

BESTEMMINGSPLAN

“Leemvenweg I Maasbree”

NL.IMRO.I894.BPL0317-ON01

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan “Leemvenweg | Maasbree”

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0317-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 11 december 2023

Aanvrager: Gemeente Peel en Maas

Auteur:



bureau
leefomgeving



Bureau Leefomgeving B.V.

Schoolstraat 7

5961 EE HORST

077 – 208 60 99

contact@bureauleefomgeving.nl

www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

I.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Beschrijving hoveniersbedrijf	7
2.2	Historische achtergrond Maasbree	8
2.3	Ruimtelijke structuur.....	9
2.4	Functionele structuur.....	10
3.	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Locatiekeuze	13
3.2	Bebouwde oppervlakte	15
3.3	Functiewijziging woning Oude Heldenseweg 5.....	15
3.4	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	16
3.5	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	18
3.6	Landschappelijke inpassing	20
4	BELEIDSKADER.....	23
4.1	Rijksbeleid.....	23
4.2	Provinciaal beleid.....	27
4.3	Gemeentelijk beleid	34
5	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	40
5.1	Milieuaspecten.....	40
5.2	Kabels en leidingen.....	56
5.3	Natuur	56
5.4	Waterhuishouding.....	59
5.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	61
5.6	Verkeer en parkeren.....	63
6	JURIDISCHE ASPECTEN	66
6.1	Toelichting op de verbeelding.....	66
6.2	Toelichting op de planregels	67

7	HANDHAVING	69
8	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	70
8.1	Economische uitvoerbaarheid.....	70
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70
8.3	Procedure.....	71

BIJLAGEN

Bijlage 1: Berekeningen voorgrondbelasting

Bijlage 2: AERIUS-berekeningen

Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Separate bijlagen:

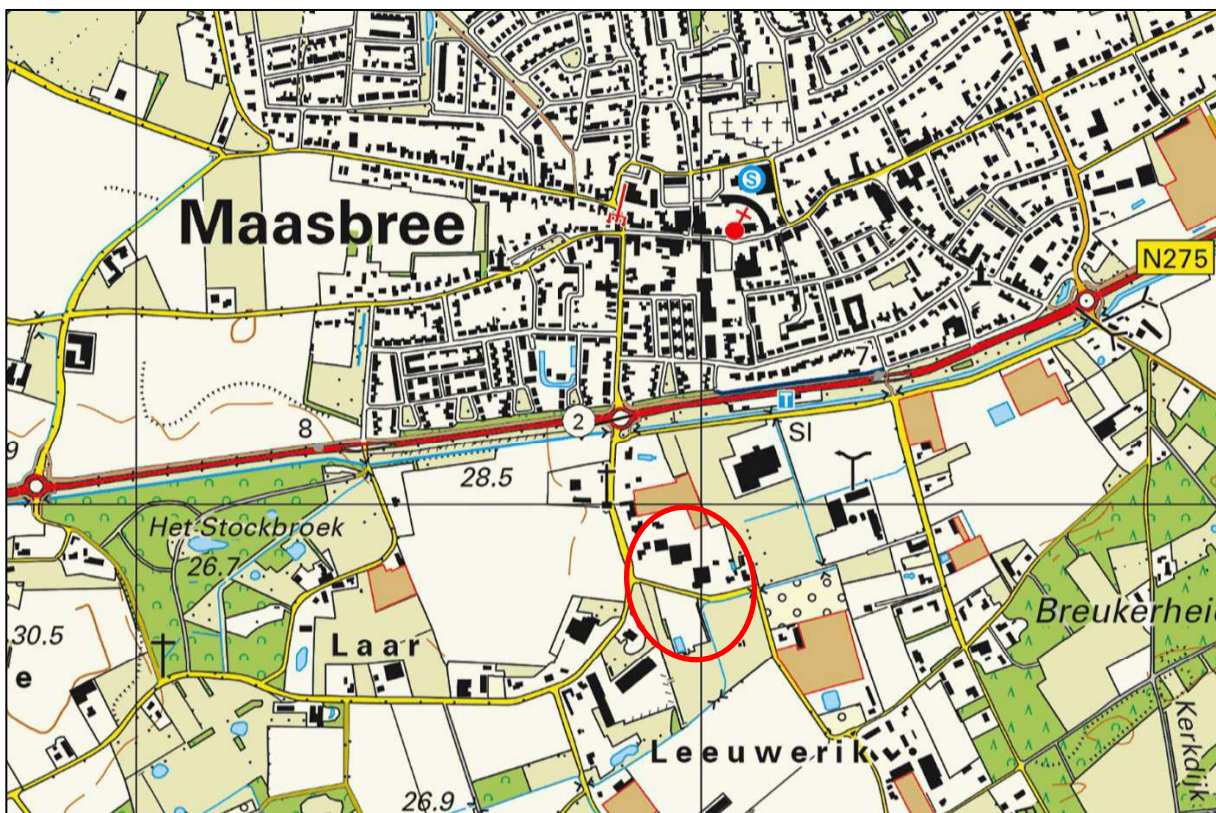
- Landschappelijk inpassingsplan (Herman Vaessen BV)
- Verkennend bodemonderzoek Oude Heldenseweg 5 (HMB Groep)
- Verkennend bodemonderzoek uitbreidingsgronden (HMB Groep)
- Akoestisch onderzoek (HMB Groep)
- Quicksan flora & fauna (Vebego)
- Archeologisch onderzoek (RAAP)
- Verkeersonderzoek (Haans Consultancy)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Net ten zuiden van Maasbree, op de hoek van de Oude Heldenseweg en de Leemvenweg (feitelijk adres Leemvenweg 1), is het bedrijf Herman Vaessen BV gevestigd. Dit grote hoveniersbedrijf is gespecialiseerd in de groene dienstverlening en werkzaam voor bedrijven en instellingen, overheden en particulieren in voornamelijk Limburg en Noord-Brabant.

Het hoveniersbedrijf groeit op de huidige locatie uit hun voegen en ervaart daarom voor de nabije toekomst de noodzaak tot uitbreiding. De huidige locatie grenst aan de zijde van de Oude Heldenseweg en Leemvenweg aan woningen, waardoor alleen kansen voor uitbreiding worden gezien richting het noordnoordoosten, in de richting van de Kanaalweg.



Afbeelding I. Ligging hoveniersbedrijf (rood omcirkeld) ten opzichte van bebouwde kom Maasbree

Op dit moment zijn de beoogde uitbreidingsgronden deels bebouwd met een kas, welke in het kader van de beoogde uitbreiding volledig dient te worden gesloopt, maar voor het overige onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De Kanaalweg ligt evenwijdig aan de N275, de gronden zijn daardoor gelegen op een “zichtlocatie” en uitstekend bereikbaar. Naast deze gronden, aan Kanaalweg 7, ligt het tuincentrum GroenRijk Maasbree, een dochteronderneming van het hoveniersbedrijf.

Uitbreiding op deze gronden heeft daarom veel potentie voor het hoveniersbedrijf; uitbreiding kan plaatsvinden tegen de huidige locatie aan, het vindt plaats op een zichtlocatie welke uitstekend bereikbaar is én er kunnen synergievoordelen worden gehaald met het naastgelegen tuincentrum.

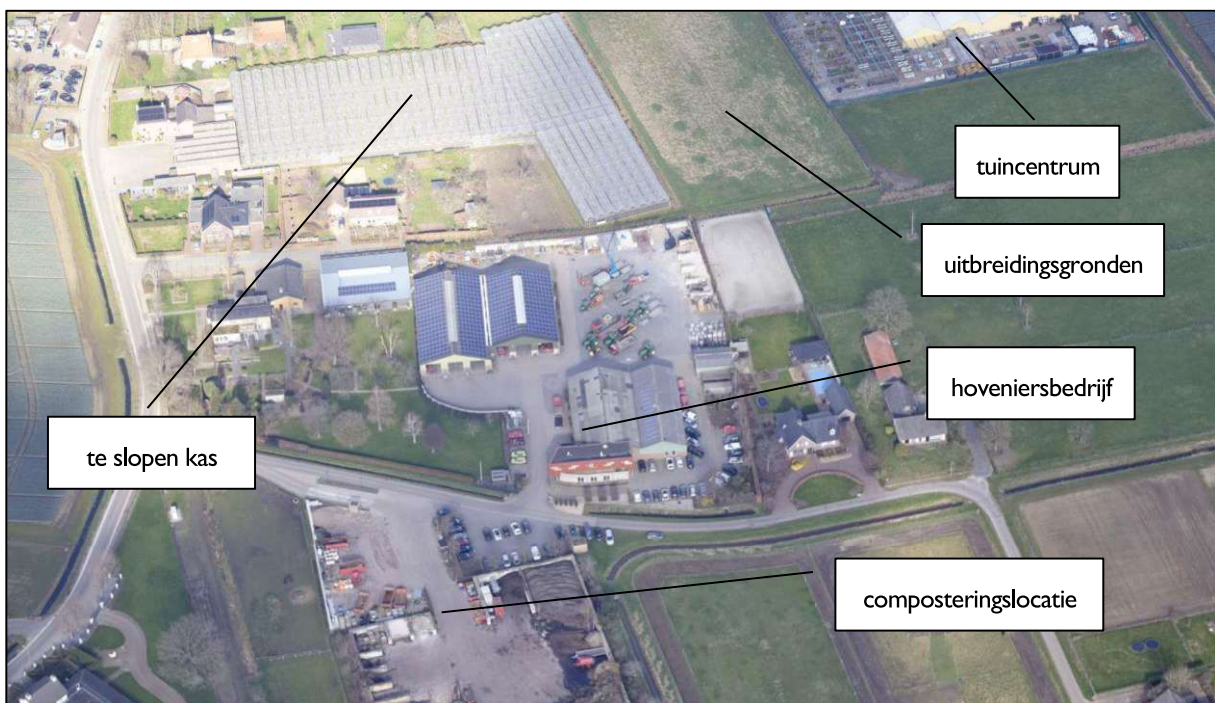
Samenhangend met de uitbreiding van het hoveniersbedrijf zal niet alleen de kas op de uitbreidingsgronden worden gesloopt. Het gehele glastuinbouwbedrijf op de locatie Oude Heldenseweg 5 (waartoe de kas op de uitbreidingsgronden oorspronkelijk behoorde) zal worden gesaneerd. De woning, bijgebouwen en loods blijven behouden maar agrarische bedrijfsactiviteiten zullen hier volledig worden stopgezet.

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” en de later verleende omgevingsvergunning “Leemvenweg I Maasbree” bieden onvoldoende ruimte voor de beoogde uitbreiding van het bedrijf. Om de beoogde uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken is een geheel nieuw bestemmingsplan benodigd, waarin de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden, tevens voor de locatie Oude Heldenseweg 5, worden vastgelegd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan voldaan.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het hoveniersbedrijf is thans gevestigd op het adres Leemvenweg I in Maasbree, direct ten zuiden van de bebouwde kom van Maasbree en de N275. Het hoveniersbedrijf bevindt zich aan beide zijden van de Leemvenweg. De hoofdlocatie met de bedrijfsbebouwing en de twee bedrijfswoningen ligt ten noorden van de Leemvenweg, ten zuiden van de Leemvenweg ligt een composteringslocatie waar opslag plaatsvindt en een weegbrug ligt.

De beoogde uitbreidingsgronden bevinden zich direct ten noorden van het huidige hoveniersbedrijf en zijn thans deels bebouwd met een kas (welke behoorde bij het aangrenzende glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5) en voor het overige onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. De uitbreidingsgronden worden aan de westelijke zijde begrensd door het bebouwingslint van de Oude Heldenseweg, welke voornamelijk bestaat uit woningen, en aan de oostelijke zijde door het tuincentrum GroenRijk Maasbree. De uitbreidingsgronden ontsluiten via de Kanaalweg welke parallel ligt aan de N275.



Afbeelding 2. Luchtfoto huidig hoveniersbedrijf en omgeving

Gelegen in het buitengebied van Maasbree is in de bredere omgeving rond het hoveniersbedrijf sprake van een voornamelijk agrarisch gebruik met daarbij behorende bedrijven. Ook (burger)woningen en andersoortige bedrijven liggen verspreid tussen deze agrarische bedrijven.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de twee huidige locaties van het hoveniersbedrijf (welke elk aan een zijde liggen van de Leemvenweg), de beoogde uitbreidingsgronden, de locatie Oude Heldenseweg 5 en het tuincentrum. Het plangebied heeft zodoende betrekking op de percelen kadastraal bekend als de gemeente Maasbree, sectie T, nummers 271, 272, 273, 274, 279, 344, 345, 347, 439, 573, 576, 577, 578, 579, 580, 590, 591, 592, 654, 655, 656 (ged.), 657 en 658 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 6,9 ha.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) is het huidige bedrijfsterrein van het hoveniersbedrijf bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 58’. Hierdoor is ter plaatse een hoveniersbedrijf toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m².

De gronden zijn daarmee tevens voorzien van een bouwvlak, een aanduiding voor maximaal twee bedrijfswoningen en een aanduiding voor een maximaal bebouwd oppervlak van 2.800 m². Met de omgevingsvergunning “Leemvenweg I Maasbree” voor het afwijken van het bestemmingsplan is het maximaal bebouwd oppervlak in 2016 met bijna 1.600 m² opgehoogd voor, destijds, de uitbreiding van de derde loods (bestaande uit twee compartimenten; 590 en 475 m²) en een overkapping (500 m²). Sindsdien is de loods met een van de twee compartimenten (met een oppervlakte van 590 m²) uitgebreid.

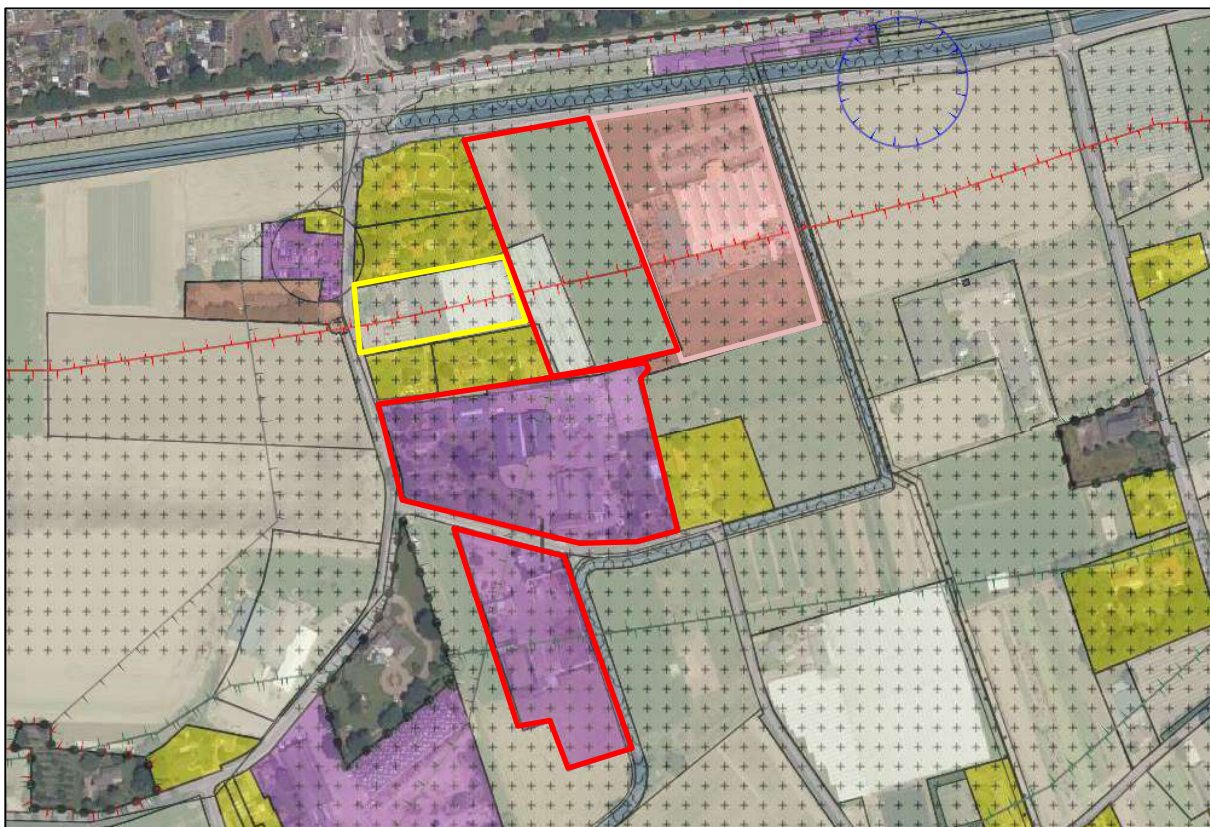
Aan de overzijde van de weg bevindt zich gekoppeld bestemmings- en bouwvlak. Hier is specifiek opgenomen dat een bedrijfswoning is uitgesloten en dat het maximaal bebouwd oppervlak 0 m² bedraagt.

De beoogde uitbreidingsgronden zijn bestemd als ‘Agrarisch’ en ter plaatse van de kas als ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. De als ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ bestemde gronden behoren tot de locatie Oude Heldenseweg 5. Deze locatie is voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 8.200 m².

Het naastgelegen tuincentrum is bestemd als ‘Detailhandel’ en voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van circa 1,9 ha. Het bouwvlak is daarbij voorzien van de functieaanduidingen ‘bedrijfswoning uitgesloten’, ‘specifieke vorm van detailhandel – verkoop vuurwerk’ en ‘tuincentrum’. Het maximaal bebouwd oppervlak bedraagt 9.400 m².

