiste inclusief ontsluiting en landschappelijke inpassing, en de bouw mogelijkheden te vergroten om de vervangende nieuwbouw te kunnen realiseren.





In deze herziening van het bestemmingsplan wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse een aanvaardbare invulling van de VAB betreft. Daarbij wordt een actuele bestemmingsregeling vastgelegd, waarbinnen het bedrijf de komende jaren zijn activiteiten als productiegebonden paardenhouderij kan ontplooiën.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Kessel in de gemeente Peel en Maas. De locatie is gelegen aan de Keizersbaan 4, op korte afstand van de N273 (Rijksweg, Napoleonsbaan). Het plangebied wordt aan de noordoost- en noordwestzijde begrensd door de Keizersbaan, die ter hoogte van het plangebied de bocht om gaat. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door een bosperceel. Aan de zuidwestzijde ontbreekt een duidelijke begrenzing. Het plangebied maakt hier nu nog deel uit van een agrarisch perceel.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie G, nummers 76, 77 (gedeeltelijk) en 78 (gedeeltelijk).

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 24 december 2014.



Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied:

- de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Grondgebonden';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4';
- de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go';
- de aanduiding 'bouwvlak'.

Op basis van de geldende regeling kan enkel ter plaatse van het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' de voorziene vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. Daarmee kan het overgrote deel van de nieuwbouw al direct gerealiseerd worden. De bouw van een klein deel van de nieuwbouw, de stapmolen, de mestopslag en de aanleg van de voorziene buiten-rijpiste zijn binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Op de voor 'Agrarisch' bestemde gronden mag niet gebouwd worden en mogen enkel bestaande rijbakken in stand worden gehouden.

Overigens is in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Omdat het planvoornemen niet aan alle daaraan verbonden voorwaarden voldoet, kan hiervan in dit geval geen gebruik gemaakt worden en is toch een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van het planvoornemen is wel nadrukkelijk aandacht aan deze voorwaarden besteed.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven (hoofdstuk 2). Daarna worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet (hoofdstuk 3).

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, alsmede flora en fauna (hoofdstuk 4).

Dan volgt een hoofdstuk met een toelichting op de juridische regeling van het planvoornemen (hoofdstuk 5). Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid (hoofdstuk 6) en de voor de onderhavige bestemmingsplanherziening te doorlopen procedure (hoofdstuk 7).





Luchtfoto plangebied en omgeving

2 Projectprofiel

2.1 Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied is onderdeel van het buitengebied tussen Kessel en Baarlo en is gelegen direct ten noorden van de N273 (Napoleonsbaan Zuid), die van oudsher de belangrijkste verbindingsweg tussen beide kernen vormt. Dit deel van het buitengebied kent een grote diversiteit aan functies en bebouwing.

Voor een belangrijk deel is het buitengebied nog agrarisch in gebruik. Naast de locatie Keizersbaan 4 zijn aan de overzijde van die weg nog 2 agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast is een groot deel van de gronden als weiland en bouwland in gebruik. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied meerdere burgerwoningen, een horecabedrijf en recreatieve voorzieningen (waaronder een camping) gelegen.

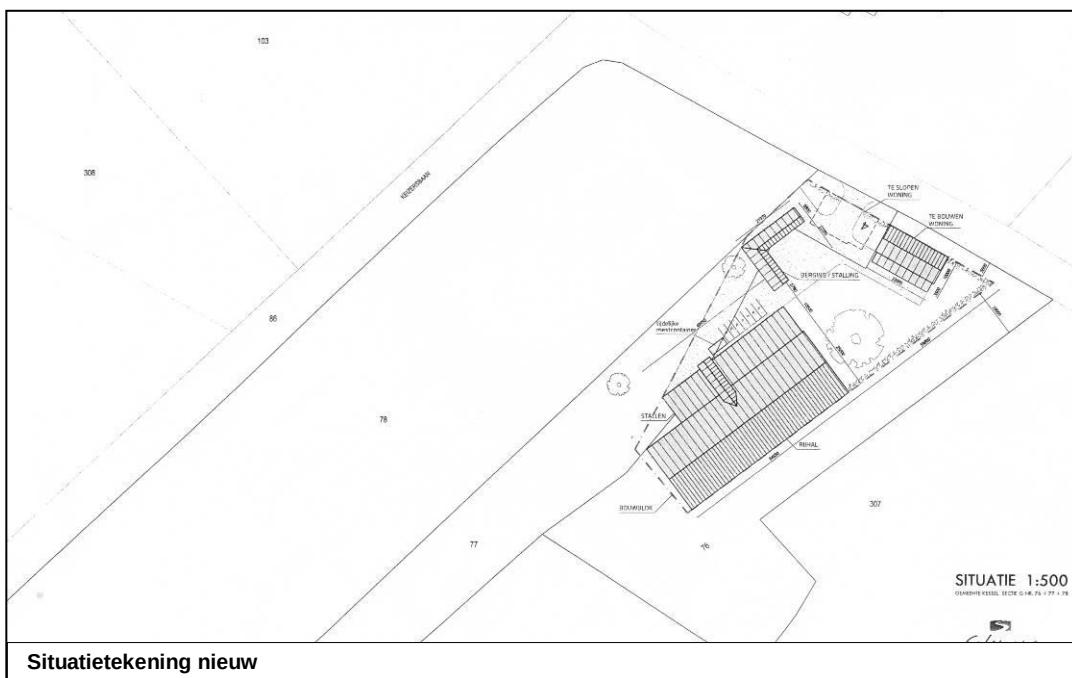
Daar tussendoor zijn nog een aantal bospercelen gelegen en stroomt de Tasbeek min of meer parallel aan de N273. Het gebied wordt ontsloten door de Keizersbaan, die enerzijds aansluit op de N273 en anderzijds op de N277 (Middenpeelweg).

2.2 Plangebied

Het plangebied zelf is van oudsher als agrarisch bedrijf en als agrarische grond in gebruik geweest. Op het perceel is enkel nog de agrarische bedrijfswoning aanwezig. De overige agrarische bedrijfsbebouwing, bestaande uit enkele stallen/schuren, zijn inmiddels gesloopt. De thans nog aanwezige agrarische bedrijfswoning is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige woonwensen. Van agrarische bedrijfsactiviteiten is ter plaatse thans



dan ook geen sprake. Het complex is aan te merken als VAB, maar met in zijn huidige vorm beperkte hergebruikswaarde.