Daarnaast gelden voor het gehele plangebied, al dan niet gedeeltelijk, diverse dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. De volgende zijn voor het plangebied van toepassing:

- ‘Leiding – Riool’
- ‘Waarde – Archeologie 5’
- ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’ (evenwijdig aan de oostelijk gelegen watergang)
- ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’
- ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’
- ‘wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko’
- ‘wro-zone – wijzigingsgebied 3 bd’



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met daaroverheen indicatief nieuwe beoogde planologische situatie (bedrijfsbestemming rood omlijnd, detailhandelsbestemming roze omlijnd, woonbestemming geel omlijnd)

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf past niet in het vigerende bestemmingsplan of de later verleende omgevingsvergunning. Om de uitbreiding te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan als volgt te worden gewijzigd:

1. De agrarische bestemming van de uitbreidingsgronden dient evenals het huidige bedrijfsterrein te worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant' met een functieaanduiding voor het gebruik als hoveniersbedrijf. Samen met het huidige bedrijfsterrein dient het één bestemmings- en bouwvlak te betreffen;
2. De bouw mogelijkheden binnen het nieuwe bestemmings- en bouwvlak dienen zodanig te zijn dat de beoogde uitbreiding van het bedrijf mogelijk wordt.
3. Als tegenprestatie voor het uitbreiden van het hoveniersbedrijf dient de agrarische bestemming van het glastuinbouwbedrijf op de locatie Oude Heldenseweg 5 te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het glastuinbouwbedrijf is dan volledig gesaneerd.
4. Als tegenprestatie voor het uitbreiden van het hoveniersbedrijf dienen de bouw mogelijkheden van het naastgelegen tuincentrum met 500 m² naar beneden te worden bijgesteld.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is de huidige situatie beschreven. Hierbij wordt het betreffende bedrijf nader beschreven en komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, direct ten zuiden van de kern Maasbree, tussen de Leemvenweg en Kanaalweg. De kern Maasbree ligt met circa 6.500 inwoners in het noordoostelijke hoek van de gemeente Peel en Maas. Maasbree ligt aan de provinciale weg N275, ten oosten van waar de N275 de N277 kruist. De kern is daarmee naar alle windrichtingen goed ontsloten.



Afbeelding 4. Huidig kantoor met entree aan Leemvenweg



Afbeelding 5. Parkeren in de berm Leemvenweg

2.2 Beschrijving hoveniersbedrijf

Herman Vaessen BV is een groot hoveniersbedrijf, waar duurzaam werken hoog in het vaandel staat. In 2019 is het bedrijf verkozen tot “Duurzaamste hovenier van Nederland”.

Het dienstenpakket loopt uiteen van ontwerp en advies tot aanleg, onderhoud en boomverzorging. Daarbij legt het bedrijf zich niet uitsluitend toe tot het groen, maar ook tot bestrating, vijvers, kunstgras en verlichting. Een dus grote verscheidenheid aan groenprojecten worden uitgevoerd voor allerlei bedrijven en instellingen, overheden en particulieren. Het bedrijf heeft circa 80 vaste medewerkers in dienst, welke in het seizoen worden ondersteund door 20 tot 25 inhuurkrachten. Tevens beschikt het bedrijf daarbij over een modern machinepark.

Het bedrijf groeit autonoom met een gemiddeld percentage van 5-14% per jaar. De omzet is van 8,4 miljoen euro in 2019 naar 10,7 miljoen euro gestegen in 2022.

Vanuit de locatie Leemvenweg 1 worden de werkzaamheden uitgevoerd. Hier is het kantoor gevestigd, staat het volledige machinepark (deels onder dak), wordt het machinepark onderhouden, verzamelen en parkeren de medewerkers en wordt allerlei ander materiaal opgeslagen (waaronder zand, strooizand, klinkers en stenen). Aan de overzijde van de weg wordt ten slotte groenafval gecomposteerd. Het daadwerkelijke hovenierswerk vindt bij de klant plaats; het bedrijfsterrein betreft daarmee voornamelijk de thuisbasis voor de steeds op locatie werkende hoveniers. Het bedrijfsterrein heeft een oppervlakte van 1,83 ha en 1 ha voor de locatie aan de overzijde van de weg.

Het bedrijfsterrein is bebouwd met twee bedrijfswoningen (Leemvenweg 1a en Oude Heldenseweg 8a), een kantoorpand, drie loods en een wasplaats. Enkele jaren geleden is er nog geïnvesteerd in de uitbreiding van de derde loods, welke dienst doet als machineberging. Het bedrijf beschikt nog over een vergunning voor het verder uitbreiden van de derde loods en het realiseren van een overkapping over de zand- en stenenopslag. Op de locatie aan de overzijde van de weg is geen bebouwing aanwezig, wel zijn hier scheidingsmuren aanwezig om verschillende stromen groenafval van elkaar te scheiden, alsook een waterbassin en weegbrug.

Totale bebouwde oppervlakte bedraagt thans circa 3.400 m², dit kan op basis van de verleende vergunning nog worden uitgebreid tot 4.400 m².

2.2 Historische achtergrond Maasbree

Het dorp Bree wordt voor de eerste keer genoemd in een akte uit het jaar 1240. Uit deze akte blijkt duidelijk dat Bree in 1240 bestond als gemeenschap en dat er een kerk was. Bijna alle bewoners voorzagen in hun levensonderhoud door te werken in de landbouw en veeteelt.

In deze tijd was Maasbree een heerlijkheid en kende een kasteel genaamd “Huis Bree”, dat inmiddels verdwenen is. Dit Huis is hoogstwaarschijnlijk in handen geweest van de familie Van Brede. De vroegste schriftelijke vermelding van Huis Bree dateert van 1431. Op de plek van Huis Bree staat nu de boerderij “De Plaats” (huidig adres Provincialeweg 4) welke werd gebouwd in 1695. Na 1794 bezette het Franse leger het gebied en een nieuwe bestuursorganisatie kwam tot stand. Gemeenten met minder dan 5000 inwoners werden bij elkaar gevoegd en zo vormden Blerick, Baarlo en Bree samen “Mairie de Bree”, vanaf 1818 Maasbree genoemd.



2.3 Ruimtelijke structuur

Maasbree ligt op de noordelijke oever van de Everlose beek. Aan de rand van het beekdal vestigden zich de eerste boeren. Het natte beekdal leende zich ideaal als grasland voor vee, terwijl de hogere delen zich uitstekend leenden voor akkerbouw. Door de jaren heen zijn de hogere delen steeds verder opgehoogd met mest van het vee zodat een bolle akker ontstond, tegenwoordig nog steeds ten noorden van Maasbree duidelijk herkenbaar als open landschapscomplex.

Op de overgang tussen laag en hoog werd de (agrarische) bebouwing opgericht, zo is Maasbree oorspronkelijk als lintbebouwing ontstaan. Door de jaren heen is het bebouwingslint steeds verder verdicht en werd ook aansluitend aan het bebouwingslint gebouwd. Heden ten dage is het oorspronkelijke bebouwingslint, de huidige Dorpsstraat, nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Wel is hier nog altijd het dorpse centrum van Maasbree gevestigd.

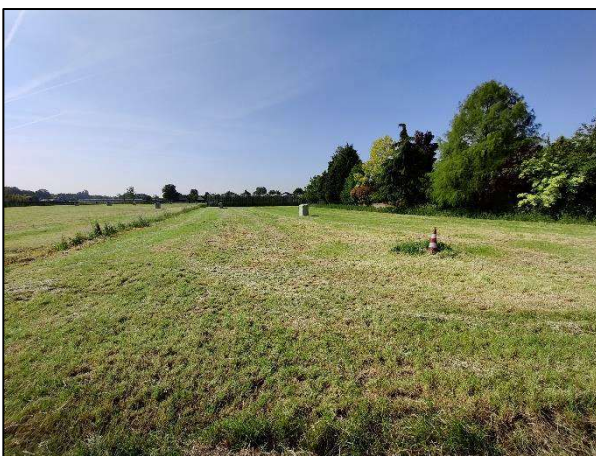
Vanuit de Dorpsstraat was er een directe verbinding met de kernen Helden en Panningen beschikbaar. Deze verbinding werd gevormd door de weg die nu de Oude Heldenseweg heet. Omstreeks 1935 verloor de Oude Heldenseweg de belangrijkste verbindingsfunctie door de aanleg van een nieuwe weg tussen Helden en Maasbree. Eind jaren '70 van de vorige eeuw is deze weg de huidige N275 geworden. Ten oosten van Maasbree sluit de N275 aan op de N277.

Ondertussen is de bebouwde kom van Maasbree verder gegroeid. De N275 is daarbij een harde ruimtelijke grens. Planmatige woonwijken zijn tot tegen deze weg aan gerealiseerd. De laatste uitbreidingen van Maasbree hebben daarna aan de noordelijke zijde plaatsgevonden.

De Everlose beek is in de 19^e eeuw grotendeels gekanaliseerd. De N275 volgt ter hoogte van Maasbree de beek. Het beekdal is daardoor nog nauwelijks herkenbaar in het landschap. De Everlose beek is daardoor verworden tot een kanaal.



Afbeelding 7. Impressie Kanaalweg met Everlose beek ernaast



Afbeelding 8. Impressie huidige situatie uitbreidingsgronden

Het gebied ten zuiden van Maasbree is ruimtelijk gezien beduidend anders dan het gebied ten noorden van Maasbree. Het gebied ten zuiden van Maasbree is veel kleinschaliger met slingerende wegen, verspreid liggende bebouwing, kleine en grotere bosopstanden, de aanwezigheid van landschapselementen en veel reliëf. Het gebied is te typeren als een kampontginning.

2.4 Functionele structuur

Van oudsher betreft de agrarische functie de belangrijkste functie. Nog steeds heeft het buitengebied rondom Maasbree een sterk agrarisch karakter.

Ook rondom het plangebied zijn nog diverse agrarische bedrijven gelegen, waaronder ook veehouderijen. Kenmerkend is het grote aandeel glastuinbouwbedrijven. Verder bevinden zich rondom het plangebied diverse burgerwoningen en andersoortige bedrijven, waaronder een autogarage en een loonbedrijf.

Ten zuiden van de N275 ligt tegenover het tuincentrum een tankstation.



Afbeelding 9. Impressie Kanaalweg in richting van tuincentrum



Afbeelding 10. Uitbreidingsgronden met kas

3. PLANBESCHRIJVING

Het hoveniersbedrijf wil aan de Kanaalweg, dus goed zichtbaar en bereikbaar vanaf de N275, een nieuwe hal realiseren, welke volledig gericht is op de Kanaalweg. Dit dient daarom de nieuwe entree te worden van het hoveniersbedrijf, op een herkenbare en zichtbare plek. Samenhang met het naastgelegen GroenRijk Maasbree is daarbij het uitgangspunt zodat beide bedrijven één herkenbaar geheel zullen vormen.



Afbeelding 11. Schematische weergave beoogde uitbreiding van het hoveniersbedrijf

De hal, met een oppervlakte van circa 4.000 m², dient ruimte te bieden aan kantoorruimte en aanverwante voorzieningen, een professionele werkplaats met wasruimte en tankgelegenheid en een ruime machineberging. Op het voorerf voor de hal dient een ruim parkeerterrein te worden gerealiseerd. Daarmee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de ruimtelijke structuur van het naastgelegen tuincentrum. Er kan dan zelfs gebruik gemaakt kunnen worden van elkaars voorzieningen om zo de synergievoordelen tussen beide aanzienlijk te versterken.

Met de uitbreiding zijn de volgende zaken beoogd:

- Hal: aan de voorzijde (zijde Kanaalweg) twee lagen kantoren met een totale vloeroppervlakte van circa 800 m² (400 m² per verdieping), geschikt voor 20-25 werkplekken, kantineruimte, spreekkamers voor klanten, opleidingslokalen, etc.;

- Hal: machineberging met een oppervlakte van circa 3.000 m² met links en rechts voldoende deuren om er van een kant in te kunnen rijden en aan de andere kant er weer uit. Dit maakt de interne infrastructuur overzichtelijk en gemakkelijk;
- Hal: werkplaats met een oppervlakte van circa 500 m² met brug en (hij)s)kranen voor onderhoud machines;
- Hal: aan de achterzijde een overkapping met daaronder een wasplaats met olie- en vetafscheider en een tankvoorziening;
- Opslagvoorzieningen voor opslag van grind, split, metselzand, korrelmix, vulzand en enkele voorzieningen om bestellingen klaar te zetten per project;
- Parkeerplaatsen, los- en laadplaatsen leveranciers en rangeerterrein.

De uitbreiding moet gepaard gaan met een flinke dosis (nieuw) groen, dit niet alleen om de uitbreiding van het bedrijf op een goede wijze te integreren in het landschap en de kwaliteiten van het landschap te versterken, maar juist ook om het groene en duurzame karakter van het bedrijf te laten zien. Het hoveniersbedrijf legt op andere plekken ook groen aan, waardoor het groen rondom het bedrijf zelf in uitstekende staat moet zijn om als inspiratiebron te kunnen dienen voor klanten.

De beoogde uitbreiding betekent zeker niet dat de huidige bedrijfsbebouwing of het kantoorpand ongebruikt achterblijven. Het volgende hergebruik van deze bebouwing is voorzien:

- Huidige machineberging wordt seizoensopslag en webshopopslag van het tuincentrum;
- De kleinere machineberging zal worden gebruikt voor winterstalling (tuin)machines;
- Huidig kantoorpand wordt ingericht als inspiratieruimte, kantoor voor duurzame zwembaden, vijvers en buitenpaviljoens en eventueel als fotostudio voor webshop tuincentrum;
- Huidige werkplaats wordt ingericht als timmerwerkplaats voor tuingerelateerde houtproducten voor eigen timmermannen;
- Compostering en weegbrug blijven bestaan aan de overzijde van de Leemvenweg en zullen conform het huidige gebruik worden voortgezet.

De infrastructuur op en om het bedrijf zal door de uitbreiding aanzienlijk verbeteren. Ten eerste wordt de entree van het bedrijf verplaatst van de Leemvenweg naar de Kanaalweg, welke veel beter bereikbaar is vanaf de N275. Vooral voor de woningen welke zijn gelegen aan de Oude Heldenseweg scheelt dit veel verkeer over hun straat:

- 's morgens van circa 50 tot 85 aankomende auto's en fietsen naar 0;
- 's morgens van circa 65 wegrijdende units naar 0;
- overdag 75% minder rijdende units dan huidig gebruik;
- 's middags van circa 65 terugkerende units naar circa 25;
- 's middags van circa 50 tot 85 vertrekkende auto's en fietsen naar 0.

Alle medewerkers hoeven dan namelijk niet meer via de Oude Heldenseweg naar de Leemvenweg te rijden, ook hoeven de bedrijfsbusjes en tractoren (ongeveer 65 rijdende units) 's morgens geen gebruik te maken van de Leemvenweg en Oude Heldenseweg om het bedrijf te verlaten. Aan het eind van de middag zullen slechts de helft van de terugkerende bedrijfsbusjes en tractoren nog via de Oude Heldenseweg naar de Leemvenweg rijden om daar te lossen bij de composteringslocatie. De overige bedrijfsbusjes en tractoren (dus zonder groenafval) zullen via de Kanaalweg naar het bedrijf terugkeren.

Ook de logistiek rondom het tuincentrum wordt flink verbeterd door de beide parkeerterreinen op elkaar aan te laten sluiten. Tijdens de weekenden, als het hoveniersbedrijf is gesloten, is het juist het drukst bij het tuincentrum. Het parkeerterrein bij het hoveniersbedrijf kan dan door het tuincentrum worden gebruikt (dubbelgebruik). Er vindt dan een verdere uitwerking plaats van de synergie tussen het hoveniersbedrijf en het tuincentrum, waardoor nog meer klanten c.q. mensen naar Maasbree worden getrokken.

Met de beoogde uitbreiding is het hoveniersbedrijf bereid om de volgende tegenprestaties te leveren:

- Om de toename van bebouwing op uitbreidingsgronden te compenseren (toename circa 4.000 m²) worden de kassen van het glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5 met een oppervlakte van circa 6.200 m² gesaneerd en wordt de bestaande wasplaats op het huidige bedrijfsterrein met een oppervlakte van 85 m² gesaneerd. Ten slotte is het hoveniersbedrijf bereid om voor de bedrijfsontwikkeling op deze plek mogelijk te maken bedrijfsmogelijkheden van het tuincentrum weg te nemen (met een omvang van 500 m²). Dit alles om juist op deze voor het hoveniersbedrijf zeer gunstige plek de uitbreiding te kunnen bewerkstelligen.
- De vergunde uitbreiding van de derde loods en overkapping, met een totale oppervlakte van 975 m², hoeven na uitbreiding logischerwijs niet meer gerealiseerd te worden. Deze bouwrechten kunnen derhalve worden ingeleverd.
- Zoals genoemd de volledige sanering van alle kassen van het glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5. Tevens zal het glastuinbouwbedrijf wegbestemd worden zodat geen nieuw glastuinbouwbedrijf zich hier meer kan vestigen. De te behouden woning, bijgebouwen en loods zullen dan worden herbestemd voor woondoeleinden, daarmee wordt aangesloten bij de woonbestemming van de overige woningen aan de Oude Heldenseweg. Dit garandeert voor de bestaande woningen voor de langere termijn een goed woon- en leefklimaat.

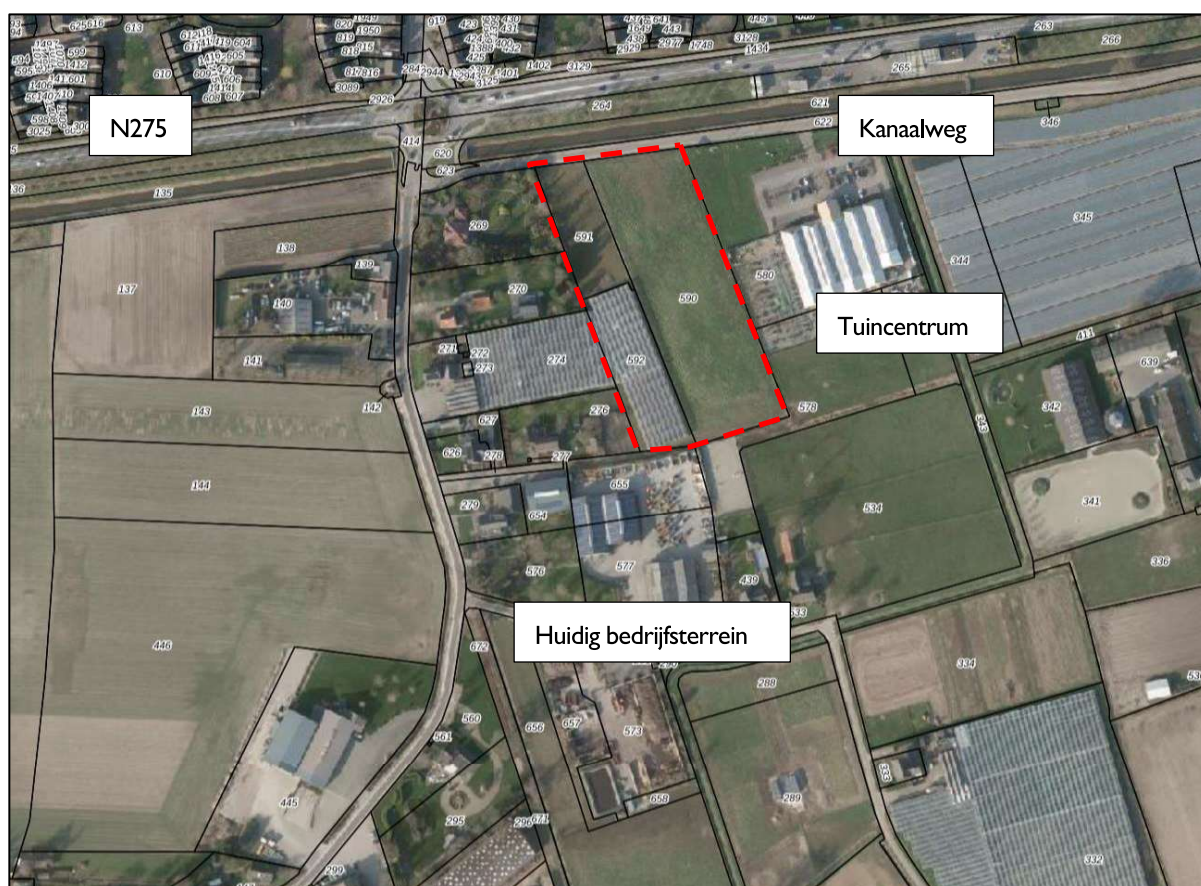
3.1 Locatiekeuze

Doordat het hoveniersbedrijf de noodzaak tot uitbreiding ervaart is het bedrijf op zoek gegaan naar de meest geschikte locatie voor uitbreiding. Allereerst is een totale verplaatsing van het bedrijf om elders “opnieuw” te beginnen geen optie; los van dat het bedrijf van oudsher verweven is met deze plek en er dus een persoonlijke binding is, beschikt het bedrijf over een unieke composteringslocatie aan de overzijde van de Leemvenweg. Deze composteringslocatie is van vitaal belang voor het bedrijf daar er groenafval wordt opgeslagen en verwerkt. Deze specifieke bedrijfsactiviteit van milieucategorie 4.1 kan niet op veel plekken plaatsvinden. Op het lokale bedrijventerrein “de Schor” in Maasbree mag deze milieucategorie bijvoorbeeld al niet op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan. Overigens zijn op dit bedrijventerrein sowieso geen vrije bedrijfskavels meer beschikbaar. Het is inmiddels bekend gemaakt dat het bedrijventerrein “de Schor” op korte termijn zal worden uitgebreid om aan de grote vraag naar vrije bedrijfskavels te kunnen voldoen. Dan nog is op het bedrijventerrein geen composteringslocatie toegestaan en heeft een verplaatsing naar hier dus geen zin.

Ook een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf (om daar de uitbreiding te realiseren) is geen optie omdat dan niet alleen de verbinding met het huidige bedrijfsterrein wegvalt, maar ook omdat de synergie met het nabijgelegen tuincentrum dan zou wegvallen. De beoogde verbinding en synergie wordt juist bereikt op één locatie, want:

- Bedrijven op meerdere locaties zou betekenen dat er dagelijks goederen (bestrating, grondproducten, bulk zand en grind, kunstgras, etc.) over en weer zouden worden vervoerd. Om dit te voorkomen en daarmee het bedrijf niet alleen bedrijfseconomisch beter te laten functioneren, maar ook milieubewust, kiest het bedrijf voor efficiënte voorraadposities voor het collectief. Dus op één plaats voorraad voor producten die zowel het hoveniersbedrijf als het tuincentrum nodig hebben.
- Het tuincentrum wordt gebruikt als showroom van producten voor hoveniersklanten. Denk hierbij aan planten, bestrating (showborden), verlichting, kunstgras, buitenverblijven, tuinmeubels en tuindecoratie.
- In de al vergunde uitbreiding van GroenRijk Maasbree worden jaarrond overkappingen en bestratingsmaterialen gepresenteerd die door hoveniers- en tuincentrumklanten uitgezocht kunnen worden, als de bedrijven uit elkaar liggen kan deze synergie niet plaatsvinden.
- Gebruik van elkaars parkeergelegenheid, zodat ook op drukke dagen alles op eigen terrein geparkeerd kan worden.
- Invullen van het gezamenlijke energievraagstuk. Op de uitbreiding van het hoveniersbedrijf worden zonnepanelen geplaatst waarmee voldaan wordt aan de energiebehoefte van beide bedrijven.

- De synergie verder versterken. De bedrijven willen de samenwerking nog meer op gaan zoeken wat uiteraard beter gaat als de afstanden kort blijven. Als de bedrijven niet in dezelfde branche actief waren was het wat anders maar de bedrijven vullen elkaar perfect aan en kunnen voor iedere klant iets betekenen op het gebied van groen.
- Het hoveniersbedrijf en het tuincentrum vormen een gezamenlijke directie met één financiële administratie. Dat willen de bedrijven graag dicht bij elkaar houden omdat er vrijwel dagelijks overlegd wordt.
- Het doorverwijzen van tuincentrumklanten naar hoveniersbedrijf en vice versa werkt beter als de bedrijven vlak bij elkaar liggen, zo gebeurt nu ook regelmatig.
- Klimaattuin voor gezamenlijke doeleinden. Deze tuin is voorzien tussen beide bedrijven en daar zal door beide bedrijven gebruik van worden gemaakt om duurzaamheid en klimaatadaptatie te promoten bij de (potentiële) klanten. Een op zichzelf staande klimaattuin is van te weinig betekenis als dat alleen voor GroenRijk Maasbree of alleen voor hoveniersbedrijf gerealiseerd wordt.
- De compostering op de Leemvenweg is van wezenlijk belang voor de recycling en upcycling van afvalmaterialen en het steeds meer circulair werken. Ook GroenRijk Maasbree maakt gebruik van deze locatie. De compostering is onmisbaar voor de bedrijven. Ook de weegbrug die er ligt is van wezenlijk belang voor de bedrijven en is overigens ook openbaar te gebruiken voor anderen.



Afbeelding 12. Luchtfoto huidige situatie met beoogde uitbreidingsgronden aangegeven in rood

Doorontwikkeling van het hoveniersbedrijf op de huidige locatie, nabij het tuincentrum, is daarom de enige optie. De doorontwikkeling wordt daarbij in een bepaalde richting gestuurd. Aan weerszijden van het bedrijfsterrein liggen namelijk woningen waardoor het bedrijf niet in die richting kan uitbreiden. Aan de overzijde van de Leemvenweg ligt de composteringslocatie, waardoor uitbreiding ook hier niet mogelijk is. De enige richting waar het bedrijf heen kan groeien is in noordnoordoostelijke richting, richting de Kanaalweg.

Een uitbreiding richting de Kanaalweg heeft enorm veel potentie omdat dan de synergievoordelen met het dan naastgelegen tuincentrum volledig tot bloei kunnen komen.

Het bedrijf wil daarom uitbreiden op deze gronden, welke kadastraal bekend staan als gemeente Maasbree, sectie T, nummers 590, 591 en 592. Deze percelen, met een gezamenlijke oppervlakte van 1,6 ha, zijn inmiddels in eigendom.

3.2 Bebouwde oppervlakte

Thans staat op het bedrijfsterrein van het hoveniersbedrijf circa 3.400 m² aan bebouwing. Dit is als volgt verdeeld:

- Bedrijfswoning Leemvenweg 1a: 173 m²
- Bedrijfswoning + bijgebouwen Oude Heldenseweg 8: 829 m²
- Kantoor: 1.025 m²
- Wasplaats: 85 m²
- Loods 1: 686 m²
- Loods 2: 590 m²

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bedraagt het maximaal bebouwd oppervlak 2.800 m²; dit had destijds betrekking op beide bedrijfswoningen, het kantoor, de wasplaats en loods 1. De feitelijke oppervlakte bedroeg derhalve toen ook circa 2.800 m².

In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor loods 2, een derde loods en een overkapping. Het maximaal bebouwd oppervlak is als het ware daarmee met ruim 1.600 m² opgehoogd tot circa 4.400 m². De nog niet gerealiseerde loods en overkapping hebben een oppervlakte van respectievelijk 500 en 475 m².

In het kader van de uitbreiding van het hoveniersbedrijf wenst het hoveniersbedrijf op de uitbreidingsgronden een nieuwe hal te realiseren met een oppervlakte van 4.000 m². Daar tegenover staat dat het hoveniersbedrijf in dat kader bereid is de huidige wasplaats met een oppervlakte van 85 m² te slopen en de omgevingsvergunning voor de bouw van de derde loods en overkapping te laten vervallen. Hierdoor vervalt er $85 + 500 + 475 = 1.060$ m² aan (mogelijk) bebouwde oppervlakte. De nieuwe bebouwde oppervlakte bedraagt daarmee 7.300 m².

Verder worden er 500 m² aan bouwrechten van het tuincentrum naar het hoveniersbedrijf overgeheveld en wordt er circa 6.200 m² aan kassen gesloopt welke behoorden tot het glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5.

In totaliteit wordt er derhalve 4.000 m² aan bebouwing toegevoegd en wordt er 7.760 m² aan bebouwing ingeleverd of gesloopt. Onder aan de streep betekent dit een afname van mogelijke bebouwing van 3.760 m². In totaliteit draagt het initiatief daarom bij aan een ontstening c.q. ontglazing van het buitengebied.

3.3 Functiewijziging woning Oude Heldenseweg 5

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf is beoogd op gronden welke thans nog bebouwd zijn met een kas. Deze kas, samen met een naastgelegen kas, behoorde tot het glastuinbouwbedrijf wat is gevestigd op de locatie Oude Heldenseweg 5.

Als tegenprestatie voor het uitbreiden van het hoveniersbedrijf worden alle bedrijfsmatige activiteiten van dit glastuinbouwbedrijf gestaakt en worden beide kassen volledig gesloopt. Wel zullen de woning, bijgebouwen en loods behouden blijven. Met de ontmanteling van het glastuinbouwbedrijf voldoet de huidige agrarische bestemming niet langer. De bestemming wordt dan ook omgezet naar een woonbestemming, althans voor het deel waar niet de uitbreiding van

het hoveniersbedrijf plaatsvindt. Hierdoor is het formeel gezien niet langer mogelijk om nog agrarische bedrijfsactiviteiten uit te voeren maar kan de bewoner (de vroegere eigenaar van het glastuinbouwbedrijf) hier als burger wel blijven wonen.

Met het omzetten naar een woonbestemming mag op basis van de reguliere bouwregels de inhoud van de woning en alle bijbehorende bouwwerken maximaal 1.000 m³ bedragen. In dit geval blijft er echter meer staan. De volgende gebouwen zullen blijven bestaan:

- Woning inclusief tussenstuk en garage met opslagruimte (zoals vergund in grotendeels 1958) 725 m³
- Loods (zoals vergund in 1979) 1.175 m³
- Uitbreiding loods met ketelhuis 500 m³

In totaal blijft er dus 2.400 m³ aan bebouwing staan. Al deze bebouwing bevindt zich aan de zijde van de Oude Heldenseweg. De plek waar zich thans nog de kas bevindt zal worden ingericht als (achter)tuin, behorende bij de woning.



Afbeelding 13. Luchtfoto huidige situatie Oude Heldenseweg 5 met daarop aangegeven wat gesloopt wordt (rood) en wat behouden blijft (groen)

3.4 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het mogelijk maken het hoveniersbedrijf uit te breiden op de gronden kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie T, nummers 590, 591 en 592 zodat daar een nieuwe hal met een oppervlakte van 4.000 m² gerealiseerd kan worden. Daarmee samenhangend is er sprake van twee ondergeschikte doelstellingen; sloop van de kassen en het wegbestemmen van het glastuinbouwbedrijf Oude Heldenseweg 5 en het overhevelen van bouwrechten van het tuincentrum naar het hoveniersbedrijf.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate, duidelijke en flexibele regeling te bevatten voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf, gebaseerd op de dezelfde uitgangspunten zoals die gelden voor het huidige hoveniersbedrijf.
- Het bestemmingsplan dient een hoveniersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m² toe te staan op de huidige locatie alsook op de beoogde uitbreidingsgronden. Andere (bedrijfs)functies dienen juist te worden uitgesloten, waaronder geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen.
- Het aantal bedrijfswoningen bij het hoveniersbedrijf blijft maximaal twee.

- Het bebouwde oppervlakte van het hoveniersbedrijf in de beoogde nieuwe vorm mag niet meer bedragen dan maximaal 7.300 m². Daarvoor dient mede 500 m² aan bouwrechten van het naastgelegen tuincentrum te worden overgeheveld naar het hoveniersbedrijf. Het maximaal bebouwd oppervlakte van het tuincentrum neemt daardoor af van 9.400 m² naar 8.900 m².
- De beoogde nieuwe hal heeft een goothoogte van 8,5 meter en bouwhoogte van 11 meter. Een klein element op het dak heeft een bouwhoogte van 11 meter. Dit dient als zodanig te worden vastgelegd.
- Behoudens een afname van het maximaal bebouwd oppervlak wijzigt er voor het tuincentrum niets.
- De kassen, zoals thans aanwezig op de locatie Oude Heldenseweg 5, dienen in het kader van de uitbreiding van het hoveniersbedrijf volledig te worden gesloopt. De woning, bijgebouwen en loods blijven behouden zoals in de huidige staat en dienen te worden omgezet naar woondoeleinden. Zodoende worden agrarische bedrijfsactiviteiten uitgesloten.
- De inhoud van de te handhaven bebouwing op de locatie Oude Heldenseweg bedraagt in totaal 2.400 m³. De woning en bijbehorende bouwwerken kunnen zoals aanwezig behouden blijven. Uitbreiding van de woning of bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.
- Voor de composteringslocatie aan de overzijde van de weg wijzigt er niets.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting te bevatten dat uitbreiding van het hoveniersbedrijf pas is toegestaan als de kassen en huidige wasplaats gesloopt zijn.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting te bevatten dat uitbreiding van het hoveniersbedrijf en het woongebruik van de locatie Oude Heldenseweg 5 pas is toegestaan wanneer compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke verplichting te bevatten dat uitbreiding van het hoveniersbedrijf pas is toegestaan indien de noodzakelijke geluidwerende maatregel is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- Het bestemmingsplan dient de Keur van het waterschap, geldend voor aangrenzende watergang, voldoende te waarborgen.
- Het bestemmingsplan dient het functioneren van een ondergrondse rioolleiding voldoende te waarborgen.
- Het bestemmingsplan dient de ondergrondse archeologische waarden, voor zover niet onderzocht, voldoende te waarborgen.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het thans vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, zoals dat thans geldt voor het plangebied.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het hoveniersbedrijf, inclusief uitbreidingsgronden, bestemd is als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – hovenier’ en daarbij voorzien is van een bouwvlak. Het bestemmingsvlak wordt daarbij uitgebreid van een omvang van 2,83 naar 4,46 ha. Het maximaal bebouwd oppervlak wordt daarbij verhoogd van 2.800 naar 7.300 m². Het bouwvlak is zodanig uitgebreid dat de beoogde nieuwe hal hier binnen ligt. Een gevellijn richting de Kanaalweg duidt aan dat daarachter de nieuwe hal dient te worden gerealiseerd. Voor het nieuwe deel van het bouwvlak is een aanduiding opgenomen dat de goothoogte hier maximaal 8,5 meter mag bedragen. Voor een specifiek deel van dit bouwvlak, waar een bijzonder, hoger element is voorzien op het dak van de nieuwe hal, is een aanduiding opgenomen dat de bouwhoogte hier maximaal 11 meter mag bedragen. De uitbreiding van het hoveniersbedrijf kan daarmee in de beoogde vorm tot uitvoering worden gebracht. Met de ontwikkeling van het plangebied is planologisch-juridisch verzekerd dat rekening moet worden gehouden met de aangrenzende watergang van het waterschap. Een voorwaardelijke bepaling legt de sloop van bebouwing en aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch vast. Een strook met een breedte van 10 meter aan de overzijde van de aangrenzende watergang is bestemd als ‘Groen’. Hier zal een deel van de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidsschermband’ is toegekend aan de locatie waar een geluidsschermband van 2,5 m hoog noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat te garanderen in de achtergelegen woningen.

De locatie Oude Heldenseweg 5 is bestemd als ‘Wonen’ met daarbij een aanduiding zodat de te behouden bebouwing (te weten de woning, bijgebouwen en loods) behouden kunnen blijven.

Het tuincentrum blijft bestemd als 'Detailhandel' en voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – tuincentrum' en 'specifieke vorm van detailhandel – verkoop vuurwerk'. Het bestemmings- c.q. bouwvlak is daarbij niet gewijzigd. Als enige wijziging is het maximaal bebouwd oppervlak verlaagd van 9.400 naar 8.900 m².

3.5 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf krijgt vorm door een nieuwe hal te realiseren tussen de achtertuinen van de woningen aan de Oude Heldenseweg en het tuincentrum in. Aan drie zijden zijn de beoogde uitbreidingsgronden ingesloten door bebouwing; ten westen liggen de woningen van de Oude Heldenseweg, ten oosten ligt het tuincentrum en ten zuiden ligt het huidige bedrijfsterrein. Direct ten noorden van de uitbreidingsgronden ligt geen bebouwing, hier liggen de Kanaalweg, de gekanaliseerde Everlose beek en de N275. Aan de overzijde van de N275 ligt wel de woonbebouwing welke behoort bij de bebouwde kom van Maasbree. Doordat de nieuwe bebouwing feitelijk aan alle kanten wordt ingeklemd door bestaande bebouwing is de impact op het omringende landschap beperkt.

Op basis van het verleden maken de beoogde uitbreidingsgronden onderdeel uit van een beekdal. Dit beekdal behoort toe tot de Everlose beek. De natuurlijke loop van de Everlose beek die ooit door het beekdal meanderde is er niet meer. In de eerste helft van de 19^e eeuw was het de bedoeling de Noordervaart door te trekken tot in Venlo (Grand Canal du Nord). Hiervoor is toen een groot deel van de Everlose beek gekanaliseerd, zo ook bij Maasbree. Het beekdal van de Everlose beek betreft daarom thans een beekdal met een kanaal. Het kanaal betreft eigenlijk een onvoltooid cultuurhistorisch object met natuur- en landschapswaarden die niet meer echt leesbaar zijn.

Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Hiervan is in dit geval zeker geen sprake; de beoogde uitbreidingsgronden worden juist aan alle zijden omringd door bebouwing, er is thans zelfs sprake van bebouwing op de beoogde uitbreidingsgronden in de vorm van een kas. De kenmerkende kleinschaligheid voor een beekdal wordt op deze plek daarom niet gecreëerd door landschapselementen, maar juist door de bebouwing. Ook in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg is deze plek juist aangewezen als 'besloten gebied' door de versnippering en hoeveelheid aan bebouwing.

De beoogde uitbreiding van het bedrijf kan in dat kader juist een meerwaarde leveren voor het gebied. Er is met de beoogde uitbreiding namelijk sprake van een verdere verdichting van het besloten gebied ten zuiden van Maasbree. Er liggen daarbij kansen voor het creëren van een robuuste landschappelijke groeninrichting en waterinfiltratie. Nu is hier een weiland gelegen maar met de juiste inpassing kunnen hier de natuurlijke en landschappelijke waarden bij de Everlose beek aanzienlijk versterkt worden.

Qua functie sluit de nieuwe bedrijfsbestemming goed aan bij de naastgelegen detailhandelsbestemming van het tuincentrum. Beide bedrijven zijn actief in de groene branche. Door het hoveniersbedrijf uit te breiden naast het tuincentrum worden voor beide bedrijven synergievoordelen behaald door het nog beter samen kunnen werken van beide bedrijven op deze locatie. Door beide bedrijven naast elkaar te situeren, beiden met de voorzijde gericht op de Kanaalweg c.q. N275, wordt een ruimtelijke eenheid gecreëerd. Een soort van klein, groen bedrijvencollier ten zuiden van Maasbree, duidelijk zichtbaar voor de vele weggebruikers over de N275.

Een hogere goothoogte is in het kader van het kleine bedrijvencollier motiveerbaar. De nieuwe hal wordt onder architectuur ontworpen, waarbij het uitgangspunt is om het groene en duurzame karakter van het hoveniersbedrijf duidelijk terug te laten komen. Dit komt vooral tot uiting in de zichtbare (voorgevel) van de nieuwe hal. Verder is een groene tuin voorzien op het dak die klanten dient te inspireren om meer groen- en natuurinclusief te bouwen. Om op het dak te kunnen komen is een verhoging van het trappenhuis noodzakelijk met een maximale hoogte van 11 meter, zijnde de reguliere bouwhoogte. Om de privacy van omwonenden te respecteren is de daktuin zo ver als mogelijk van de woningen aan de Oude Heldenseweg gesitueerd.



Afbeelding 14. Impressie van de nieuwe hal (rechts) met veel groen en daktuin, landschappelijke inpassing geïntegreerd met tuincentrum

De woning Oude Heldenseweg 5 maakt onderdeel uit van een klein bebouwingslint welke aanwezig is aan de oostelijke zijde van de Oude Heldenseweg. Dit bebouwingslint geldt als een uitloper van de bebouwde kom van Maasbree. Alle woningen in het bebouwingslint betreffen burgerwoningen, behalve dus betreffende woning welke een bedrijfswoning betreft. Als tegenprestatie voor het uitbreiden van het hoveniersbedrijf is het de bedoeling alle kassen welke behoorden bij het glastuinbouwbedrijf te slopen, het glastuinbouwbedrijf volledig te saneren en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning omdat dan de woning geen binding meer heeft met een glastuinbouwbedrijf. Qua functie sluit het gebruik als burgerwoning veel beter aan op de omgeving, welke ook volledig uit burgerwoningen bestaat. De functiewijziging van deze woning stuit daarmee niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke belemmeringen. Gesteld wordt juist dat met de functiewijziging veel beter wordt aangesloten op de omgeving en door de sloop van de kassen is er sprake van een ontglazing van het landschap, dus per definitie is dan sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten slotte gaat de functiewijziging van de woning gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing van de locatie.



Afbeelding 15. Impressie van de nieuwe hal (rechts)

3.6 Landschappelijke inpassing

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf en de functiewijziging van de woning Oude Heldenseweg 5 dient op basis van het geldende beleid gepaard te gaan met een gedegen landschappelijke inpassing. Niet alleen op basis van het beleid zal ter plaatse worden voorzien in een landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wil het bedrijf tevens hun groene karakter (her)kenbaar maken zodat de eigen locatie als inspiratie kan dienen voor klanten.

Er is in dat kader een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld, waarmee wordt gegarandeerd dat het initiatief op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het landschap ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

Het plangebied is gelegen op de overgang van het beekdal van de Everlose beek en het kleinschalige halfopen ontginningslandschap. De normaliter kleinschalige structuur van een beekdal wordt in dit geval niet bepaald door aanwezige beplanting, maar door de aanwezigheid van bebouwing. De uitbreidingsgronden worden namelijk omgeven door de woningen aan de Oude Heldenseweg, het huidig bedrijfsterrein en het naastgelegen tuincentrum.

Het kleinschalig halfopen ontginningslandschap wordt gekenmerkt als een kleinschalig landschap met afwisselend weiden, akkers, bos, heideterreintjes en daar doorheen (onverharde) paden. Ten zuiden van Maasbree is het ontginningslandschap bijzonder kleinschalig te noemen.

Het doel van de landschappelijke inpassing is het vergroten van de herkenbaarheid van het beekdal in het noordelijk deel van het plangebied en het aansluiten bij de karakteristiek van een kleinschalig halfopen ontginningslandschap in de rest van het plangebied.

Om het noordelijke deel zoveel mogelijk aan te laten sluiten op het beekdal wordt de eerste zone langs de Kanaalweg zoveel mogelijk open gehouden. In deze zone is ruimte voor laagtes (wadi's) in grasland met enkele solitaire meerstammige waterminnende bomen passend bij het beekdal. Haaks op de Everlose Beek wordt aan de oostzijde een lijnvormige groenstructuur toegevoegd in de vorm van een elzensingel en losse wilgenstruwelen. Dit wordt eveneens toegepast ten zuiden van het tuincentrum. De harde overgang van het gebouw van het tuincentrum naar het landschap wordt hiermee verzacht en het gebouw wordt beter ingepast in het landschap.

¹ Herman Vaessen, Landschappelijke inpassing nieuwbouw Herman Vaessen bv, 31 oktober 2023

samen met het tuincentrum. De groenelementen geven ook variatie zodat een mooi beeld ontstaat en betekenen een versterking van het beekdal en het kleinschalig halfopen ontginningslandschap, wat bijdraagt aan een duurzame uitstraling van het bedrijf.



Afbeelding 17. Zicht vanaf Kanaalweg op nieuwe hal met daarvoor landschappelijke inpassing

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige, lokale initiatieven. Wel draagt het initiatief (weliswaar op kleine schaal) bij aan het verwezenlijken van de genoemde nationale belangen. Ten eerste vindt in het kader van het initiatief de sanering van een glastuinbouwbedrijf plaats, wat bijdraagt aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit. Ten tweede draagt de uitbreiding van het hoveniersbedrijf, welke plaatsvindt in samenhang met de fysieke leefomgeving, bij aan een toekomstbestendige, circulaire economie en het waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat. Het zwaartepunt van het hoveniersbedrijf zal van de huidige locatie (aan de Leemvenweg) naar de uitbreidingsgronden (aan de Kanaalweg) worden verschoven zodat het hoveniersbedrijf zo goed als nieuw, duurzaam en energieneutraal kan worden voortgezet. Hierdoor wordt mede aangesloten op het naastgelegen tuincentrum zodat een gezamenlijk geheel ontstaat van de twee bedrijven, welke beiden actief zijn in de groene branche, en er samen synergievoordelen behaald kunnen worden (bijvoorbeeld met betrekking tot uniforme uitstraling, parkeren, opslag en samenwerking).

Bovendien geldt voor de uitbreidingsgronden dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid in relatie tot nationaal schaalniveau en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

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

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

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met de uitbreiding van het hoveniersbedrijf of de functiewijziging van de woning worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is ter plaatse van de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning sprake. De ontwikkeling heeft daar immers betrekking op een functiewijziging van een glastuinbouwbedrijf naar woondoeleinden (en sloop van de kas). Er is met deze functiewijziging geen sprake van het creëren van meer bouw mogelijkheden. Integendeel, betreffend bouwvlak worden aanzienlijk verkleind en daarmee worden de bouw mogelijkheden zoals die gelden voor een agrarisch bedrijf zelfs ontnomen. Er hoeft in het kader van de functiewijziging van de locatie Oude Heldenseweg 5 dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Naast de functiewijziging van de locatie Oude Heldenseweg 5 heeft dit bestemmingsplan in eerste instantie betrekking op de uitbreiding van het hoveniersbedrijf. Daar de uitbreiding van het hoveniersbedrijf meer bedraagt dan 500 m² dient de uitbreiding in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Zodoende dient de ladder te worden doorlopen.

De Ladder behelst een drietal opvolgende treden te weten:

1. Bestaat er behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Zo ja, kan die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?
3. Als de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen, komt de ontwikkeling dan op een locatie die passend ontsloten is?

Hieronder wordt de uitbreiding van het hoveniersbedrijf aan de ladder getoetst.

Behoeftte van de stedelijke ontwikkeling

Het hoveniersbedrijf is reeds al jaren actief op deze locatie en een begrip in de regio. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf een flinke groei doorgemaakt waardoor het huidige bedrijfsterrein begint te knellen; enerzijds is er behoefte aan nieuwe bedrijfsbebouwing en anderzijds is er behoefte aan meer ruimte voor machines om te manoeuvreren, zaken op te slaan en te parkeren. De redenen hiervoor zijn de volgende:

- Het huidige kantoorpand zit aan de limiet qua aantal werkplekken (15 stuks), bij toename kantoorpersoneel of bij een stagiaire is het passen en meten om nog een extra werkplek te creëren;
- Oorspronkelijke ontvangstruimtes voor klanten en opleidingslokalen voor personeel zijn als zodanig al niet meer in gebruik en ingericht als werkplekken;
- Met de groei van het bedrijf is ook het aantal werknemers toegenomen. De kantineruimte voor het personeel is daarom te klein geworden;
- Parkeerplaatsen op het terrein (circa 40 stuks), voor zowel personeel als bezoekers, zitten aan de maximale capaciteit. Voor meer parkeerplaatsen, waar dus wel behoefte aan is, is geen ruimte beschikbaar. Gevolg is dat er langs de openbare weg wordt geparkeerd. Dit is uit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst;
- De werkplaats is niet ruim genoeg meer om de steeds grotere machines fatsoenlijk te kunnen onderhouden en niet meer voldoende professioneel ingericht voor het moderne machinepark;
- De machinebergingen staan helemaal vol met bedrijfsbusjes (met aanhangers), andere machines en materiaal dat droog en achter slot en grendel moet staan. Als gevolg daarvan worden buiten tractoren, vrachtwagens en andere machines gestald. Het heeft niet de voorkeur deze voertuigen buiten te stallen. Het bedrijf beschikt nog over een vergunning voor het realiseren van een nieuwe machineberging. Deze machineberging is vergund op de plek van het rangeer- en manoeuvreerterrein, met de realisatie van de machineberging moet dit terrein echter worden opgeofferd. Dit is niet wenselijk;
- Ruimte om materialen klaar te zetten (zowel binnen als buiten) voor projecten die op stapel staan is er nauwelijks; materialen staan daarom thans verspreid over het bedrijfsterrein. Dit is niet wenselijk voor de overzichtelijk- en veiligheid, alsook het aanzicht van het bedrijf;
- De nabijgelegen dochteronderneming GroenRijk Maasbree maakt ook gebruik van het bedrijfsterrein van het hoveniersbedrijf. Dit tuincentrum groeit ook flink door en heeft ruimtegebrek aan verkoopruimte voor

tuinmeubelen en seizoensartikelen (o.a. kerst), waardoor dergelijke zaken ook bij het hoveniersbedrijf worden opgeborgen, ondanks dat hier ook al plaatsgebrek is;

- De afgelopen jaren is een autonome groei van de omzet gerealiseerd. Deze omzetstijging is structureel, maar zal naar verwachting door de krappe behuizing en ruimtegebrek stagneren.

Doordat het hoveniersbedrijf deze noodzaak tot uitbreiding ervaart is het bedrijf voornemens om het bedrijfsterrein in noordelijke richting uit te breiden zodat er ruimte ontstaat voor manoeuvreren, opslag en parkeren, maar ook ruimte ontstaat voor het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 4.000 m².

Met deze uitbreiding kan het hoveniersbedrijf voor de lange termijn vooruit; alle machines kunnen inpandig worden gestald, alle materialen kunnen op een deugdelijke manier worden opgeslagen en klaargezet en er is voldoende plaats om volledig op eigen terrein te parkeren. Hierdoor voldoet het initiatief aan de heersende en toekomstige behoefte van het bedrijf.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Een totale verplaatsing van het bedrijf om elders “opnieuw” te beginnen is geen optie; los van dat het bedrijf van oudsher verweven is met deze plek en er dus een persoonlijke binding is, beschikt het bedrijf over een unieke composteringslocatie aan de overzijde van de Leemvenweg. Deze composteringslocatie is van vitaal belang voor het bedrijf daar er groenafval wordt opgeslagen en verwerkt. Deze specifieke bedrijfsactiviteit van milieucategorie 4.1 kan niet op veel plekken plaatsvinden. Ook een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf (om daar de uitbreiding te realiseren) is geen optie omdat dan niet alleen de verbinding met het huidige bedrijfsterrein wegvalt, maar ook omdat de synergie met het nabijgelegen tuincentrum dan zou wegvallen. Het is dan ook niet mogelijk om het bedrijf te verplaatsen naar een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied.

Andere plekken in de omgeving, binnen bestaand stedelijk gebied (op het lokale bedrijventerrein) voor een totale verplaatsing zijn wel onderzocht maar bleken niet mogelijk. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.1.

Passende ontsluiting

Het hoveniersbedrijf is voornemens om het huidige bedrijfsterrein uit te breiden in noordelijke richting. Dit is de enige richting waar een uitbreiding te realiseren is. De uitbreiding vindt daarmee plaats in de richting van de Kanaalweg. Een uitbreiding in deze richting heeft enorm veel potentie omdat enerzijds de locatie aansluit op de bestaande locatie van het hoveniersbedrijf en anderzijds de synergievoordelen met het dan naastgelegen tuincentrum (te weten de dochteronderneming) volledig tot bloei kunnen komen. De infrastructuur op en om het bedrijf zal door de uitbreiding op de beoogde locatie aanzienlijk verbeteren. Ten eerste wordt de entree van het bedrijf verplaatst van de Leemvenweg naar de Kanaalweg, welke veel beter bereikbaar is vanaf de N275. Vooral voor de woningen welke zijn gelegen aan de Oude Heldenseweg scheelt dit veel verkeer over hun straat.

Uit het uitgevoerde verkeersonderzoek (paragraaf 5.6) blijkt dat een ontsluiting via de Kanaalweg uit verkeersoogpunt zeer goed mogelijk is. Zodoende is er sprake van een passende ontsluiting in de nieuwe situatie.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking; er is namelijk sprake van een actuele behoefte en de uitbreiding vindt plaats op een passende locatie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r., vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' (POL2014).

In de POVI wordt de lange termijnvisie (2030-2050) voor de provincie Limburg beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de POVI komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de POVI zijn een aantal hoofdogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;

Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3^e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptatie en energietransitie;

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevrage voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De POVI bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten.

Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwd gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Daarmee worden de woonwensen van de bewoners van deze woning ingewilligd, zonder daarbij fysiek een nieuwe woning te realiseren. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

Werklocaties

Op het gebied van werklocaties houdt de POVI vast aan het vinden van geschikte huisvesting waarbij ruimte noodzakelijk is. Dit kan in Limburg vaak een probleem zijn. Soms is er onvoldoende ruimte beschikbaar, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Daarbij kunnen eisen ook snel veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels, die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten.

Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan onze economische structuur. Er is een behoorlijke voorraad aan bedrijventerreinen, echter kan afhankelijk van de vraagontwikkeling deze voorraad niet voldoen door het soort of de kwaliteit van het terrein niet volstaat.

De provincie heeft dan ook de ambitie om in de toekomst te beschikken over voldoende werklocaties waar goede ontwikkelruimte is voor bestaande en nieuwe bedrijven. In de komende jaren wordt er samen met gemeenten en/of eigenaren toegewerkt naar werklocaties die zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Hierbij dient gekeken te worden naar het zo efficiënt mogelijk omgaan met de beschikbare ruimte. Met betrekking tot bedrijventerreinen wordt de redeneerlijn 'behoefte-bestaand-uitbreiding-nieuw' gehanteerd. Dit betekent dat eerst de behoefte aangetoond dient te worden. Hierna dient eerst gekeken te worden naar (her)gebruik van bestaande terreinen. Indien blijkt dat (her)gebruik van bestaande terreinen niet volstaat kan gekeken worden naar het ontwikkelen van nieuwe terreinen aansluitend aan bestaande werklocaties. Als laatste mogelijk is er dan nog het ontwikkelen van andere buitenstedelijke locaties, mits goed gemotiveerd.

De provincie heeft de ambitie om ook in de toekomst te beschikken over genoeg werklocaties en goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven. Daarbij wil de provincie zo efficiënt mogelijk omgaan met het ruimtebeslag. De provincie richt zich met name op compacte werklocaties om ruimtegebruik en landschappelijke inpassing te optimaliseren.

Het initiatief behelst het uitbreiden van het bestaand bedrijfsterrein van het hoveniersbedrijf zodat het bedrijf zich op lange termijn kan blijven ontwikkelen. De behoefte aan deze uitbreiding is aangetoond (zie hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking, paragraaf 4.1.3). Daarbij is gezocht naar de meest passende plek voor deze uitbreiding. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1 zijn andere locaties daarbij niet mogelijk of passend gebleken. Uitbreiding op de huidige plek is daarom de enige optie. Uitbreiding van het bedrijfsterrein is in dat geval uitsluitend mogelijk in noordelijke richting. De beoogde uitbreidingsgronden zijn thans bebouwd met een kas. In het kader van de uitbreiding van het hoveniersbedrijf zal het volledige glastuinbouwbedrijf worden gesaneerd. Zodoende is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag, alleen van een andere invulling van een reeds bebouwde locatie.

Daarnaast wordt met het initiatief een compacte werklocatie gerealiseerd. De locatie waar de uitbreiding is beoogd sluit aan op de bestaande locatie van het hoveniersbedrijf waardoor sprake is van één compacte bedrijfslocatie. Dit wordt versterkt door het aansluiten van de uitbreiding aan het naastgelegen tuincentrum. Beide bedrijven kunnen naast elkaar gemakkelijk samenwerken en synergievoordelen behalen.