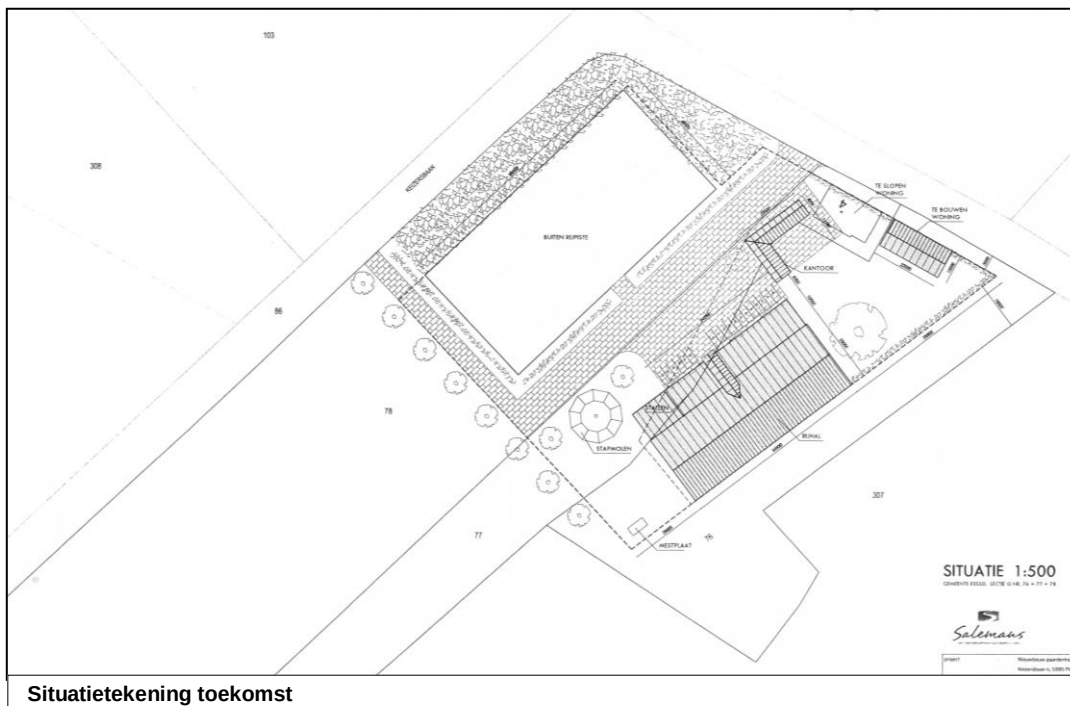
Achter de bestaande agrarische bedrijfswoning staan in het plangebied 2 karakteristieke bomen en is er een licht hoogteverschil aanwezig. Verder is langs de Keizersbaan laanbeplanting aanwezig. Ter hoogte van de bocht en de bedrijfswoning is deze laanbeplanting onderbroken.

2.3 Projectbeschrijving

Het planvoornemen betreft de vestiging van een productiegebonden paardenhouderij op de locatie van het VAB. Daarbij wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning nog gesloopt en wordt één van de bomen gerooid. De andere boom wordt ingepast in het geheel. Daarvoor in de plaats worden een rijhal met stallen en verblijfsruimten voor grooms/stagiaires, een bedrijfswoning en een berging/stalling gebouwd. Daarbij zijn de te bouwen opstallen zodanig gesitueerd, dat deze in eerste instantie binnen het bestaande bouwvlak kunnen worden gebouwd, op basis van het geldende bestemmingsplan. Onderdeel van deze eerste fase is ook de aanleg van een aantal parkeerplaatsen en een tijdelijke mestcontainer binnen het bestaande bouwvlak. De vergunning hiervoor is reeds in 2016 verleend. Tussen de bedrijfswoning en de rijhal is een gedeelte tuin bij de woning voorzien.

Als tweede fase is een beperkte uitbreiding van de stallen bij de rijhal voorzien (deels buiten het bestaande bouwvlak), worden de resterende parkeerplaatsen aangelegd, wordt een definitieve mestopslag (mestplaat) gerealiseerd, wordt een stapmolen geplaatst, wordt een buiten-rijpiste aangelegd en krijgt de ontsluiting zijn definitieve vorm.





Voor het benodigd aantal plaatsen is geen gebruik gemaakt van parkeerkencijfers, maar van ervaringscijfers. Uitgaande van de toekomstige opzet van de paardenhouderij wordt er daarbij vanuit gegaan dat met de aanleg van 18 parkeerplaatsen in voldoende mate op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Binnen de op te richten bebouwing wordt tevens de huisvesting van maximaal 4 grooms (als tijdelijke arbeidskrachten) mogelijk gemaakt. Deze huisvesting is voorzien in het achterste deel van de rijhal, als onderdeel van de bebouwing. Deze worden gerealiseerd op de verdieping onder de kap.

2.4 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de inpassing van het planvoornemen in het landschap van de directe omgeving is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 1). Door middel van hagen en groensingels worden de nieuwe bebouwing, de buiten-rijpiste en de entrees tot het perceel landschappelijk ingepast. Aan de zuidoostzijde is, aansluitend aan het hier gelegen bosperceel, een robuustere groensingel voorzien. In de meest zuidelijke punt van het plangebied kent deze een uitstulping in het bosperceel. In deze uitstulping is de aanleg van een infiltratievijver voorzien.

In het kader van de opvang van het hemelwater is de aanleg van een infiltratievijver noodzakelijk. Uitgaande van een totaal aan verharding (bebouwing en erfverharding) van ca. 8.400 m², is een waterberging noodzakelijk van 8.400 x 84 liter. Dit betekent een waterberging van 706 m³.





De infiltratievijver in het ontwerpplan heeft een totale inhoud van +/- 900 m³. Deze hoeveelheid heeft met een diepte van gemiddeld 1 meter tot gevolg dat de oppervlakte van de vijver 900 m² zal bedragen. Hierdoor is meer dan voldoende capaciteit voor de opvang van het regenwater. In voorkomende gevallen zal het water uit de infiltratievijver ook gebruikt worden voor beregening. Voor zover de watervoorraad in de vijver het toelaat kunnen dan grondwateronttrekkingen voor beregening achterwege blijven.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt het Rijksbeleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. Met deze structuurvisie wordt de onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' reeds ingezette decentralisatie verder doorgezet. Dit houdt in dat verantwoordelijkheden worden overgedragen aan provincies en gemeenten. Deze overheden kunnen met hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden opgaven zelf integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan pakken.

Voor het formuleren van het ruimtelijke Rijksbeleid zijn een drietal criteria leidend geweest. Er is beleid opgesteld indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van inwoners.

In de Structuurvisie zijn vervolgens een drietal doelen voor Nederland in 2040 geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Concurrentiekracht

Nederland wil in 2040 tot de top 10 van de meest concurrerende economieën van de wereld behoren. Van belang daarvoor is een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dat betekent onder meer dat moet worden ingezet op sterke stedelijke regio's, optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met het buitenland. Belangrijke innovatieve economische sectoren voor Nederland zijn onder meer: Water, Agro & Food, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Chemie, Energie, Logistiek en Creatieve Industrie.

Bereikbaarheid

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen.



Daarbij moet worden gekozen voor een integrale benadering die de mobiliteitsgroei in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling faciliteert. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Leefbaarheid en veiligheid

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Deze toenemende regionale verschillen hebben consequenties voor de verstedelijking in Nederland. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn daardoor niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie voor 2040 is dat woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Voorts is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken, hetgeen vraagt om de borging van natuurwaarden, biodiversiteit, cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit. De ambitie voor 2040 is het bieden van een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Een belangrijke onderdelen daarvan zijn ook een blijvende bescherming tegen extreme weersomstandigheden en overstromingen en het voorzien in voldoende zoetwater in droge perioden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-)AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Voor onderhavig planvoornemen zijn van belang:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten (nationaal belang 13).

3.1.3 Planvoornemen in relatie tot Rijksbeleid

Onderhavig project valt niet binnen de onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt. Voor kleinschalige (her)ontwikkelingen, zoals deze, worden in de SVIR en het Barro geen concrete regels gegeven.

De milieukwaliteit wordt expliciet beschouwd in deze toelichting. Zie daarvoor hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten). Deze toelichting voorziet voorts in een transparante en zorgvuldige belangenafweging ten aanzien van het planvoornemen.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In het POL geeft de provincie Limburg een integrale visie op het provinciaal grondgebied. Een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

Gebiedstype: buitengebied

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied valt binnen het gebiedstype: buitengebied. Hieronder vallen alle andere gronden in het landelijk gebied (niet behorende tot natuur- en landschapszones), vaak met een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Ontwikkelen met kwaliteit/Stimuleren afwegingen met kwaliteit

De Provincie benadrukt het belang om al in vroeg stadium van afwegingsprocessen over concrete projecten of uitbreidingsplannen na te denken over ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid. Bij voorkeur op een moment dat de locatie nog niet vastligt.

Buitengebied: kwaliteitsslag landelijk gebied

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. Het streven is dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde.

Landelijk gebied

De afgelopen jaren is milieu en duurzaamheid meer en meer geïntegreerd in andere thema's en dat moet worden voortgezet. Bij ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden de milieu- en duurzaamheidsopgaven als ontwerpcriterium meegenomen, met het doel een kwaliteitsverbetering te realiseren en niet enkel de basiskwaliteit te waarborgen.

Dynamisch voorraadbeheer

Dynamisch voorraadbeheer omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.



Grondwaterlichaam

De aanpak is erop gericht om een goede chemische toestand van het grondwater te bereiken en een verdere achteruitgang van de huidige toestand van de (grond)waterlichamen te voorkomen. Er wordt niet méér water onttrokken dan dat er aangevuld wordt en er treden geen negatieve effecten op voor de grondwater afhankelijke natuur en andere grondwaterafhankelijke functies.

Archeologisch aandachtsgebied

De Provincie streeft ernaar om zorgvuldig om te gaan met vormen van bodemschatten en hun waarde veilig te stellen. Daarbij wordt onder meer ingezet op het zoveel mogelijk behouden van archeologische en aardkundige waarden en het ontsluiten van kennis om aardkunde en archeologische geschiedenis beter bekend en zichtbaar te maken. De verantwoordelijkheid voor een groot deel van het archeologisch erfgoed ligt bij de gemeenten.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Bij de vaststelling van POL 2014 is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (toepassing ladder voor duurzame verstedelijking).
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

3.2.3 Planvoornemen in relatie tot provinciaal beleid

Het planvoornemen valt aan te merken als een doorontwikkeling van een (vrijkomend) agrarisch bedrijf, waaraan binnen het gebiedstype 'buitengebied' de ruimte wordt geboden. Bij de doorontwikkeling van het bedrijf is ook de nodige aandacht aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit besteed. De agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt. De agrarische bedrijfswoning wordt nog gesloopt. Ter plaatse wordt vervangende, in het buitengebied, passende nieuwbouw gerealiseerd. Daarbij is ruime aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het bedrijf in de omgeving.

Feitelijk betreft het planvoornemen het hergebruik van een VAB. Een bestaande agrarische bedrijfslocatie wordt opnieuw in gebruik genomen. Daarvoor is c.q. wordt de bestaande slechte bebouwing gesloopt en vervangen door kwalitatief goede bebouwing. De



met het planvoornemen samenhangende water-, milieu- en duurzaamheidsaspecten zijn in het hoofdstuk Omgevingsaspecten nader beschreven.

Het planvoornemen betreft niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Ter plaatse is reeds sprake van een bestaande grondgebonden agrarische bedrijfsvestiging. Deze vestiging wordt met het planvoornemen weer nieuw leven ingeblazen. Feitelijk is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een uitbreiding van een bestaande, in het verleden reeds gereali-seerde ontwikkeling. De stappen 2 en 3 van de ladder zijn dan ook niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid.

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied

In de Structuurvisie Buitengebied is in 2011 het bestaande beleid van dat moment (Struc-tuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, Structuurvisie IV en Glas) sa-mengebracht. De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een in-tegraal beleidskader voor het buitengebied dat mede diende als grondslag voor het be-stemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Uitbreiding bestaande agrarische bedrijven

Bouwkavels moeten in beginsel voldoende ruimte bieden aan een bedrijf om de komende jaren vooruit te kunnen. Bij het toekennen van bouwkavels wordt daarmee rekening ge-houden. Soms blijkt er tijdens de planperiode echter toch behoefte te zijn om het bouwblok te vergroten. Of daaraan medewerking kan worden verleend, is afhankelijk van de ge-biedskenmerken en –waarden waarin het bouwblok gelegen is. Uitbreiding zal daarbij steeds gepaard moeten gaan met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestem-mingsplan zal een bovengrens gehanteerd worden. Deze bovengrens wordt bepaald aan de hand van het type bedrijf en de gebiedskenmerken. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven wordt een bovengrens gehanteerd van 1,5 ha.

Huisvesting tijdelijke werknemers:

woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf voor tijdelijk gebruik

Hiervoor gelden de volgende mogelijkheden:

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



Paardenhouderij

De regio Peel en Maas heeft ervoor gekozen om de zogenaamde productiegebonden paardenhouderij (fokken), zoals in onderhavige situatie, te bestemmen als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Alle nieuwvestigings- en uitbreidingsmogelijkheden en voorwaarden, zoals deze gelden voor grondgebonden agrarische bedrijven, zijn van toepassing. Bij uitbreidingen of vestigingen (bijvoorbeeld bij VAB) zal een tegenprestatie geleverd moeten worden.

3.3.2 Kwaliteitskader

Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas maakt onderdeel uit van de structuurvisie voor het Buitengebied en bevat tevens een uitvoeringsparagraaf. Het doel van de structuurvisie buitengebied Peel en Maas is om ruimte voor ontwikkelingen te bieden met oog voor kwaliteit. De provincie Limburg heeft in 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld (LKM). Het doel van dit kwaliteitsmenu is dat gemeenten en provincie een instrument in handen hebben om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering in het buitengebied, zogenaamde ontwikkelingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten moeten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitwerken en in een structuurvisie vastleggen.

Het kwaliteitskader is die gemeentelijke uitwerking en bevat het instrumentarium om de ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. In de structuurvisie buitengebied is ook vastgelegd dat er voor diverse ontwikkelingen mogelijkheden zijn met toepassing van een extra tegenprestatie. De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel maal aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt.