Ten slotte gaat de uitbreiding gepaard met een flinke dosis (nieuw) groen, dit niet alleen om de uitbreiding op een goede wijze te integreren in het landschap, maar juist ook om het groene en duurzame karakter van het bedrijf te laten zien. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (inwerkingtreding: 1 januari 2024) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden. Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

De volgende regels uit de omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Bronsgroene landschapszone.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.5 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van een woning maar (mede) in het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.5 en 4.3.3.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (inwerkingtreding: 1 januari 2024) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige omgevingsverordening gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hierna is het initiatief wel alvast getoetst aan de nieuwe omgevingsverordening, daarbij de regels uit de Omgevingsverordening 2014 in acht nemende.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening Limburg zijn in dit geval van toepassing:

- Groenblauwe mantel;
- Beekdal;

Een van de wijzigingen in de Omgevingsverordening Limburg ten opzichte van de Omgevingsverordening 2014 betreft het samenvoegen van de zilvergroeene en bronsgroene landschapszone tot de groenblauwe mantel. De regels voor beide typen gebieden komen sterk overeen, net als het feitelijke gebruik.

Het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen vormen samen de groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden. Dergelijke stad-landzones vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

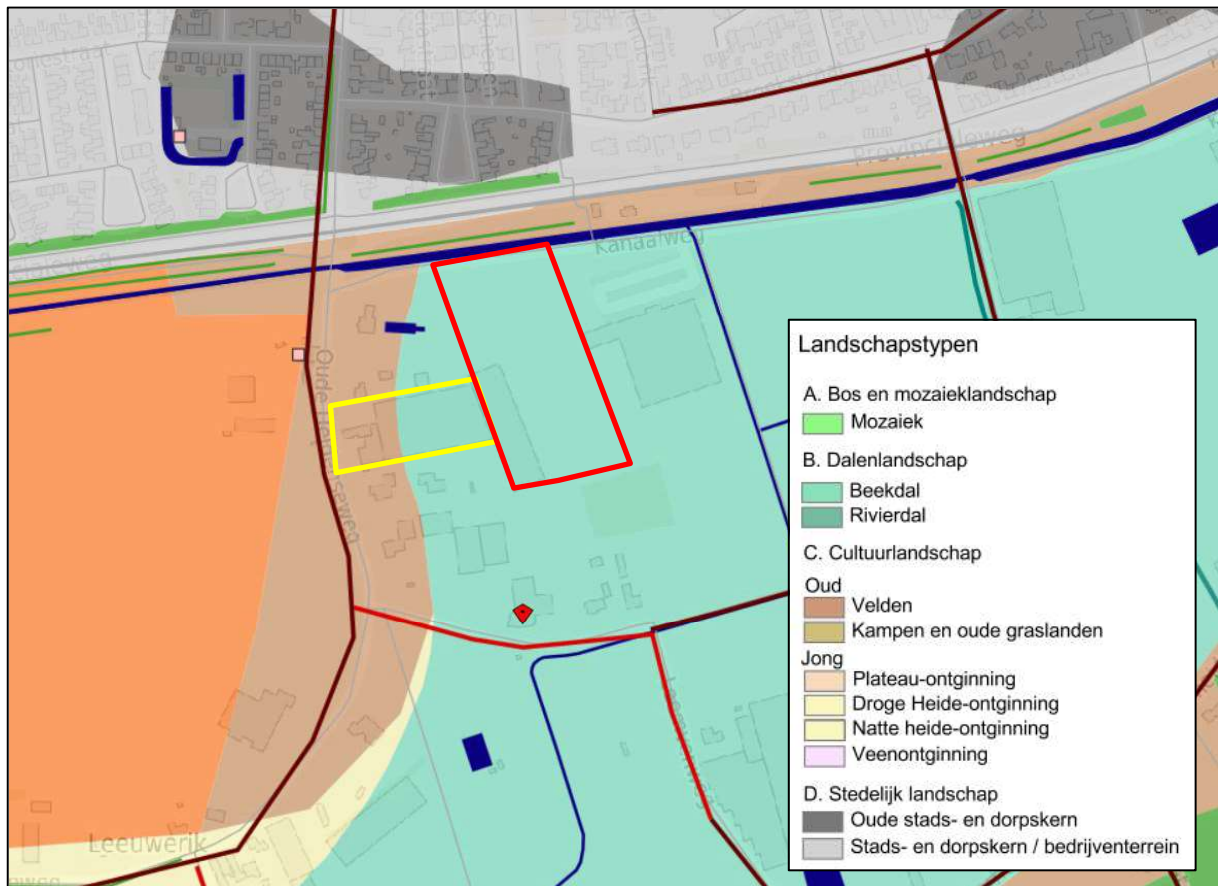
Binnen dit gebiedstype ligt de focus op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel geldt een motiveringsplicht om aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteit in de betreffende gebieden wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en de ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Zie voor de toets aan het landschapskader de volgende paragraaf.

4.2.4 Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Op kaart 4 van het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg worden de verschillende landschapstypen ruimtelijk geduid en in hoofdstuk 4 worden de kernkwaliteiten groene karakter (landschapsecologie/natuurlijk), visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf van de diverse landschapstypen beschreven. Tevens wordt per landschapstype

inspiratie gegeven voor een gewenste ontwikkelingsrichting. Bij de beschrijving van de verschillende landschapstypen wordt min of meer uitgegaan van het ideaaltype. In werkelijkheid zullen uitzonderingen voorkomen die met aanvullend (veld)onderzoek uitgewerkt kunnen worden. De kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed heeft in het Landschapskader vooral betrekking op historische geografie. Daarom zijn voor deze kernkwaliteit een aantal generieke aspecten toegevoegd. Omdat de kernkwaliteit reliëf in het Landschapskader niet altijd specifiek uitgewerkt is, is een aantal generieke aspecten toegevoegd.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de groenblauwe mantel, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.



Afbeelding 18. Uitsnede landschapskader Noord- en Midden-Limburg met uitbreidingsgronden hoveniersbedrijf rood omlijnd en functiewijziging woning geel omlijnd

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart wordt het landschap ter plaatse van het plangebied voor het grootste deel aangeduid als 'Beekdal' en voor een klein deel aangeduid als 'Kampen en oude graslanden'.

Beekdal

Binnen de beekdalen bestaat een grote differentiatie van allerlei typen beken (beken met nog een natuurlijke loop, rechtgetrokken beken, aangelegd in moeraszones, in Maasmeanders etc.). Daarnaast kan per beek nog een bovenloop, middenloop en ene benedenloop onderscheiden worden. Belangrijker echter dan al deze verschillen zijn de overeenkomsten tussen de verschillende beken in Noord- en Midden-Limburg. Dit is de bijzondere structurerende werking, met name binnen de dekzandgebieden tussen de Peel en Maas. Hier liepen en lopen de belangrijkste watergangen met de bijbehorende afzettingen. Deze watergangen spelen een belangrijke rol bij de waterhuishouding van het gebied. Dit zijn dan ook de uitgelezen plekken om de verdrogingsproblematiek (deels) op te lossen door hier water vast te houden en vertraagd af te voeren.

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap, met name op de zandgronden. Als gevolg van latere egaliserings-, ontwaterings- en ontginningen zijn de beekdalen echter in veel gevallen nauwelijks herkenbaar. Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Daar waar de karakteristieke kleinschaligheid bewaard is gebleven, is het landschap visueel-ruimtelijk nog aantrekkelijk en waardevol.

Binnen het beekdal wordt voornamelijk gericht op het ontwikkelen van de beekdalen tot herkenbare, structurerende elementen in het landschap. Er wordt dan voornamelijk ingezet op natuurontwikkeling (in de vorm van ruigten, Eiken-Essenbos of Elzenbos) en het ontwikkelen van lineaire landschapselementen loodrecht op de beek, beek begeleidend beplanting en de aanleg van poelen en bosjes. Bebouwing in het beekdal is niet wenselijk en moet zo mogelijk worden verwijderd.

Kampen

De kampongginningen zijn ontstaan door individuele boeren die zich op een geschikte plek vestigden en vervolgens de plek hebben ontgonnen. Deze manier van ontginnen vond plaats gedeeltelijk tegelijk met, en gedeeltelijk na het ontstaan van de velden. Qua patroon en bodemeigenschappen lijken deze gebieden dan ook sterk op de velden (bochtige wegen en relatief dikke eerdgronden). Het belangrijkste verschil waren de schaal en maat. De kampen zijn, uitzonderingen daargelaten, veel kleinschaliger. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Op dit moment zijn de karakteristieke ruimtelijke kenmerken niet altijd meer prominent aanwezig. Dit is het gevolg van ruilverkavelingen of het kappen van de aanwezige houtwallen. Het bodempatroon is nog wel aanwezig.

De kampen kenmerken zich door de kleinschaligheid. De schaal en maat van het kampenlandschap lopen in schaal en maat sterk uiteen van kleine kampjes door kleine keuterboeren tot de schaal en maat van een klein landgoed.

Binnen de kampen wordt voornamelijk gericht op de karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevolle landschapstype te behouden, versterken en herstellen. Het versterken van het schaalverschil met de (grootschaligere) velden kan door middel van de aanplant van houtwallen. De houtwallen dienen bij voorkeur op de perceelsrand te worden aangeplant. Daarnaast kunnen lineaire landschapselementen (zoals singels, lanen en kruidenrijke stroken) worden toegevoegd. Indien het landschapstype niet meer herkenbaar is kan de ontwikkeling van het landschap aansluiten bij dat van een jong ontginningslandschap.

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Het voornemen bestaat om het hoveniersbedrijf uit te breiden. De uitbreiding is beoogd binnen het gebied dat is aangewezen als 'Beekdal'. Binnen dit landschapstype is het in principe niet wenselijk om nieuwe bebouwing te realiseren.

In het verleden maakte de beoogde uitbreidingsgronden inderdaad onderdeel uit van een beekdal. Dit beekdal behoort toe tot de Everlose beek. De natuurlijke loop van de Everlose beek die ooit door het beekdal meanderde is er niet meer. In de eerste helft van de 19^e eeuw was het de bedoeling de Noordervaart door te trekken tot in Venlo (Grand Canal du Nord). Hiervoor is toen een groot deel van de Everlose beek gekanaliseerd, zo ook bij Maasbree. Het beekdal van de Everlose beek betreft daarom thans een beekdal met een kanaal. Het kanaal betreft eigenlijk een onvoltooid cultuurhistorisch object met natuur- en landschapswaarden die niet meer echt leesbaar zijn.

Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Hiervan is in dit geval zeker geen sprake; de beoogde uitbreidingsgronden worden juist aan alle zijden omringd door bebouwing, er is thans zelfs sprake van bebouwing op de beoogde uitbreidingsgronden in de vorm van een kas. De kenmerkende kleinschaligheid voor een beekdal wordt op deze plek daarom niet gecreëerd door landschapselementen, maar juist door de bebouwing. Ook in het Landschapskader is deze plek juist aangewezen als 'besloten gebied' door de versnippering en hoeveelheid aan bebouwing.

Het realiseren van de uitbreiding is gezien het bovenstaande toch passend binnen het beekdal omdat het aansluit bij de karakteristiek van de omgeving die zich kenmerkt door de aanwezigheid van meer bebouwing. Bij een ontwikkeling in de groenblauwe mantel moet het landschap er in ieder geval op vooruit gaan. Met het initiatief wordt meer bebouwing ingeleverd (1.475 m²) of gesloopt (circa 6.385 m²) dan opnieuw wordt opgericht (4.000 m²) wat zorgt voor een ontstening c.q. ontglazing van het landschap. Daarnaast wordt met de nieuw aan te brengen landschappelijke kwaliteiten rekening gehouden met de versterking van het beekdal (zie paragraaf 3.5).

Funciewijziging woning Oude Heldenseweg 5

Het voornemen bestaat daarnaast om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De beoogde ontwikkeling tast de landschapskarakteristiek van de hierboven beschreven landschapstypes niet aan, doordat slechts sprake is van een funciewijziging. Na sloop van de kassen (circa 6.350 m²) resteren alleen de woning en het bijgebouw.

4.2.5 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de andere gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke woonvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppellansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Onderhavig initiatief voorziet niet in het toevoegen van woningen, maar in een funciewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Volgens de Regionale Woonvisie is aansluiting op de vraag van de consument

noodzakelijk (de marktvraag). Onderhavig initiatief voorziet in de 'eigen' behoefte van de huidige bewoners. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat voer de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig of wenselijk is.

In 2017 en 2018 heeft de gemeente Peel en Maas in totaal vier kaderstellingen vastgesteld. Deze kaderstellingen legden de richting van het gemeentelijk handelen vast voor de jaren na vaststelling, maar elk vanuit een eigen domein en sector. De volgende kaderstellingen waren aan de orde:

- ruimte en economie
- sociaal domein en vitale gemeenschappen
- integrale veiligheid
- bestuur, communicatie en dienstverlening

In ieder van deze kaderstellingen is er aandacht voor de fysieke leefomgeving als gemeenschappelijke deler. Want ze gaan wat er zich buiten allemaal afspeelt en hoe de gemeente daar mee wil omgaan. De omgevingsvisie brengt de ambities uit de kaderstellingen samen voor wat betreft de fysieke leefomgeving en concretiseert die op een aantal terreinen ook. De kaderstellingen blijven bovenliggend aan de omgevingsvisie bestaan.

In de omgevingsvisie wordt dus geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in zes opgaven van beleid, waarvan de eerste drie overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer; Het realiseren van een duurzame toekomstig bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving; De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit; Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. Goed wonen voor iedereen; De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. Toekomstgericht ondernemen; Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht

voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.

6. Balans in het buitengebied; een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand / leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overvloedige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf voldoet aan de drie eerste overkoepelende opgaven. Door het zwaartepunt van het hoveniersbedrijf te verleggen naar de zijde van de Kanaalweg wordt het bedrijf duurzamer (nieuw bedrijfsgebouw, betere ontsluiting, optimale interne infrastructuur), wat weer bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving en wordt door het natuurinclusief bouwen en de landschappelijke inpassing natuur versterkt wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

De gehele gemeente is daarnaast opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Conform de waardenkaart is een deel van het plangebied gelegen in 'beekdalen en rivierdal' en voor een deel gelegen in 'kleinschalige half open ontginningslandschap'.

Beekdalen en rivierdal

De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig. Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bosschages. Het beekdal kenmerkt zich door de kleinschalige verkaveling, loodrecht op de beken. De eerste nederzettingen in dit gebied zijn gelegen op de randen van de beekdalen.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- Stimuleer (extensieve) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap.
- Versterk de openheid en verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal (maak versteende gebieden open door sanering van glas).
- Versterk waar mogelijk de natuurlijke dynamiek (hoge en lage waterstanden, meandering, natuurvriendelijke oevers) in het beekdal.
- Maak de randen van het beekdal herkenbaar met beplanting en maak de beek (weer) zichtbaar.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de rivier- en beekdalen en maak het landschap beleefbaar.

Kleinschalige half open ontginningslandschap

Het kleinschalige half open ontginningslandschap kenmerkt zich door de afwisseling tussen weiden, akkers, bos en heideterreinen met daar doorheen (onverharde) paden. De halfopen ontginningslandschappen kenmerken zich met name door de kleinschalige bebouwing die hier zijn gelegen met name ten noorden van Meijel en ten zuiden van Maasbree.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- Stimuleer agrotourisme (o.a. op bezoek bij de boer) en verbrede landbouw (o.a. zorgboerderijen) en extensieve recreatie.
- Versterken van de biodiversiteit door variatie aan beplanting en de kwaliteit van bos en bosschages door te werken met divers sortiment, houtwallen en boomsingels en solitaire bomen.
- Maak ecologische oevers langs sloten en beken,
- Maak natte plekken in relatief lage gebieden, behoud extensieve (natte) weilanden.
- Ontwikkel en versterk het wandelpaden- en fietspadennetwerk. Repareer ontbrekende schakels in het netwerk.
- Behoud waardevolle doorzichten. Koester hiervoor ook open velden in bosrijk gebied.

4.3.2 Kwaliteitskader

De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. Momenteel is de gemeente bezig met een nieuwe versie van de Omgevingsvisie, hierin zal de kwaliteitsbijdrage zoals nu vastlegt in het Kwaliteitskader ook een plaats krijgen. Tot op dat moment is het kwaliteitskader nog van toepassing.

Het kwaliteitskader is de gemeentelijke vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het kwaliteitskader biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Ontwikkelingen in het buitengebied worden als kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Het doel van het kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbetering.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestaande bebouwing is er sprake van Basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat de nieuwe bebouwing of functie goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte “landschappelijke inpassing” of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak in een gebied met waarden, of uitbreiding van een bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – boven de referentiemaat, is sprake van basiskwaliteit plus. In deze gevallen is er tevens sprake van aanvullende kwaliteit.

In de volgende gevallen is, naast de basiskwaliteit, ook sprake van een aanvullende kwaliteitsverbetering:

- a. Nieuwvestiging;
- b. Uitbreiding bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – in een gebied met waarden (Beek- en Rivierdal, Bos- en natuurgebied, Grootschalig open veenontginningslandschap en Bolle Akkers);
- c. Bij uitbreiding van het bouwvlak – al dan niet bestemmingsvlak – boven de referentiemaat;
- d. Bij uitbreiding van niet-gebiedseigen recreatie bedrijven;
- e. Nieuwvestiging en uitbreiding van niet-gebiedseigen recreatieve bedrijven;
- f. Uitbreiding solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1.000 m²;
- g. Vestiging van een (niet) agrarisch verwant bedrijf in een VAB.

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Onderhavig initiatief voorziet in het uitbreiden van een hoveniersbedrijf. Het plangebied is volgens de omgevingsvisie gelegen in de zone ‘Beek- en Rivierdal’ en in de zone ‘kleinschalig half open ontginningslandschap’. In het kwaliteitskader is opgenomen dat bij de uitbreiding van een bouw- of bestemmingsvlak in een gebied met waarden (in dit geval in het beek- en rivierdal), sprake moet zijn van Aanvullende Kwaliteit (minimaal 2,5x de omvang van de helft aan Basiskwaliteit).

Het hoveniersbedrijf beschikt thans over een bedrijfsterrein met een oppervlakte van 2,83 ha. Door de uitbreiding neemt het bedrijfsterrein in omvang toe tot een oppervlakte van 4,46 ha. Hiervan geldt dat 10% ingepast moet worden in het kader van Basiskwaliteit, te weten 4.460 m². De omvang van de Aanvullende Kwaliteit bedraagt $2,5 * (4.460 / 2) = 5.575$ m². Dit kan dus extra groen zijn met die oppervlakte of dit kan in fysieke maatregelen worden geïnvesteerd. In dat geval dient de waarde van deze investering € 6,= per m² niet te realiseren groen te zijn.

In dit geval (blijkens paragraaf 3.6) wordt er 6.680 m² aan groen gerealiseerd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van de Basiskwaliteit. De resterende oppervlakte 2.220 m² wordt ingezet als Aanvullende Kwaliteit. Er ontbreekt dan nog een oppervlakte aan groen voor Aanvullende Kwaliteit van 3.355 m². Daarom wordt als extra Aanvullende Kwaliteit de te realiseren siertuin op het terrein aangedragen. Oppervlakte van de siertuin bedraagt 6.135 m². De vereiste hoeveelheid groen wordt dus ruimschoots gehaald. Er wordt voldaan aan het kwaliteitskader.

Funciewijziging woning Oude Heldenseweg 5

Het initiatief voorziet daarnaast in het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het bestemmingsvlak van de woning heeft een oppervlakte van 5.555 m². Dit betekent dat er ten minste 556 m² aan groen zal moeten worden gerealiseerd. Bij de woning (blijkens paragraaf 3.6) wordt er 556 m² aan groen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de eis uit het kwaliteitskader.

4.3.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;
- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's I.1 'Vitale leefomgeving' en I.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

Bedrijvigheid in balans met omgeving

- De gemeente zorgt voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
De gemeente Peel en Maas biedt ruimte voor ontwikkeling van functies zonder ruimtelijke kwaliteiten uit het oog te verliezen. De gemeente biedt ruimte voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke

kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. Daarbij zorgt de gemeente voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en sluiten we aan bij lange termijn doelen en ambities. Kwaliteiten staan hierbij centraal in plaats van het automatisch scheiden van functies. Dit werkt de gemeente gebiedsgericht uit in de Omgevingsvisie.

- De gemeente heeft oog voor de transitie in het landelijk gebied.
Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn de belangrijkste dragers van het landelijk gebied. Als gevolg van onder andere schaalvergroting, de verwachting dat veel agrarische bedrijven gaan stoppen en klimaatverandering doet zich een aantal veranderingen voor in het landelijk gebied. Dit biedt kansen en uitdagingen. De gemeente verbindt waar het kan en scheidt waar het moet.

De gemeente ondersteunt de transitie naar een footprintloze landbouw door de kwetsbare landschappen te beschermen, maar ook nieuwe karaktervolle productielandschappen te ontwikkelen. De gemeente schept daarnaast ruimte voor water en energie en versterkt het toeristisch potentieel van het landschap. De gemeente werkt in regionaal verband en met de P10-gemeenten samen aan een duurzaam sterk landelijk gebied. Dit wordt verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

De gemeente Peel en Maas geeft in de notitie aan dat de gemeente ruimte biedt voor ontwikkelingen waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en met veiligheid en milieu. Het initiatief heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand hoveniersbedrijf. De gronden waarop de uitbreiding is beoogd zijn momenteel deels bebouwd met een kas, welke in het kader van de beoogde uitbreiding volledig wordt gesloopt. Er is sprake van een kwaliteitswinst doordat meer bebouwing wordt gesloopt en wordt ingeleverd dan wordt gerealiseerd en doordat de locatie landschappelijk wordt ingepast waardoor de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving worden versterkt.

In de kaderstelling ruimte en economie heeft de gemeente o.a. als doelstelling opgenomen om lokale bedrijven te faciliteren die geworteld zijn in de samenleving en om samen met ondernemers te werken aan de kwaliteit van de werklocaties. Daarnaast heeft de gemeente oog voor de ruimtelijke kwaliteit en proberen ze te zorgen voor verbinding en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. Daar draagt dit initiatief aan bij. Door het saneren van het glastuinbouwbedrijf, het versterken van de aanwezige groenstructuren, het verbeteren van de verkeersstromen en de aandacht voor klimaatadaptatie en duurzaamheid, kan het initiatief een positieve bijdrage leveren voor Maasbree.

Functiewijziging woning Oude Heldenseweg 5

Voor de bedrijfswoning aan de Oude Heldenseweg 5 is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant:

Wonen duurzaam in balans

- De juiste woning
De gemeente heeft op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heet rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. De gemeente staat voor een duurzaam woningbestand waarin zij op een voorwaarde scheppende manier kwalitatief zorgen voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Zowel in de huur als de koopsector zijn er kwalitatief slechtere woningen in de voorraad, die niet meer voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft bijvoorbeeld duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Om, gelet op de demografische ontwikkelingen, in te spelen op de vraag van morgen faciliteren wij initiatieven die gericht zijn op herstructurering/verdunding van de bestaande voorraad. De gemeente laat de nieuwbouw hier op aansluiten met het oog op het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. De gemeente stimuleert het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen.

- De gemeente bouwt op de juiste plek: op duurzame locaties.
Om de leefbaarheid en vitaliteit in de kernen te behouden bouwt de gemeente op de juiste plek: op duurzame locaties; die de identiteit van de dorpen en het landschap behouden en versterken; die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig initiatief wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Hergebruik gaat daarbij boven uitbreiding en nieuwvestiging. Het initiatief sluit aan bij het hergebruiken van een bestaande woning en draagt bij aan de vitaliteit van Maasbree. Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning en het herbestemmen van deze locatie tot 'Wonen' sluit aan bij de Kaderstelling Ruimte en Economie van de gemeente Peel en Maas.

4.3.4 Beleidsnota Retail

De Beleidsnota Retail biedt aanknopingspunten voor uitbreiding op deze locatie door de ligging naast GroenRijk Maasbree. Clustering van goed ontsloten PDV-locaties is hier mogelijk. De locatie is via de provinciale weg en de Kanaalweg uitstekend ontsloten (net zoals het tuincentrum) en door de clustering van beide bedrijven kunnen synergievoordelen gehaald worden.

5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de uitbreiding van het hoveniersbedrijf en de daarmee gepaard gaande functiewijziging van de woning Oude Heldenseweg 5 dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek² volgt het volgende:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek (NEN 5725) wordt geconcludeerd dat deellocatie A (akkerland) als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is. Conform het meersporenbeleid van de gemeente Peel en Maas is de onverdachte locatie niet aanvullend onderzocht.

Ten aanzien van de (voormalige) tuinderskassen wordt geconcludeerd dat de hypothese 'verdachte locatie' stand houdt. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood zink en OCB aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium, nikkel en minerale olie aangetoond.

Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder barium en nikkel) in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreinigingen in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

Ter plaatse van de eerder aangetroffen sterke verontreiniging in het grondwater bij het ketelhuis is in de huidige situatie nog ten hoogste een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. De sterke verontreiniging wordt hiermee niet bevestigd. Er dient derhalve geen nader bodemonderzoek naar de aard, mate en omvang van de (voormalige) grondwaterverontreiniging meer te worden uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van enkele proefgaten asbest in de fijne fractie (<20mm) wordt aangetroffen. Het gehalte asbest wat is aangetoond blijft echter ruimschoots onder de geldende normen (interventie- en grenswaarde). In de grove fractie (>20 mm) is geen asbest aangetoond. Vanwege het aantreffen van asbest in de fijne fractie blijft de hypothese 'asbestverdachte locatie' echter wel in stand.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

² HMB Groep, Historisch en verkennend bodemonderzoek (asbest) Kanaalweg (ong.) Maasbree, 25 mei 2023, kenmerk: 2323601A

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek³ volgt het volgende:

Geconcludeerd wordt dat deelvetothepe 'verdachte locatie' ten aanzien van de onderzoekslocatie stand houdt. In de grond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink en enkele parameters voor OCB aangetoond. In het grondwater is sterke verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met barium aangetoond.

De lichte tot matige verontreinigingen in de grond kunnen waarschijnlijk grotendeels gerelateerd worden het (voormalige) gebruik van de tuinderskas. Daarnaast is er mogelijk deels sprake van verhoogde achtergrondgehalten.

Voor de sterke en lichte verontreiniging in het grondwater is geen duidelijke bron of oorzaak aan het licht gekomen. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder barium) in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater een verhoogd achtergrondgehalte betreft.

Geconcludeerd wordt dat de deelvetothepe 'verdachte locatie' asbest ten aanzien van de bodem in pandig van de tuinderskas geen stand houdt. In de grond is geen verontreiniging met asbest aangetoond boven de rapportagegrens.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage I van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

³ HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Oude Heldenseweg 5 Maasbree, 24 mei 2023, kenmerk: 23230701A

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied gelegen aan hoofdinfrastructuur. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype gemengd gebied door de ligging aan de N275 en door de verscheidenheid aan functies in de directe omgeving. In geval van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de afstanden uit bijlage I van de VNG publicatie – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat – met één afstandstap worden verkleind, zie hiervoor de tabel.

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Het hoveniersbedrijf is op basis van de indicatieve bedrijvenlijst te scharen onder de functie 'Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²'. Voor deze functie moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden (in het kader van een ligging in het gemengd gebied):

- Geur: 10 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Binnen de richtafstanden van 10 en 30 meter bevinden zich in de huidige situatie de volgende milieugevoelige functies; de woningen op Oude Heldenseweg 7 en 8 en Leemvenweg 3. Met de uitbreiding van het hoveniersbedrijf in noordelijke richting worden daar de volgende milieugevoelige functies aan toegevoegd welke binnen de richtafstanden komen te vallen; de woningen Oude Heldenseweg 1, 4 en 5.

De woningen gelegen op de Oude Heldenseweg 1, 4 en 5 bevinden zich op ruime woonpercelen. De woningen zelf zijn allen gelegen aan de zijde van de Oude Heldenseweg en dus voorzien van een diepe achtertuin. De achtertuinen grenzen daarbij aan de beoogde uitbreidingsgronden van het hoveniersbedrijf.

Het is binnen de woonpercelen niet toegestaan de woning verder in de achtertuin te plaatsen, in het vigerende bestemmingsplan is namelijk als bepaling opgenomen dat een woning in de bestaande voorgevelrooilijn moet zijn c.q. worden gepositioneerd. Afstand tussen de feitelijke woning en de uitbreiding van het hoveniersbedrijf vindt derhalve plaats buiten de richtafstanden en kan er theoretisch in de woningen ook na uitbreiding van het hoveniersbedrijf een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Wat betreft het aspect geur wordt daarnaast opgemerkt dat geur in het geval van een hoveniersbedrijf afkomstig is van compostering van groen (afval). Deze specifieke activiteit is en blijft geconcentreerd in het zuidelijke deel van het hoveniersbedrijf, welke is gelegen aan de overzijde van de Leemvenweg. Hier wijzigt niets aan. Dit betekent ook dat op de uitbreidingsgronden geen groen (afval) wordt gecomposteerd of opgeslagen. Er is dan ook geen sprake van de uitstoot van geur vanuit de uitbreidingsgronden, net zoals dat in de huidige situatie niet gebeurt op het huidige bedrijfsterrein aan deze zijde van de Leemvenweg.

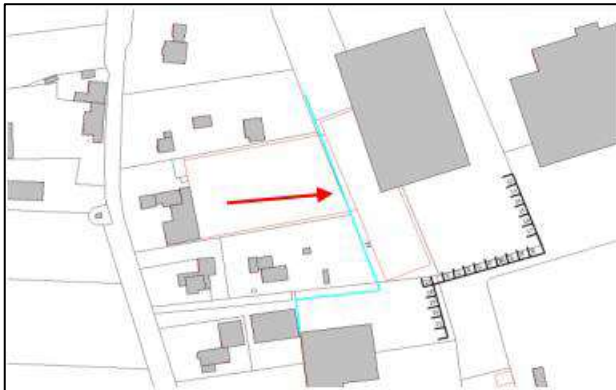
Om de exacte effecten van het geluid, afkomstig van het hoveniersbedrijf in de beoogde vorm, op de woningen te onderzoeken is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

In het onderzoek is rekening gehouden met aantal maatregelen waarmee de geluiduitstraling naar de omgeving wordt beperkt:

- aan de linkerzijde van de uitbreidingsgronden wordt een geluidwand geplaatst met een hoogte van minimaal 2,5 m. De wand wordt in zuidelijke richting doorgetrokken tot tegen de bestaande bedrijfsbebouwing. Zie afbeelding 19;
- door de nieuwe ontsluiting aan de Kanaalweg worden de woningen langs de Oude Heldenseweg en de Leemvenweg zo veel mogelijk ontlast;
- de werkzaamheden op het hoveniersbedrijf worden zo veel als mogelijk uitgevoerd binnen de dagperiode;

⁴ HMB Groep, Akoestisch onderzoek industrielaawaai Leemvenweg 91 Maasbree, 3 november 2023, kenmerk: 23216101N

- de zeefinstallatie valt niet langer onder de RBS, maar zal ten hoogste 3 dagen per jaar worden ingezet. In totaal (inzet shredder of zeef) gaat het om ten hoogste 6 dagen per jaar;
- personeel wordt geïnstrueerd om rekening te houden met de omgeving.



Afbeelding 19. Impressie plaatsing geluidscherm

Het bedrijf heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en is in 2019 uitgeroepen tot 'Duurzaamste hovenier van Nederland'. Alle gebruikte werkmethodes en het ingezette materieel voldoen aan de huidige stand der techniek, en bij eventuele aanschaf van nieuwe machines speelt duurzaamheid (en dus ook geluid) zeker een issue.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de RBS overal voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en aan de grenswaarden uit stap 2 van de VNG publicatie. In alle gevallen liggen de optredende geluidbelastingen (met name in de dagperiode) fors lager dan de vigerende situatie.

Tijdens IBS1 (zeef) is in de dagperiode voor $L_{Ar,LT}$ sprake van een overschrijding van de grenswaarde met ten hoogste 1 dB. Voor L_{Amax} wordt aan alle eisen voldaan. Tijdens IBS2 (shredder) wordt zowel voor $L_{Ar,LT}$ als voor L_{Amax} de grenswaarde ruimer overschreden. Het shredderen gebeurt ten hoogste 3 dagen per jaar (uitsluitend in de dagperiode) en wijzigt niet ten opzichte van de bestaande (vergunde) situatie. Uit het verleden zijn geen klachten over geluid bekend. De ernst van de situatie lijkt dan ook niet bijster groot.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van het bedrijf vanuit akoestisch oogpunt mogelijk is. De situatie voldoet aan de geldende geluideisen (VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) en zal door de nieuwe lay-out flink verbeteren ten opzichte van de huidige (vergunde) situatie.

In het kader van de Wet milieubeheer kan tijdens de representatieve bedrijfssituatie (RBS) aan alle geldende geluideisen worden voldaan. Tijdens de incidentele bedrijfssituaties (IBS-1 en IBS-2) worden de grenswaarden weliswaar overschreden, maar op basis van de 'twaalfdagenregeling' lijken deze activiteiten toch toelaatbaar. Het betreffen immers bestaande (vergunde) activiteiten die feitelijk niet wijzigen.

Uit het onderzoek volgt dat de uitbreiding van het hoveniersbedrijf vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de omgeving. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Functiewijziging woning Oude Heldenseweg 5

De woning Oude Heldenseweg 5 wordt planologisch omgezet van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient in dat geval aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:

- Hoveniersbedrijf op Leemvenweg 1 (welke zal uitbreiden tot tegen het woonperceel)
- Tuincentrum op Kanaalweg 7
- Handel in auto's, reparatie- en servicebedrijf op Oude Heldenseweg 3

- Clubgebouw op Oude Heldenseweg 3a
- Grondgebonden agrarisch bedrijf op Oude Heldenseweg 3b
- Grondgebonden agrarisch bedrijf (niet zijnde een rundveehouderij) op Oude Heldenseweg 8b
- Loonbedrijf op Oude Heldenseweg 8c

Het hoveniersbedrijf op de locatie Leemvenweg 1 betreft uit te breiden hoveniersbedrijf, wat mede geregeld wordt middels onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor, onder het kopje 'uitbreiding hoveniersbedrijf', is al gemotiveerd dat het hoveniersbedrijf en de uitbreiding daarvan geen nadelige consequenties heeft voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Voor het tuincentrum (Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

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

Aan deze afstanden wordt met een afstand onderling van 82 meter ruimschoots voldaan (gemeten tussen bestemmingsvlak tuincentrum en bouwvlak woning).

Voor het autobedrijf (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

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

Aan deze afstanden wordt met een afstand onderling van 10 meter voldaan (gemeten tussen bestemmingsvlak autobedrijf en bouwvlak woning).

Voor het clubgebouw (Buurt- en clubhuizen) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

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

Aan deze afstanden wordt met een afstand onderling van 10 meter voldaan (gemeten tussen bestemmingsvlak clubgebouw en bouwvlak woning).

Een grondgebonden agrarisch bedrijf heeft betrekking op een akkerbouwbedrijf, melkrundveehouderij of een paardenhouderij. Voor een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

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

Voor een melkrundveehouderij (Fokken en houden van rundvee) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

- Geur: 50 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 0 meter

Voor een paardenhouderij (Fokken en houden van overige graasdieren - paardenfokkerijen) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

- Geur: 30 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 0 meter

De afstanden van het bouwvlak van de woning tot het bouwvlak van de grondgebonden agrarische bedrijven bedraagt voor de Oude Heldenseweg 3b 155 meter en voor de Oude Heldenseweg 8b 115 meter. Aan de afstanden wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Voor het loonbedrijf (Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven) > 500 m²) geldt dat op basis van de indicatieve bedrijvenlijst de volgende richtafstanden moeten worden aangehouden in een gemengd gebied:

- Geur: 10 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Aan deze afstanden wordt met een afstand onderling van 230 meter ruimschoots voldaan (gemeten tussen bestemmingsvlak loonbedrijf en bouwvlak woning).

Geconcludeerd wordt dat behoudens het hoveniersbedrijf aan alle richtafstanden wordt voldaan. Deze milieubelastende functies hebben dan ook geen nadelige consequenties voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning. Uit de nadere motivatie en akoestisch onderzoek welke hebben plaatsgevonden in het kader van de uitbreiding van het hoveniersbedrijf blijkt eveneens dat het hoveniersbedrijf geen nadelige consequenties heeft voor het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

In de woning kan derhalve een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er bestaan geen belemmeringen wat betreft bedrijven en milieuzonering voor de functiewijziging van de agrarische bedrijfswooning naar burgerwooning.