3.3.3 Planvoornemen in relatie tot gemeentelijke structuurvisie en kwaliteitskader

Het planvoornemen ziet op de uitbreiding van een productiegebonden paardenhouderij en daarmee van een grondgebonden agrarisch bedrijf boven de referentiemaat van 1,5 ha. Daarbij wordt de huisvesting van buitenlandse werknemers (grooms) mogelijk gemaakt. Op basis van het gemeentelijk beleid is deze ontwikkeling mogelijk, mits deze gepaard gaat met kwaliteitsverbetering. Voor het planvoornemen valt de kwaliteitsverbetering onder de noemer Basiskwaliteit Plus met Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat nieuwe en bestaande bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter



voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Dit geldt voor onder meer agrarische bedrijven, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf. Om de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van € 6,00 per m² oppervlakte "landschap".

Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Aanvullende kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- versterking en verfraaiing van het landschap,
- sloop,
- aanleg van natuur,
- verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden,
- extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen,
- extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen,
- investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied. Hiermee wordt bedoeld dat de beleving van het landschap ook als kwaliteit kan worden aangemerkt.

De omvang van de AK is gekoppeld aan de Basiskwaliteit Plus. De omvang van inpassing op agrarische bedrijven bedraagt 0,5 x de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus.

In casu is sprake van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf (inclusief productiegebonden paardenhouderij) boven de referentiemaat. Dat betekent dat inpassing van de gehele bouwkvael en aanvullende kwaliteit (AK) van toepassing is. Daarbij is geen sprake van een gebied met waarden.

De Basiskwaliteit Plus bedraagt:

10% van 10.200 m² bouwvlak = 1.020 m² * € 6,- = € 6.120,-.

De Aanvullende Kwaliteitsverbetering bedraagt:

10% van 10.200 m² = 1.020 m² * 0,5 * € 6,- = € 3.060,-.

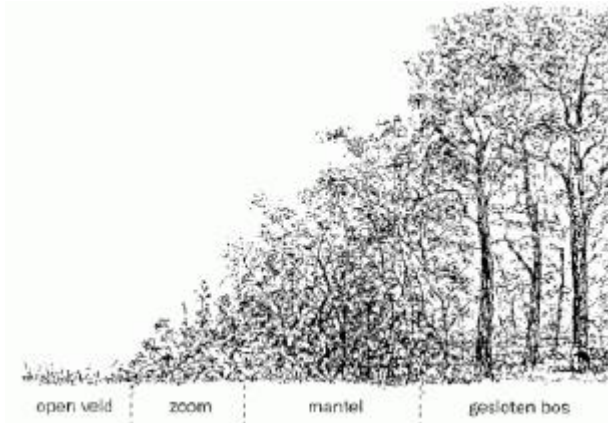
Totale compensatie ter waarde van € 9.180,-.

Ten behoeve van de gevraagde landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Keizersbaan 4 Kessel gemaakt. Dit plan voorziet in de aanplant van hagen en bomen en de aanleg van een infiltratievijver op de locatie van het planvoornemen zelf en de aanplant van een vogelbosje elders in het buitengebied. Uitgaande van de aantallen en oppervlakten aan te planten hagen en bomen wordt de totale landschappelijke inrichting geteld als 2.186 m² (overeenkomend met 26% van de oppervlakte van het bouwvlak).



De locatie is op 25 februari 2016 door de kwaliteitscommissie bezocht. Tijdens dit locatiebezoek is het landschappelijk inpassingsplan besproken met de kwaliteitscommissie. Dit heeft geresulteerd in een paletadvies waarin door de kwaliteitscommissie de volgende investeringen op de locatie zelf voorgesteld:

- Aanplant van bomen aan de oostzijde van het perceel ter versterking van de boszone. Daarmee krijgt het perceel met de boszone, als het ware een soort rugdekking.



- Versterking van de ecologische waarde van deze bosrand door het aanbrengen van een rand met een mantel en zoomvegetatie. Dat wil zeggen struiken (zoom) en natuurlijk grasland (mantel).
- Versterken laanbeplanting langs de Keizersbaan, maar met instandhouding van zicht op het perceel. Het voorstel van de ontwerper van de initiatiefnemer om een deel van deze laan uit het lid te zetten vinden we passend.
- Als gebruik gemaakt wordt van een beukenhaag, dan adviseren wij deze aan de binnenzijde van het perceel (rondom de rijbak) te plaatsen, omdat anders het geheel teveel een parkachtige uitstraling krijgt.
- Gebruik van solitaires in de weide(s) is een fraaie verbetering en bovendien gunstig in de bedrijfsvoering vanwege de schaduwwerking.
- Waterretentie hoort bij de standaard eisen aan een initiatief met bebouwing. Als deze echter ecologisch wordt ingevuld kan het bijdragen aan de kwaliteit in het gebied.
- Gebruik van inheemse boomsoorten op het perceel of grotere beplantingsstructuren, zoals een oprijlaan dragen eveneens bij aan de landschappelijke kwaliteit en kunnen dus worden meegenomen. Onderdelen als gazon, tuinen of kort gemaaid gras in het algemeen telt niet mee in de normering van de landschappelijke bijdrage.

Bij de verdere uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan is met bovenstaande suggesties waar mogelijk rekening gehouden.

Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de door de gemeente gevraagde bijdrage voor de kwaliteitsverbetering. Daarnaast is het landschappelijk inpassingsplan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Peel en Maas. Op heeft de kwaliteitscommissie ingestemd met de beoogde kwaliteitsverbetering in combinatie met de landschappelijke inpassing.



3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsbevoegdheid

Vergroting bestemmings-/bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting van het bestemmings- en/of bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden bedrijf. Hierna zijn de voorwaarden waaronder aan wijziging voor de vergroting van het bestemmings-/bouwvlak kan worden meegewerkt weergegeven. *Cursief is daarbij aangegeven hoe het planvoornemen zich verhoudt tot deze voorwaarden.*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 4 go' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande:

- a. vergroting niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur';
de betreffende aanduiding is niet van toepassing;
- 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';
de betreffende aanduidingen zijn niet van toepassing;
- c. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
deze noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering wordt aangetoond in bijgevoegd bedrijfsontwikkelingsplan (bijlage 2) Met het planvoornemen wordt de agrarische bedrijfsvoering van deze vrijkomende locatie opnieuw ingevuld en uitgebreid om daarmee de paardenhouderij toekomstbestendig te maken. Het wijzigen van de bestemming van het bestaande bestemmings- en bouwvlak is noodzakelijk om enerzijds de vergunde situatie planologisch mogelijk te maken en anderzijds te kunnen voorzien in de gewenste ontwikkelingen van de paardenhouderij zoals reeds aangegeven. Met deze beoogde inrichting met de gewenste bouwmogelijkheden is het mogelijk een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te voeren;
- d. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf volgt ook uit bijgevoegd bedrijfsontwikkelingsplan (bijlage 2) De hoofdactiviteit bestaat uit het africhten en trainen van springpaarden. De volwaardigheid van de paardenhouderij is ruimschoots aanwezig;
- e. het bestemmings-/bouwvlak mag worden uitgebreid tot maximaal 1,5 ha;
het bestemmingsvlak wordt uitgebreid tot meer dan 1,5 ha. Mede daardoor kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar moet een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld worden;
- f. ten behoeve van het grondgebonden bedrijf is in het bestemmingsvlak tevens een containerveld toegestaan, met dien verstande dat:
 1. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. in het betreffende gedeelte van het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - containerveld' wordt opgenomen;
het planvoornemen voorziet niet in de aanleg van een containerveld;