5.1.3 Verkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh).

Uitbreiding hoveniersbedrijf

Een hoveniersbedrijf betreft geen geluidsgevoelig object. Effecten van (spoor)wegverkeers- of industrielawaai op het hoveniersbedrijf behoeven derhalve niet getoetst c.q. onderzocht te worden.

Functiewijziging woning Oude Heldenseweg 5

Bij de functiewijziging tot burgerwooning is geen sprake van het realiseren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor een geluidsgevoelig object. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een bedrijfswooning of een burgerwooning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wvm). Artikel 5.16 Wvm (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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

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

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. In dit geval is er geen sprake van nieuwe woningen. Er is sprake van de uitbreiding van een hoveniersbedrijf en van een functiewijziging van een woning. In het geval van dat laatste is uitsluitend sprake van een bestaande woning waarvan het soort bewoning wijzigt. In plaats van dat de woning wordt gebruikt als bedrijfswooning zal deze worden gebruikt als burgerwoning. Verkeer van en naar de woning wijzigt niet, hier blijft immers een huishouden woonachtig. Het verkeer wat van en naar het voormalige glastuinbouwbedrijf rijdt vervalt volledig. De functiewijziging van de woning draagt daarom NIBM bij aan de luchtverontreiniging.

Voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf is met behulp van de NIBM-tool (versie 2022) bepaald of het (mogelijke) extra verkeer van en naar het hoveniersbedrijf NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarbij is uitgegaan van een toename van het bebouwd oppervlak van 2.900 m² (thans toegestaan 4.400 m², toegestaan in de nieuwe situatie 7.300 m²). Op basis van de algemene richtlijnen van het CROW leidt een hoveniersbedrijf, wat geschaard wordt onder een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf, gelegen in het niet-stedelijk buitengebied, dan per 100 m² bvo, tot een toename van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario betekent dit een toename van 165 verkeersbewegingen. Daar kan de afname aan verkeersbewegingen door het planologisch verkleinen van het tuincentrum weer van af getrokken worden. In totaal worden van het tuincentrum 500 m² aan bouwrechten ingeleverd. Een tuincentrum, gelegen in het niet-stedelijk buitengebied, leidt per 100 m² bvo tot 15,1 tot 18,0 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case scenario zou 500 m² tot minimaal 76 verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen neemt door uitbreiding van het hoveniersbedrijf dus met 165 toe en door het afnemen van de bouwrechten van het tuincentrum met 76 af. Per saldo een toename van 89 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering dat deze toename allemaal zware verkeersbewegingen (vrachtwagens) betreffen blijkt de berekening dat de toename van het verkeer onder NIBM valt. Op basis van het voorgaande wordt een nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk geacht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	89
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
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	

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 9,0 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 15,9 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 12,8 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid I onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook nagenoeg nauwelijks extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daardoor draagt de ontwikkeling niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid I onder c. Uit

bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied?
2. Worden omliggende agrarische bedrijven (veehouderijen) als gevolg van het initiatief gehinderd in hun bedrijfsvoering?

Goed woon- en leefklimaat

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door de Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 50 meter.

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf en de functiewijziging van de woning kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich de volgende (intensieve) veehouderijen:

- Een paardenhouderij aan de Hoorslagweg 10, afstand tot de uitbreidingsgronden 290 meter;
- Een paardenhouderij aan de Breestraat 3, afstand tot de uitbreidingsgronden 380 meter;
- Een varkenshouderij aan de Leeuwerik 1, afstand tot de uitbreidingsgronden 500 meter.

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (paarden), tot het uitbreidingsgronden c.q. woning, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Van de andere veehouderij, waar dieren worden gehouden met geuremissiefactoren, is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma "V-stacks vergunning 2020" (zie bijlage 1). Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van de uitbreidingsgronden c.q. woning meest nabij gelegen hoek van het agrarische bouwvlak.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Leeuwerik 9
Hoek 1 uitbreidingsgronden	200982	373955	0,8
Hoek 2 uitbreidingsgronden	201073	373976	0,8
Hoek 3 uitbreidingsgronden	201009	374135	0,5
Hoek 4 uitbreidingsgronden	200921	374124	0,5
Middelpunt woning	200860	374002	0,6

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 0,8 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderij geen nadelige effecten heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het plangebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Hoek 1 uitbreidingsgronden	200982	373955	1,1
Hoek 2 uitbreidingsgronden	201073	373976	1,0
Hoek 3 uitbreidingsgronden	201009	374135	1,0
Hoek 4 uitbreidingsgronden	200921	374124	1,0
Middelpunt woning	200860	374002	1,1

De cumulatieve geurbelasting binnen het plangebied varieert tussen 1,0 en 1,1 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van de verspreidingsmodel “V-stacks gebied” en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten weergegeven worden) gezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgroundbelasting	Achtergrondbelasting
		98 percentiel OU/m ³	98 percentiel OU/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3,1
Goed	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
Redelijk goed	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
Matig	15-20%	6,6-10	13,1-20
Tamelijk slecht	20-25%	10-14,2	20-28,3
Slecht	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
Zeer slecht	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
Extreem slecht	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgroundbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgroundbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 14 OU/m³ voor buiten de bebouwde kom. De norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht” (10,0 tot 14,2 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat buiten de bebouwde kom een milieukwaliteit “tamelijk slecht” aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 20 – 28,3 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht”) gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 1,1 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “zeer goed”, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Effect voor veehouderijen in de omgeving

Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichterbij 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren.

Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots verder weg ligt dan 50 meter van grondgebonden veehouderijen wordt de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden bij grondgebonden veehouderijen daardoor niet belemmerd.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De ontwikkelingen binnen het plangebied, welke verder van de intensieve veehouderijen wordt gepositioneerd dan bestaande woningen, heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

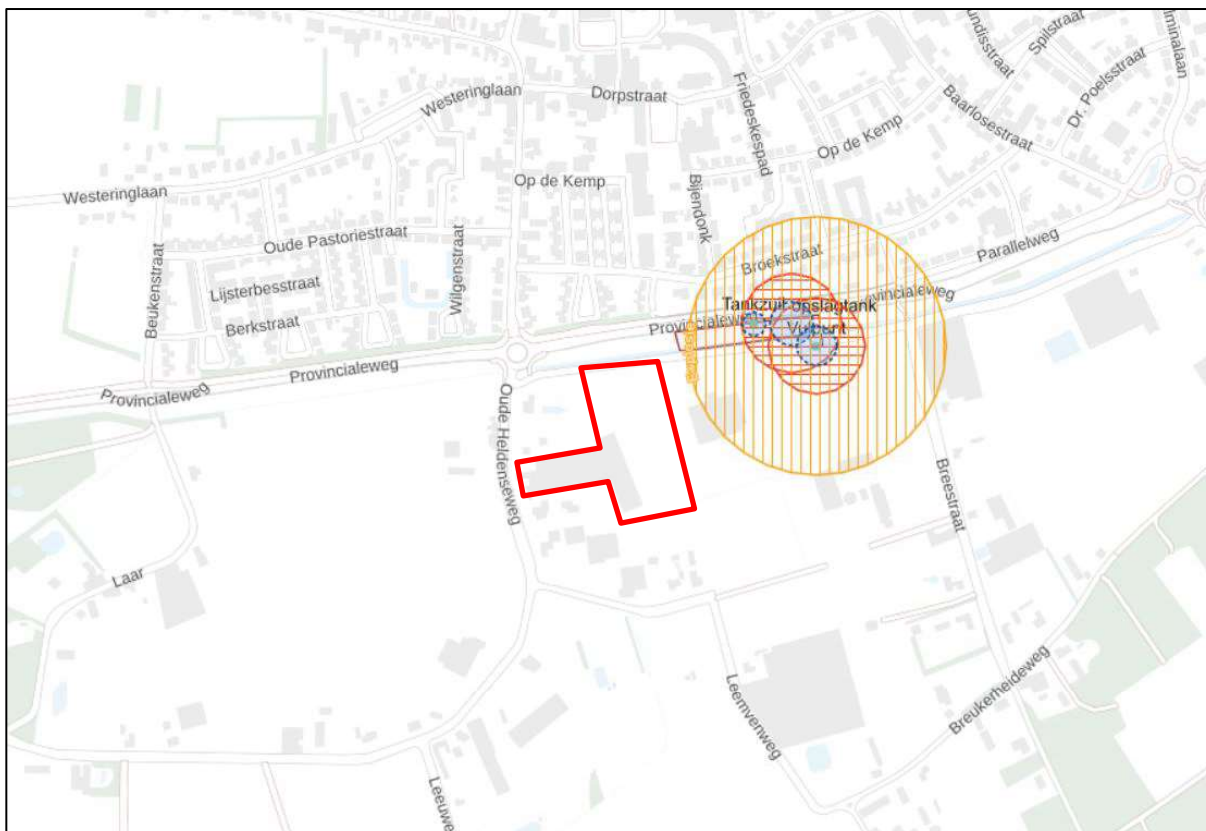
Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidssystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.

Risicovolle activiteiten rond het plangebied

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een signaleringskaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.



Afbeelding 20. Uitsnede signaleringskaart (uitbreidingsgronden en woning met rood begrensd)

In de omgeving van het plangebied is sprake van één risicovol object; het tankstation wat is gelegen aan de N275. Bij dit tankstation wordt LPG geleverd.

Verder vindt er transport van gevaarlijke stoffen plaats over de N275, al is dit niet aangegeven op de kaart.

Tankstation met LPG

Het tankstation heeft een maximale doorzet van 1.000 m³ LPG per jaar. De inrichting betreft een categoriale inrichting volgens het Revi. In het Revi zijn afstanden opgenomen voor LPG tankstations tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle inrichtingen binnen het LPG tankstation zijn als volgt te definiëren:

1. Vulpunt
Het vulpunt heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter en een invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 160 meter;
2. LPG reservoir
Het LPG reservoir heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter;
3. Afleverinstallatie
De afleverinstallatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter.

De plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebied reiken niet tot aan de uitbreidingsgronden van het hoveniersbedrijf of de woning Oude Heldenseweg 5. Dit is ook duidelijk zichtbaar op afbeelding 20. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State betreffende de vernietiging van de verruimde afstanden van de plaatsgebonden risicocontouren als gevolg van de twee risico reducerende maatregelen (hitte werende coating en de verbeterde losslang) zijn de plaatsgebonden risicocontouren bij een doorzet van 1.000 m³ LPG per jaar nu gesteld op 46 meter voor het vulpunt en 17 meter voor het reservoir. Het plangebied bevindt zich niet binnen deze plaatsgebonden risicocontouren. De invloedsgebieden zijn ook verruimd. Deze bedragen nu voor het explosieaandachtsgebied 290 meter en voor het brandaandachtsgebied 235 meter. Deze invloedsgebieden zijn niet opgenomen in de huidige regelgeving. In de huidige

regelgeving bedragen deze invloedsgebieden respectievelijk 160 en 60 meter. Het plangebied ligt op een afstand van circa 200 meter van het vulpunt en het reservoir. Het plangebied valt daarmee niet in de invloedsgebieden.

Het LPG tankstation vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

N275

De afstand van het plangebied tot de N275 bedraagt circa 44 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de plaatsgebonden risicocontour van deze weg. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën: LFI, LF2, LT3 en GF3 (Bron: Externe veiligheid provinciale wegen, Rapport provincie Limburg d.d. 21 september 2012). Gelet op de gevaarlijke stoffen die over deze weg worden vervoerd heeft deze weg een invloedsgebied van 4.000 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Het risicobepalende scenario is het vrijkomen van een toxische plas en een brandbaar gas.

Nu het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van de N275 dient er op grond van artikel 7 Bevt invulling gegeven te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

In de Nota van toelichting bij het Bevt is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Hiervoor zijn vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die de gebruiker een indicatie geven wanneer een risicoberekening zinvol is. Met de vuistregels kan ingeschat worden of de vervoersaantallen, bebouwingsafstanden en/of aanwezigheidsdichtheden te klein zijn om tot een overschrijding van grenswaarde of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico dan wel of een overschrijding van de oriëntatiewaarde of 0.1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico te kunnen leiden. Op basis van Handleiding Risicoanalyse Transport wordt de drempelwaarde GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde, weg buiten de bebouwde kom, eenzijdige bebouwing niet overschreden. Dit betekent dat op grond van de vuistregels het groepsrisico geen aandachtspunt oplevert.

Op grond van artikel 9 van het Bevt dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies gevraagd te worden aan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Advies is aangevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Op 25 oktober 2023 hebben zij advies gegeven (zie bijlage 3). Zij geven aan; vanwege de beperkte toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording conform het Bevt. Het advies richt zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

- **Bereikbaarheid**

Om incidenten snel en effectief te kunnen bestrijden is het belangrijk dat een incidentlocatie goed, snel en via meerdere zijden voor hulpdiensten bereikbaar is.

Het plangebied is vanuit westelijke richting via de Kanaalweg en vanuit Zuidoostelijke richting via de Oude Heldenseweg – Hoorslagweg voldoende bereikbaar.

- **Bluswater**

Voor de bestrijding van een incident op N275 zijn primair ter hoogte van de rotonde met de Pastoor Leursstraat en het tankstation brandkranen met debieten van circa 80 m³/uur aanwezig en parallel aan de N275 is de Everlose beek als secundaire bluswatervoorziening met voldoende debiet aanwezig.

Conform het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid moet er voor het plangebied primair op 100 meter minimaal 60 m³/uur en secundair op 200 meter minimaal 90 m³/uur aanwezig zijn. De aanwezige bluswatervoorzieningen, brandkranen in het openbaar gebied, voldoen reeds in de bestaande situatie niet aan deze eisen uit het beleid.

- Brandweezorgnorm.
De opkomsttijd van de brandweer is niet berekend. Gezien de afstand tot brandweerkazerne Maasbree kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de normtijd van tien minuten voor een industriefunctie.

Advies

- De bluswatervoorzieningen in het plangebied zijn onvoldoende. Geadviseerd wordt om in het gehele plangebied bluswatervoorzieningen op strategische plaatsen aan te leggen, zodat deze voor meerdere gebouwen kunnen dienen. Ga hiervoor in overleg met Brandweer Limburg-Noord;
- Zorg dat de BHV organisatie op de hoogte is van de risico's en effecten voortkomend uit incidenten met gevaarlijke stoffen op de N275. De maatgevende scenario's met de daarbij behorende handelingsperspectieven dienen te worden opgenomen in het op te stellen bedrijfsnoodplan c.q. ontruimingsplan;
- Zorg dat de aanwezige personen in het plangebied en in de (nog te bouwen) gebouwen in verschillende richtingen via minimaal 2 onafhankelijke vluchtroutes kunnen ontsnappen van een incident op de N275 af;
- Om veilig in een gebouw te kunnen schuilen voor een toxische damp (giftige wolk) moet de ventilatie voorzien zijn van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld op het brandmeldpaneel of in de meterkast), zodat de ventilatie snel kan worden uitgeschakeld. Neem deze handeling op in het bedrijfsnoodplan c.q. ontruimingsplan.

De beschouwde risicobronnen kunnen in relatie tot de plannen leiden tot ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving die voor hulpverleningsdiensten lastig beheersbaar zijn. De geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheers- of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zullen hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen waarbij slachtoffers kunnen vallen.

5.1.7 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De uitbreiding van het hoveniersbedrijf en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 woningen of meer of bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat de ontwikkeling onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het uitbreiden van een hoveniersbedrijf. In dat kader zal het grondoppervlak van het bedrijf van 2,83 ha toenemen naar 4,46 ha. Hierdoor wordt het mogelijk een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van circa 4.000 m ² . Hiervoor in de plaats wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd en de thans aanwezige glasopstanden met een oppervlakte van 6.200 m ² volledig gesloopt. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor landinrichtingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de tijdelijke afvalstoffen die ontstaan door de sloop en bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Agrarisch bedrijf (glastuinbouwbedrijf)

	met bijbehorende agrarische gronden
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: ▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) ▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

- De uitbreiding van het hoveniersbedrijf komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarde wordt niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER daarom niet zinvol is.

Er is met deze ontwikkeling sprake van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan onderdeel D11.2 als ondergrens hanteert. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het

plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan bevindt zich aan de overzijde van de watergang Leeuwerik een ondergrondse rioolleiding. In het vigerende bestemmingsplan is aan deze leiding de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' toegekend om het functioneren van deze rioolleiding te waarborgen. Deze dubbelbestemming is opnieuw overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het functioneren van de rioolleiding is daarmee juridisch-planologisch geborgd. Er vinden binnen deze dubbelbestemming geen ontwikkelingen plaats.

Voor het overige is er geen sprake van een andere dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

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

Flora en fauna

Om het voorkomen van flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de ontwikkelingen binnen het plangebied hierop te onderzoeken is een quickscan flora- en fauna⁵ uitgevoerd.

Uit de quickscan blijkt dat binnen het plangebied biotoop is aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om de volgende soortgroepen; algemene broedvogels en vleermuizen. Voor het verstoren van algemene broedvogels is geen ontheffing nodig van de Wnb indien maatregelen worden genomen om vernietiging van nesten en verstoring van broedende vogels te voorkomen. Mits versturende werkzaamheden zullen plaatsvinden moeten deze daarom buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Voor het verstoren van vleermuizen geldt dat er geen ontheffing nodig is mits uitsluitend overdag gewerkt wordt of door gebruik te maken van gerichte verlichting waarbij het omliggend groen en het open water onverlicht blijven.

Mits deze uitgangspunten en de algemene zorgplicht worden gerespecteerd is nader onderzoek niet benodigd.