- 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;
onderdeel van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan, dat is beoordeeld door een onafhankelijke, objectieve commissie (Kwaliteitscommissie Peel en Maas, d.d.). Het inpassingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting en als bijlage opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan;
- h. de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;
het planvoornemen voorziet niet in de realisering van een extra bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe gerealiseerd;
- i. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
het planvoornemen voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen. Op basis van de ASVV geldt voor een manege (paardenhouderij) in het buitengebied een maximale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats/per box. Het plan in de toekomstige situatie voorziet in 24 paardenboxen. De parkeerbehoefte komt daarmee op 12 parkeerplaatsen. Het planvoornemen voorziet derhalve in meer dan voldoende mate in de parkeerbehoefte op eigen terrein aangezien het hier om een productiegebonden paardenhouderij gaat, waar maar in beperkte mate sprake is van bezoekers in tegenstelling tot een manege;
- 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;
de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen 'Swalmdal' en 'Leudal'. Deze zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 5,5 km en 10 km. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen geen significant negatieve effecten heeft op deze Natura 2000-gebieden. Binnen dit kader is met de Aeriusscalculator een stikstofdepositieberekening (15 december 2015) gedaan. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is de drempelwaarde 0.05 mol/ha/j, uit de berekening is gebleken dat de depositie onder deze drempelwaarde blijft en dat er dus nog ontwikkelingsruimte beschikbaar is. Betreffende de Duitse gebieden wordt de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/j wel overschreden echter gelden hier afwijkende waarden voor. Zie bijlage 3 voor de stikstofberekening.
- 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;



in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is de invloed op het woon- en leefklimaat, de milieusituatie, de aanwezige waarden en de gebruiksmogelijkheden nader onderzocht. Daaruit is gebleken dat geen onevenredige aantasting daarvan plaatsvindt;

- I. *voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 'Agrarisch – Grondgebonden'; de bestemmingsregeling uit het artikel 'Agrarisch – Grondgebonden' is in dit bestemmingsplan integraal overgenomen.*

3.3.5 Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas, versie februari 2014

Het beleid van de gemeente Peel en Maas met betrekking tot de huisvesting van (tijdelijke) arbeidskrachten is in een afzonderlijke beleidsregel vastgelegd. Voor het planvoornemen relevant zijn de regels met betrekking tot 'short stay'. Deze zijn hierna verkort weergegeven. *Cursief is daarbij aangegeven hoe het planvoornemen zich verhoudt tot deze voorwaarden.*

Onder 'short stay' wordt verstaan:

- verblijfsaccommodatie voor verblijf gedurende maximaal 6 maanden met als minimale eis:
 - voor sanitaire voorzieningen: 1 douche/wc per 8 personen;
 - voor de oppervlakte: 10 m² omsloten leefruimte per bewoner;
 - voor de kookgelegenheid: minimaal 4 pitten per 8 personen.*Bij de inrichting van de verblijfsaccommodatie zal aan deze eisen worden voldaan.*

Daarnaast worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de huisvesting is benodigd voor het eigen bedrijf;
de paardenhouderij omvat meerdere springpaarden. Voor de verzorging van deze springpaarden en het gereed maken van deze springpaarden voor (inter)nationale wedstrijden zijn maximaal 4 grooms noodzakelijk;
- er vindt voldoende toezicht plaats vanuit de aanwezige bedrijfswoning;
de te bouwen bedrijfswoning is op korte afstand van de verblijfsruimten voor de grooms/stagiaires gelegen, waardoor voldoende toezicht is gegarandeerd;
- er is minimaal een halve parkeerplaats per twee arbeidskrachten aanwezig;
het planvoornemen voorziet in de huisvesting van maximaal 4 grooms, waarvoor in totaal 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd. Aangezien er 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en op basis van de parkeernorm 12 parkeerplaatsen benodigd zijn wordt hierin voorzien;
- wanneer het gebruik voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten gedurende 1 jaar is gestaakt, mogen de gronden en bouwwerken niet meer ten behoeve van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in gebruik worden genomen;
vooralnog wordt uitgegaan van het continu aanwezig zijn van ten minste enkele grooms welke maximaal 6 maanden aaneengesloten zullen verblijven.



4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Een belangrijke wijziging die in het Besluit m.e.r. is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Dit is het indicatief maken van de gevaldefinities in kolom 2 in de D-lijst. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De criteria als bedoeld betreffen:

- de kenmerken van de activiteit (onder andere omvang en cumulatie);
- de plaats waar de activiteit wordt verricht (de kenmerken van het plangebied in relatie met de kwetsbaarheid van de omgeving);
- de kenmerken van de gevolgen van de activiteit (mogelijke effecten van de activiteit, onder ander bereik, waarschijnlijkheid en omkeerbaarheid).

Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet in het uitbreiden van het bestemmings- en bouwvlak van een bestaande agrarische bestemming. De uitbreiding is noodzakelijk om tot een doelmatig hergebruik van een VAB te kunnen komen. Daarbij wordt in de VAB een productiegebonden paardenhouderij gevestigd. Het planvoornemen voorziet echter niet in het fokken van 100 (drempelwaarde m.e.r.-beoordelingsplicht betreffende paarden en pony's) of meer stuks paarden of pony's (exclusief het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar, die niet worden meegeteld). Er wordt namelijk in maximaal 24 paardenboxen voorzien. Er is derhalve geen sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van de D-lijst.

Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van de kern Kessel, aan de Keizersbaan. Een uitgebreidere beschrijving van de ligging van het plangebied is opgenomen in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Het plangebied betreft een bestaand agrarisch bedrijfsterrein, waarbij in de directe omgeving diverse andere agrarische bedrijfsterreinen, enkele woonpercelen en enkele niet-agrarische bedrijven/inrichtingen zijn gelegen.



Een uitgebreidere beschrijving van de omgeving en de inpassing daarin van het planvoornemen is opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van respectievelijk 5,5 en 10 kilometer gelegen. Gezien de afstand van het plangebied tot Natura-2000 gebieden en de aard van de beoogde ingreep, kan gesteld worden dat er geen effecten op kwalificerende habitats zullen optreden door de uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak binnen de agrarische bedrijfsbestemming.

Het project is eveneens niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van het plangebied tot het natuurnetwerk bedraagt enkele kilometers. Tussenliggend is sprake van veelal agrarisch gebied met verspreide niet-agrarische functies, zodat gesteld kan worden dat er geen effecten op de realisering van het natuurnetwerk zullen optreden door het planvoornemen.

Op basis van de terreingesteldheid op deze locatie nabij Kessel (agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzend weiland, dat geregeld wordt bewerkt), zijn eveneens geen effecten op kwalificerende soorten te veronderstellen.

Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan uitvoerig onderzocht en hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. In dit hoofdstuk zijn de betreffende milieuaspecten, alsmede de uitgevoerde onderzoeken nader beschreven.

Conclusie

Door de aard en de kleinschaligheid van het planvoornemen wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en (te verwachten) beschermde soorten. Op basis van de Wgv gelden voor paardenhouderijen in het buitengebied vaste afstanden van 50 m tot geurgevoelige objecten. Deze afstand kan rondom de beoogde agrarische bouwkvael overal in acht worden genomen. Daarnaast blijven, conform de berekening met de Aeriusscalculator, de stikstofwaarden, welke van nadelige invloed zouden kunnen zijn op de omgeving, beneden de drempelwaarde (zie bijlage 3). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.



4.1.2 Geluid

Wettelijk kader

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industrielawaaï en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen.

Relevante aspecten planvoornemen

Onderdeel van het planvoornemen is de sloop van de bestaande bedrijfswoning en herbouw op nagenoeg dezelfde locatie binnen de agrarische bouwkel, waarbij dezelfde voorgevelrooilijn wordt gehanteerd. De nieuwe bedrijfswoning is daarmee op vergelijkbare afstand tot de Keizersbaan gelegen. Aangezien sprake is van een nieuwe woning moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het landelijke karakter en de beperkte aanwezigheid van bebouwing wordt aangenomen dat ter plaatse alleen bestemmingsverkeer komt. De Keizersbaan heeft geen doorgaande verkeersfuncties. De verkeersintensiteit op de Keizersbaan is dermate laag dat aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en het binnenniveau van 33 dB in voldoende mate gewaarborgd wordt.

Tevens is er reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning welke wordt gesloopt en op een andere locatie binnen het bestaande bouwvlak wordt nieuwgebouwd, waarbij dezelfde rooilijn is aangehouden. In dat kader is op basis van het vigerende agrarische bouwkel reeds een omgevingsvergunning verleent voor de nieuwe bedrijfswoning.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In de Wet luchtkwaliteit zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen als onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) beschreven. 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Relevante aspecten planvoornemen

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

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



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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		96
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het (extra) verkeer aan te merken is al niet in betekenende mate. Op basis daarvan is nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.1.4 Bodem

Wettelijk kader

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem.

Relevante aspecten planvoornemen

In het kader van de omgevingsvergunning voor de rijhal, bedrijfswoning en berging is een verkennende bodemonderzoek (Milieutechnisch Adviesbureau Heel, projectnummer 402KUY/14/R1, 22 september 2015) uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende geconcludeerd:



- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan kooltjes, hout en/of asfalt waargenomen;
- In de opgeboorde grond zijn **geen** asbestverdachte materialen waargenomen;
- Aangezien uit het veldwerk blijkt dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek verricht;
- *Toetsing WBB*
In de bovengrond ter plaatse van MM1 en MM2 overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In de bovengrond ter plaatse van MM3 (grindpad) en MM4 zijn licht verhoogde gehalten aan PCB's en/of minerale olie aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MM5 & MM6);
- *Toetsing BBK (eindoordeel)*
De bovengrond ter plaatse van MM1 en MM2 en de ondergrond (MM5 & MM 6) voldoet aan de achtergrondwaarde. De bovengrond (grindpad) ter plaatse van MM3 voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen. De bovengrond ter plaatse van MM4 voldoet **niet** aan het Besluit Bodemkwaliteit;
- *Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden*
Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet de bovengrond ter plaatse van MM1 en MM2 en de ondergrond (MM5 & MM6) aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De bovengrond ter plaatse van MM3 voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De bovengrond ter plaatse van MM4 voldoet niet aan het Besluit Bodemkwaliteit en komt derhalve **niet** in aanmerking voor hergebruik.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bebouwing van de onderzoekslocatie. Indien bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, wordt geadviseerd deze ter plaatse te herverwerken. Voor eventuele afvoer dient, om de mogelijkheden van hergebruik / afvoer definitief vast te stellen, een onderzoek conform de AP04 richtlijnen (BBK) te worden uitgevoerd (doorlooptijd circa 3 weken). In geval van afvoer van grond wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een onderzoek conform de voornoemde richtlijn te laten uitvoeren hetgeen bij aanvang van de grondwerkzaamheden kosten en tijd zal besparen.

Naast de onderzoeksresultaten is er door de gemeente een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven waarin de volgende zaken gesteld worden:

- de boven- en ondergrond van de omschreven locatie voldoen aan de achtergrondwaarden, dan wel aan de maximale waarden voor de klasse wonen uit het Besluit Bodemkwaliteit, met uitzondering van de bovengrond ter plaatse van boring 6;
- de bodem geschikt is voor de voorgenomen bouw van een paardenhouderij met bedrijfswoning.

De gronden voor de aanleg van de buiten-rijpiste zijn niet in onderhavig bodemonderzoek meegenomen. Aangezien het hier enkel gaat om de aanleg van een buitenrij-piste en hier geen sprake is van een milieugevoelig object is nader onderzoek niet noodzakelijk.



Conclusie

Het plangebied is geheel geschikt voor de huidige/toekomstige functie, zijnde de agrarische bedrijfsvoering. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen, ook niet gezien het feit er sprake is van de milieugevoelige functie wonen ten aanzien van de huisvesting van de groots.

4.1.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Kader

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand.

Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.

Relevante aspecten planvoornemen

Met betrekking tot het planvoornemen is van belang dat sprake is van een bestaande agrarische bouwkaavel, die wordt uitgebreid. In het verleden is de aanvaardbaarheid van een agrarisch bedrijf op deze locatie in relatie tot de omliggende functies reeds gebleken. Er is sprake van afdoende afstanden tussen de functies onderling, dan wel er zijn afdoende maatregelen getroffen om onderlinge hinder te voorkomen. Het planvoornemen brengt een uitbreiding van de agrarische bouwkaavel met zich mee. Deze vindt plaats in noordwestelijke richting en beweegt zich daarmee af van de dichtstbij het bedrijf in de buurt gelegen overige functies. De aanwezige afstanden worden gerespecteerd. Aangenomen mag worden dat het planvoornemen daardoor niet tot een toename van eventuele hinder zal leiden.

Afstanden tot bureu	Keizersbaan 3	Keizersbaan 5	Keizersbaan 1
Keizersbaan 4 grootste afstand 50 meter (VNG)	+/- 65 meter	+/- 90 meter	+/- 115 meter

Tabel Milieuzonering Keizersbaan 4: afstanden gemeten vanaf paardenstal

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering legt geen beperkingen op aan het planvoornemen.



4.1.6 Geurhinder agrarische bedrijven

Wettelijk kader

In Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Relevante aspecten planvoornemen

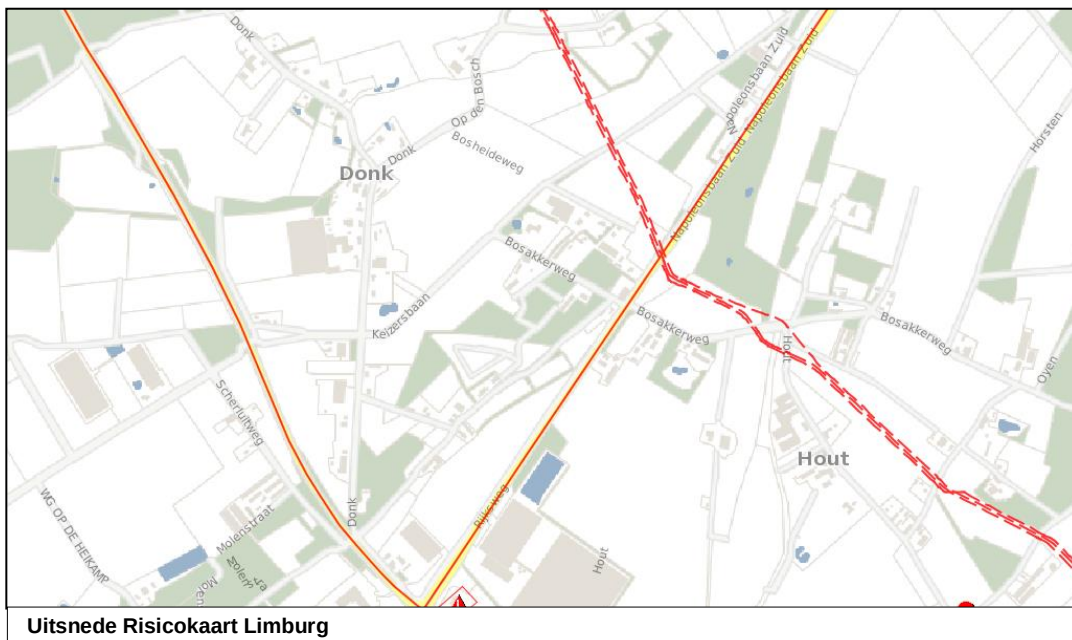
Het planvoornemen voorziet niet in de oprichting van een nieuwe (intensieve) veehouderij. Er is sprake van de uitbreiding van een bestaande grondgebonden veehouderij. Daarbij vindt de uitbreiding plaats aan de zijde van de agrarische bouwkaavel, waar in de directe omgeving geen geurgevoelige objecten zijn gelegen. Concreet voorziet het planvoornemen in de vestiging van een productiegebonden paardenhouderij. Op basis van de Wgv gelden voor paardenhouderijen in het buitengebied vaste afstanden van 50 m tot geurgevoelige objecten. Deze afstand kan rondom de beoogde agrarische bouwkaavel overal in acht worden genomen.

Paardenhouderijen, die vanwege de daarbinnen aanwezige dieren zelf geur emitteren, worden niet als geurgevoelig object aangemerkt, maar als een veehouderij, inclusief de daarvan deel uitmakende bedrijfswoning(en) en verblijfsruimten. De aanwezigheid van enkele veehouderijen in de omgeving is daarom niet van invloed op vestiging van de paardenhouderij.

Conclusie

Het aspect geurhinder verzet zich niet tegen het planvoornemen.





4.1.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het algemene rijksbeleid 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 (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet'. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico



moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Relevante aspecten planvoornemen

Op de Risicokaart Limburg zijn in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen, die vallen onder het Bevi, aanwezig. Op enige afstand bevinden zich wel enkele routes voor 'Transport gevaarlijke stoffen' in de vorm van de N273, de N277 en een drietal leidingen van de Gasunie. Rond de N273 is de grootste risicocontour voor het transport van gevaarlijke stoffen op 111 m van de weg gelegen. Deze contour reikt niet tot over het plangebied. Rond de N277 is een dergelijke contour niet aangegeven. Rond de leidingen van de Gasunie is een PR-contour gelegen (plaatsgebonden risico). Het plangebied ligt echter buiten deze contour. Verder ligt het plangebied niet binnen de 100% letaliteitszones van de leidingen maar wel binnen de 1% letaliteitszones. Op basis daarvan wordt ingeschat dat er geen problemen ontstaan met het groepsrisico want in de zone tussen 100% en 1% letaliteit heeft de toekomstig aanwezige bevolking maar geringe invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2 Water

4.2.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en vervolgens de bouw van nieuwe bebouwing met een oppervlakte van circa 2.500 m². De ondergrens van ruimtelijke plannen die aan het waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd dienen te worden ligt op 2000 m² in het buitengebied. Het planvoornemen ligt hier dus ruim boven en moet derhalve voorgelegd worden aan het waterschap.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

4.2.2 Relevante aspecten planvoornemen

Onderdeel van het planvoornemen is de aanleg van een infiltratie-/beregeningsvijver. Het water uit deze vijver kan indien noodzakelijk hergebruikt worden voor beregening. Mocht de noodzaak daartoe niet aanwezig zijn, dan fungeert de vijver als infiltratievijver.



In een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater, zoals hier het geval is, moet boven de infiltratiezone een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ($T=10$), te kunnen herbergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 84 mm ($T=100$) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en voornoemde afvoercapaciteit.

Het verhard oppervlak van bebouwing en erfverharding na realisering van het planvoornemen bedraagt circa 8.400 m². Gelet op het voorgaande dient de dynamische buffer een grootte te krijgen van 420 m³ (8.400 m² x 50 mm). De benodigde waterberging bij $T=100$ (84mm) bedraagt dan 8.400 x 84 liter = 706 m³.

Uitgaande van een breedte op maaiveldniveau van 30 meter, een diepte van 1,00 meter, een waking van 0,50 meter en taluds van 1:1 bedraagt de lengte van de infiltratievoorziening 30 meter. De oppervlakte op maaiveldniveau bedraagt derhalve 900 m². Daarmee is de capaciteit van de vijver voldoende groot om in de benodigde waterberging te kunnen voorzien. Daarnaast zal voorkomen moeten worden dat meststoffen met het hemelwater in de infiltratievoorziening terechtkomen.

Ten behoeve van het bepalen van de infiltratiemogelijkheden ter plaatse heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Uit de berekeningen blijkt de grond in de onverzadigde zone een doorlatendheid heeft variërend van 1,9 tot 5,3 m/dag. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand op de locatie wordt geschat op minimaal 2,5 m minus maaiveld.

Aan de hand van de gemiddelde K-waarde en de bodemopbouw wordt er geconcludeerd dat de bodem tot ongeveer 2,0 m minus maaiveld goed doorlatend is. De leemlaag die ter plaatse aanwezig is op een diepte van ongeveer 2,1 meter tot 2,5 m minus maaiveld heeft vermoedelijk een negatieve invloed op de doorlatendheid. Geadviseerd wordt deze leemlaag ter hoogte van de infiltratievoorziening geheel te verwijderen. Hieraan zal worden voldaan in een later stadium.

Daarnaast wordt geadviseerd om geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen. En ter hoogte van het te ontwikkelen perceel is voor het huishoudelijk afvalwater langs de weg een drukriolering aanwezig, waarop aangesloten kan worden. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten en bedraagt de maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater 1 m³ per uur.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem, wordt geconcludeerd dat infiltratie op de beoogde locatie van de infiltratie-



/bergingsvijver mogelijk is. Door de aanleg van de infiltratie-/bergingsvijver wordt afdoende in de wateropgave voorzien.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er binnen het besluitgebied en directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden in het geding komen. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Enkel aan het tracé van de Keizersbaan is cultuurhistorische waarde toegekend. Het planvoornemen laat dit tracé ongemoeid.

4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). In zowel de perspectievennota als binnen het coalitieprogramma "Verbinden en Versterken" is onder andere als actiepunt: "Peel en Maas wil het bewustzijn van de cultuurhistorie bevorderen met een speciale aandacht voor bijzondere gebouwen en historisch erfgoed" opgenomen. Daarnaast wil het college op evenwichtige en pragmatische wijze aandacht geven aan de archeologie. De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het "Beleidsplan archeologie Peel en Maas" vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 28 juni 2011. In dit beleidsplan archeologie Peel en Maas zijn de beleidsuitgangspunten en haar achtergronden beschreven. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeo-



logische resten. Dit geldt enkel en alleen indien de verstoring dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

In het kader van het plan is het aspect archeologie bekeken. Op grond van de beleidskaart archeologie van de gemeente Peel en Maas zijn binnen het plangebied gronden aanwezig met een hoge verwachtingswaarde archeologie. Dit heeft in het geldende bestemmingsplan al geleid tot de toekenning van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoring die dieper reikt dan 0,4 m. Het planvoornemen, dat voorziet in de sloop en herbouw van bebouwing, de aanleg van erfverharding en een buiten-rijpiste gaat genoemde maximum oppervlakte en diepte te boven. Derhalve is een archeologisch proefsleuvenonderzoek (Archeodienst, rapport 603, 9 december 2014) uitgevoerd.

Op basis van het uitgevoerde archeologische proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het recente verleden is omgezet, geëgaliseerd en afgetopt, waardoor de oorspronkelijke bodem is verdwenen en de bouwvoor direct op de C-horizont rust. Enkel diep ingegraven sporen kunnen bewaard zijn gebleven, waarvan mogelijk de drie sporen in werkput 5 een restant van zijn. In een later stadium is tevens een groot deel van het onderzoeks-/ plangebied door bodembewerking ten behoeve van de aspergeteelt verstoord. Eventueel aanwezige archeologische resten zullen hierbij zeker verloren zijn gegaan. Aangezien vondstmateriaal ontbreekt, is de kans klein dat er zich in de ondergrond (nog) archeologische resten bevinden.

Aangezien er geen vindplaats is aangetroffen, is er geen waardering conform de KNA 3.3 uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Stb. 2016, 34), die de implementatie vormt van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) vallen onder het regime van de Wet natuurbescherming, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van deze wet zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Gelet



op de aard en omvang van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden (Swamldal 5,5 km en Leudal, 10 km) is het aannemelijk dat het planvoornemen niet leidt tot significante negatieve effecten op de Natura 2000.

4.4.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Wet natuurbescherming beschermt niet alleen gebieden, maar ook plant- en diersoorten. Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden vernield. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. Om te kunnen bepalen of er sprake is van negatieve invloed op beschermde soorten is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd door IVN (d.d. 10 augustus 2017). Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage

Met betrekking tot de werkzaamheden dient het volgende in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. In het kader van de wet natuurbescherming dienen overtredingen ten aanzien van broedvogels te worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en daarnaast dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. De te rooien boom dient dan ook buiten het broedseizoen gerooid te worden.

4.4.3 Advies IVN

De uitgevoerde quickscan heeft betrekking op een gedeelte van het project, te weten het gedeelte dat niet onder de bestaande bestemming valt. De oude stal, waar uiteindelijk de reeds vergunde nieuwbouw zal worden gerealiseerd, is reeds gesloopt. Onderzoek was hier dus niet mogelijk.

Het overige gedeelte van het bouwvlak, dat door het team is gecontroleerd geeft er geen aanleiding toe, dat de natuur is beschadigd of bedreigd dan wel zal worden beschadigd of bedreigd behoudens een bezwaar: het team van het IVN heeft ernstige bezwaren tegen het plan, dat één van de drie beukenbomen op het bouwvlak gerooid moet worden. Dit betreft een monumentale boom.

4.4.4 Conclusie

Conform de bevindingen van het IVN zijn er vanuit Flora en Fauna oogpunt, op één aspect na, geen belemmeringen voor het planvoornemen. De voorgenomen kap van een monumentale boom zorgt echter voor een bezwaar. Feit is echter dat de vergunning voor de nieuwbouw, en daarmee de kap van de boom, reeds is verleend. Daarnaast is er middels het toepassen van uitgebreide landschappelijk inpassing op het gehele perceel sprake van een sterke landschappelijk en natuurlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt in dit geval zelfs over gecompenseerd. De kap van de boom wordt daarmee dus ook gecompenseerd in een zodanige mate dat er vanuit flora en fauna oogpunt geen bezwaar bestaat voor het planvoornemen.



5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Agrarisch' en 'Agrarisch - Grondgebonden';
- de gebiedsaanduidingen 'reconstructiezone – verwevingsgebied' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4 go';
- de functieaanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' ('Agrarisch', 'Agrarisch – Grondgebonden') en 'specifieke vorm van wonen – huisvesting tijdelijke arbeidskrachten' ('Agrarisch - Grondgebonden');
- de aanduiding 'bouwvlak'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, uitgezonderd ondergeschikte gebouwtjes welke in relatie tot de buitenrij-piste benodigd zijn. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een eventueel jury lokaal. Tevens is binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' de beoogde buitenrij-piste mogelijk gemaakt.

5.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" opgesteld. De gel-



dende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' is niet langer opgenomen, omdat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plekke geen archeologische waarden aanwezig zijn en het plangebied ook archeologisch is vrijgegeven.



6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat kostenverhaal verzekerd dient zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien. Hierin zal ook de te leveren bijdrage in de vorm van Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteit (zie paragraaf 3.3.3) vastgelegd worden. Ten behoeve van het planvoornemen zal tevens een planschaakovereenkomst worden opgesteld.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak van een bestaande agrarische bouwkaavel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Met het planvoornemen wordt beoogd een VAB te gebruiken voor een productiegebonden paardenhouderij. Aangenomen mag worden dat tegen dit planvoornemen, dat in een duurzaam hergebruik van een thans niet meer te gebruiken agrarische bouwkaavel, geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

Met onderhavig bestemmingsplan is aangetoond dat er met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het plangebied en het nieuwe gebruik gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Onderhavig bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Paardenhouderij Keizersbaan 4 Kessel'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan betreft voor het plangebied in verband voor de uitbreiding van het agrarisch bouwblok qua bestemmings- en bouwvlak het hergebruik van deze VAB locatie ten behoeve van een productiegebonden paardenhouderij.

7.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Aangezien er geen belangen van het rijk in het geding zijn en sprake is van een VAB waarbij door middel van landschappelijke inpassing en een extra kwaliteitsbijdrage voldaan wordt aan het provinciale beleid wordt direct het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.



7.4 Vaststelling

p.m.