Natura2000

In een straal van 10 km rond het plangebied bevinden zich de volgende Natura2000-gebieden:

- Deurnsche Peel & Mariapeel (8,8 km)
- Wälder und Heiden bei Brügggen-Bracht (8,9 km)
- Vogelschutzgebiet 'Schwalm – Nette – Platte mit Grenzwald und Meinweg' (8,9 km)

⁵ Vebego, Quickscan Herman Vaessen Maasbree, 4 april 2023

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van ruim 8 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattypen binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Sloopfase

Ten behoeve van het initiatief vindt binnen het plangebied de sloop van beide kassen en de wasplaats plaats. Bij de sloop van de kassen en de wasplaats wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden van en naar de locatie verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van de bebouwing. In het kader van het initiatief wordt gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- 2 mobiele kranen gedurende 60 uur voor het sloopwerk en het breken van het puin;
- 1 bulldozer gedurende 40 uur voor het egaliseren en wegruimen van het puin.
- 1 graafmachine gedurende 60 uur voor het egaliseren, de terreinafwerking en het overige graafwerk;

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting	Brandstofverbruik (l/u)*	Draaiuren (u/l)	Brandstofverbruik (l/l)	Adblue verbruik	Totale emissie (kg/l)
Mobiele kraan	2016	Diesel	200	80	22,79	60	1.367	90	4,0
Bulldozer	2015	Diesel	200	55	31,35	40	1.254	80	4,8
Graafmachine	2016	Diesel	200	70	39,56	60	2.374	160	5,0
Totaal									13,8

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de sloopfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de slooplocatie bezoeken om de sloopwerkzaamheden te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 4 bestelbusjes. Voor overige bezoekers is eveneens 2 bestelbusjes aangehouden per dag. Er is zodoende sprake van 12 middelzware verkeersbewegingen veroorzaakt door 6 bestelbusjes. Eén van de bedrijfsbusjes met personeel zal worden ingezet voor de sloop van de wasplaats en de overige voor de sloop van de kassen.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 4 vrachtwagens aanwezig zijn. Er is zodoende sprake van 8 zware verkeersbewegingen veroorzaakt door 4 vrachtwagens. Eén van deze vrachtwagens zal worden ingezet voor de afvoer van materialen ter plaatse van de wasplaats en de overige voor de afvoer van materialen ter plaatse van de kassen.

Er is uitgegaan van 8 zware verkeersbewegingen veroorzaakt door de vrachtwagens en 12 middelzware verkeersbewegingen veroorzaakt door de 6 bestelbusjes. Het bouwverkeer zal vanaf de N275 opgaan in het heersende verkeer.

Tijdens de sloopfase is sprake van een toename van 16,6 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden tijdens de sloop van de bebouwing.

Bouwfase

Het voornemen bestaat om aan de zijde van de Kanaalweg een nieuwe hal te realiseren. Bij de bouw van de hal en de inrichting van het omliggende terrein wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden in dat kader verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw. In het kader van het initiatief wordt gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- 1 loader gedurende 16 uur voor het bouwrijp maken van de locatie;
- 1 graafmachine gedurende 40 uur voor het afgraven van de fundering;
- 1 graafmachine gedurende 16 uur voor het overige graafwerk;
- 1 loader gedurende 16 uur voor het aanvullen en rondom egaliseren van de vloer;
- 1 betonpomp gedurende 40 uur voor het storten van het beton voor de fundering;
- 1 hoogwerker gedurende 32 uur voor het monteren van de wandplaten;
- 1 kraan gedurende 16 uur voor het monteren van de dakplaten;
- 1 betonpomp gedurende 16 uur voor het storten van het beton voor de betonvloer

De overige werkzaamheden worden uitgevoerd door elektrisch aangedreven machines, zoals een elektrische hoogwerker. Elektrisch aangedreven machines hebben geen uitstoot NO_x. Een deel van de mobiele werktuigen zullen worden voorzien van AdBlue om de uitstoot van NO_x te verlagen.

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting	Brandstof verbruik (l/u)*	Draaiuren (u/j)	Brandstof verbruik (l/j)	Adblue verbruik	Totale emissie (kg/j)
Loader	2015	Diesel	100	60	16,65	32	533	37	0,7
Graafmachine	2014	Diesel	100	60	16,82	56	942	65	1,5
Betonpomp	2016	Diesel	200	60	32,45	56	1.817	127	1,8
Hoogwerker	2015	Diesel	60	55	9,42	32	301	21	0,4
Mobiele hijskraan	2016	Diesel	120	70	22,81	16	365	25	0,6
Totaal									5,1

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de bouwfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes.

Dagelijks zal personeel (bouwwerkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Het personeel komt over het algemeen gezamenlijk in 4 bestelbusjes. Voor overige bezoekers is eveneens 2 bestelbusjes aangehouden per dag. Er is zodoende sprake van 12 middelzware verkeersbewegingen veroorzaakt door de 6 bestelbusjes.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van inschattingen voor het bouwproces. Dit betreffen de volgende gegevens:

- Aanvoer zuiver zand: 8 vrachtwagens
- Aanvoer beton fundering en vloer: 30 vrachtwagens (waarvan 2 betonpompen)
- Aanvoer staalskelet: 6 vrachtwagens
- Aanvoer wandpanelen: 8 vrachtwagens
- Aanvoer wandpanelen (plint): 4 vrachtwagens
- Aanvoer dakpanelen: 6 vrachtwagens

- Aanvoer deuren e.d.: 2 vrachtwagens
- Aanvoer overige: 3 vrachtwagens
- Aanvoer diverse (aanvoer t.b.v. installateurs elektra, riool e.d.): 15 bestelbusjes
- Afvoer afval en materialen: 4 vrachtwagens en 4 bestelbusjes

Uitgaande van een worst-case scenario doen op de meest drukke dag 30 vrachtwagens de bouwlocatie aan (op de dag dat het beton wordt gestort).

Er is uitgegaan van 30 zware verkeersbewegingen veroorzaakt door de vrachtwagens en 12 middelzware verkeersbewegingen veroorzaakt door de 6 bestelbusjes. Het bouwverkeer zal vanaf de N275 opgaan in het heersende verkeer.

Tijdens de sloopfase is sprake van een toename van 17,0 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden tijdens de bouw.

Gebruiksfase

Als gevolg van onderhavig initiatief veranderd de emissie van stikstof vanuit het plangebied vanwege het nieuwe gebruik van de locatie en het verkeer van en naar de locatie.

De nieuwe hal wordt gasloos uitgevoerd (zonder C.V.-ketel). Vanuit de bedrijfshal is derhalve geen sprake van emissie van NO_x.

In het kader van het initiatief is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.6). Uit het verkeersonderzoek blijkt dat door de bedrijfsontwikkeling van het hoveniersbedrijf de verkeersintensiteit op de Kanaalweg circa 460 mvt/etmaal zal bedragen. 50% van het verkeer is afkomstig van de westelijke zijde van deze weg en 50% van het verkeer is afkomstig van de oostelijke zijde van deze weg. Vanwege het bedrijfsmatige karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie zware voertuigen betreffen (worst-case). In de middag zullen een deel van de bedrijfsvoertuigen (circa 25 units) terug keren naar de composteringslocatie om daar te lossen. Vanwege het bedrijfsmatige karakter wordt verondersteld dat ook deze voertuigen eveneens zware voertuigen betreffen. Al het verkeer zal vanaf de N275 opgaan in het heersende verkeer.

Tijdens de gebruiksfase is sprake van een toename van 292,8 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese

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

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Het waterbeleid in de POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat het freatisch grondwater zich bevindt op 1,0 m-mv. Op basis van het isohypsenpatroon van de grondwaterkaart wordt aangenomen dat de stromingsrichting van het freatisch grondwater oostelijk gericht is (richting de Maas).

De bodem behoort voor de bovenste 3 meter tot de Formatie van Boxtel en bestaat uit zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied te liggen in een overgangsgebied tussen een matige en een goede bodemdoorlatendheid, met een k-waarde variërend van 0,45 tot 1,5 m/dag.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat aan de overzijde van de Kanaalweg de Everlose beek stroomt. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de watergang Leeuwerik. Beide betreffen primaire watergangen van het waterschap. Dit betekent dat de Keur van het waterschap op deze watergangen van toepassing is.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. In het kader daarvan is in het vigerende bestemmingsplan aan deze betreffende stroken de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' toegekend. Om de Keur in onderhavig bestemmingsplan opnieuw te borgen is deze dubbelbestemming overeenkomstig opnieuw overgenomen.

Op eigen gronden bevindt zich daarnaast een eigen afwateringssloot, welke aansluit op de Leeuwerik. Voor een overstort op oppervlaktewater is een vergunning vereist. Ook voor het wijzigen van de overstort is een vergunning benodigd.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater van de nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ter hoogte van het plangebied is voor het huishoudelijk afvalwater langs de weg drukriolering aanwezig. Hierop kan de nieuwe bedrijfsbebouwing worden aangesloten. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³ per uur.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing dient dan ook op eigen terrein te worden opgevangen. Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater eist het waterschap dat minimaal een T=100 bui van 100 mm kan worden geborgen.

Met onderhavig bestemmingsplan is mede het doel om het hoveniersbedrijf uit te breiden en nieuwe bedrijfsbebouwing met een omvang van 4.000 m² toe te staan. Iedere toename van bebouwing dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Het hemelwater dat valt op de huidige bebouwing op het bedrijfsterrein van het hoveniersbedrijf wordt naar de eigen sloot geleid. Deze sloot voert in de praktijk geen water, wat duidt op een diepe grondwaterstand. Met een lengte van 170 m, breedte van 3 m en een diepte van 0,6 m bedraagt de bergingscapaciteit circa 245 m³. De sloot wordt 1x per jaar uitgemaaid om dichtgroei te voorkomen. Op maaiveldniveau is een geknepen afvoer naar de Leeuwerik gerealiseerd met een capaciteit van 1 l/s/ha. Deze overstort treedt in de praktijk nooit in werking wat betekent dat de bergingscapaciteit van de sloot voldoende is om het hemelwater van het bedrijfsterrein op te vangen.

In de nieuwe situatie wordt de sloot aangepast tot een wadi. Op deze wadi kan vervolgens ook het hemelwater dat valt op de nieuwe bedrijfsbebouwing worden afgekoppeld. Om een T=100 bui te kunnen verwerken dient de capaciteit voor de nieuwe bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 4.000 m² minimaal 400 m³ te bedragen. De totale inhoud van de wadi dient dan minimaal 245 m³ (voor het bestaande deel van het bedrijfsterrein) + 400 m³ = 645 m³ te bedragen. De diepte van de wadi mag niet dieper zijn dan 0,6 m.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat de te realiseren infiltratievoorziening voldoende water kan bergen. Verder moet een vergunning voor het overstorten op oppervlaktewater bij het waterschap worden aangevraagd.

Concluderend kan gesteld worden dat door het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de benodigde voorzieningen voor de omgang met hemelwater nader worden uitgewerkt.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

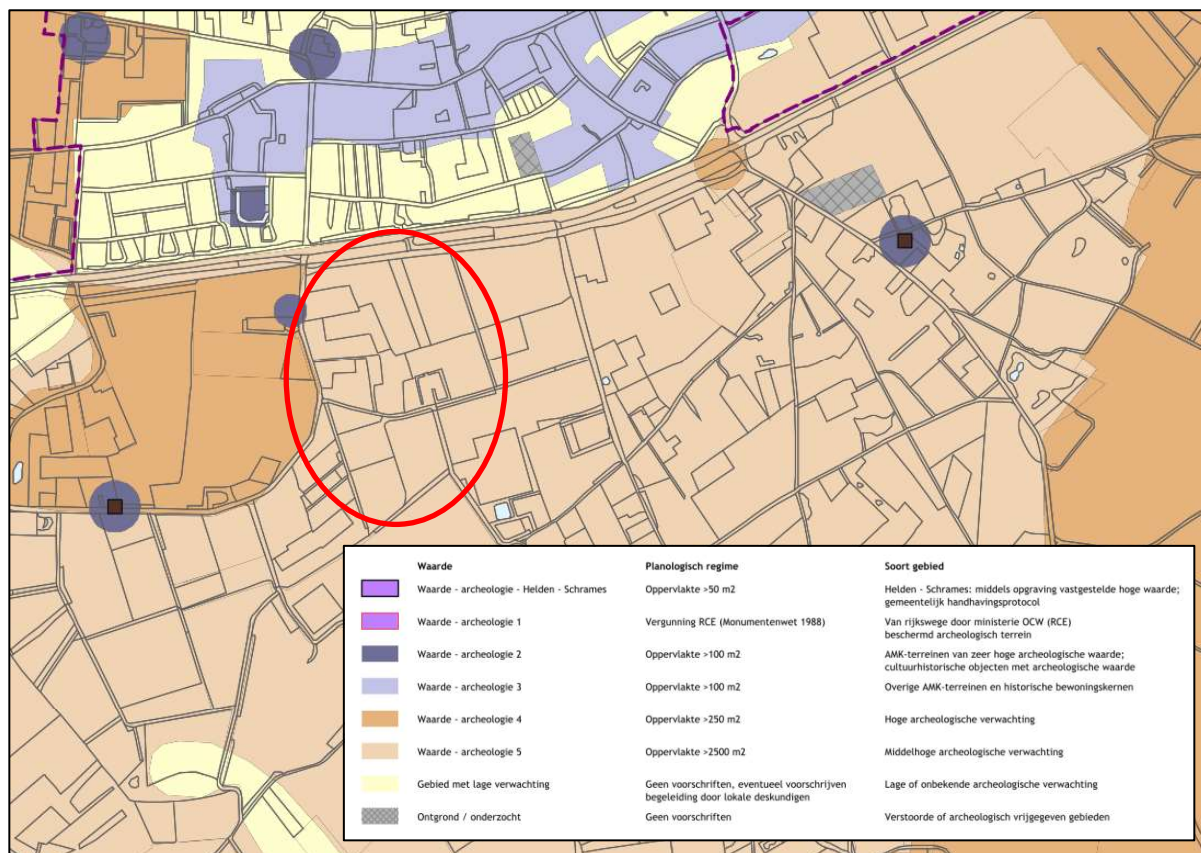
Archeologie

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

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen

toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



Afbeelding 21. Uitsnede archeologische waardenkaart

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het gehele plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 2.500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.

Voor de uitbreiding van het hoveniersbedrijf, waar een bodemingreep dieper dan 40 cm en groter dan 2.500 m² gaat plaatsvinden, is derhalve een archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd.

Het betrof een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Het doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het aanvullende veldonderzoek had tot doel de verwachtingen te toetsen.

Het plangebied bevindt zich in een droogdal met een natte beekbedgrond. Het booronderzoek wees uit dat er in het grootste deel van het plangebied sprake is van een (mogelijk vanaf de vroege middeleeuwen) opgebracht humeus pakket,

⁶ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) plangebied Kanaalweg ong. te Maasbree, 4 mei 2023

dat recent is verstoord. Daaronder is er plaatselijk sprake van een begraven bodem. Bij beiden gaat het om dekzand. De ondergrond bestaat uit een vochtig leemrijk en matig beekzand.

In het plangebied bevindt zich een vindplaats: er zijn aardewerkfragmenten uit de vroege middeleeuwen gevonden. Rondom het plangebied zijn er twee vindplaatsen: stenen werktuigen die wijzen op jagers/verzamelaars kampementen uit de steentijd en een nederzettingsterrein uit de vroege- en late middeleeuwen. Het bureauonderzoek suggereert dat het plangebied over het algemeen te nat was voor bewoning, begraving en beakkering. In het plangebied worden geen archeologische resten verwacht die gerelateerd zijn aan bewoning, begraving en beakkering die dateren voorafgaand aan de middeleeuwen. Tot aan deze periode moet er rekening worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die gerelateerd zijn aan 'natte archeologie', zoals jacht- en visattributen, afval dumps, rituele deposities, delfstoffenwinning en organische resten. Gezien het opgebrachte dek, is het mogelijk om resten van middeleeuwse landbouw en parcelering te vinden in het plangebied.

Het mogelijke archeologische sporen-niveau (de top van de C-horizont) bevindt zich in het thans (met kassen) bebouwde deel van het onderzoeksgebied 40 cm onder het oppervlak; daarbuiten ligt het tussen de 60 en 100 cm. Dat betekent dat bodemingrepen dieper dan 40 of 60 cm in genoemde zones een mogelijke bedreiging voor archeologische sporen zijn. Bij ingrepen dieper dan 30 of 50 cm (rekening houdende met een buffer van 10 cm) wordt er daarom een archeologisch vervolgonderzoek aangeraden in de vorm van een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Een dergelijke methode is het meest geschikt voor het opsporen van "natte archeologie" resten (puntlocaties), mits er voldoende waarnemingsmogelijkheden bestaan. De funderingsmethode en diepte is nog niet bekend: op basis van de nadere gegevens hieromtrent kan het advies nog nader worden ingevuld.

PM

Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform het vigerende bestemmingsplan en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg heeft het plangebied geen aanduidingen die eventuele historische facetten beschermen. Aan de overzijde van de weg bij de woning Oude Heldenseweg 5 bevindt zich een kapel, de St. Antoniuskapel. Daar het initiatief plaatsvindt aan de overzijde van de weg en het ter plaatse uitsluitend een functiewijziging betreft van een bestaande woning heeft het initiatief hier geen nadelige effecten op.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In dat kader is een verkeersonderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van het verkeersonderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

5.6.1 Verkeersgeneratie

Op basis van de CBS-cijfers 'Gebieden in Nederland 2023' wordt de gemeente Peel en Maas aangeduid als 'Weinig stedelijk', waarbij het plangebied in de zone 'Buiten bebouwde kom' ingedeeld wordt. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie bij de geplande ontwikkeling van het hoveniersbedrijf is bovendien relevant binnen welke categorie de

⁷ Haans Consultancy, Verkeersonderzoek doorontwikkeling Herman Vaessen BV Maasbree, 8 juni 2023, kenmerk: 171.V.2023.001_def_v4

bebouwing ingedeeld wordt. De vigerende minimum- en maximumnormen uit de CROW-publicatie 'ASVV 2021' vormen vervolgens de basis, waarna de huidige en toekomstige situatie met elkaar vergeleken worden.

In de huidige situatie wordt uitgegaan van de volgende verkeersaantallen:

Categorisatie huidige bebouwing	Kencijfers (min. – max.)	Aantal	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	3,9 – 5,7 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	3.500 m ²	136,5 – 199,5 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie	7,9 – 9,6 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	975 m ²	77,0 – 93,6 mvt/etmaal
Glastuinbouw	8,1 – 24,3 mvt/etmaal per 10.00 m ² bvo	6.350 m ²	5,1 – 15,4 mvt/etmaal
Totaal			218,7 – 308,5 mvt/etmaal

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de huidige situatie een theoretische verkeersgeneratie kent van circa 219 tot 309 mvt/etmaal, met een gemiddelde van 264 mvt/etmaal.

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de volgende verkeersaantallen:

Categorisatie huidige bebouwing	Kencijfers (min. – max.)	Aantal	Verkeersgeneratie
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	3,9 – 5,7 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	6.900 m ²	269,1 – 393,3 mvt/etmaal
Kantoor zonder baliefunctie	7,9 – 9,6 mvt/etmaal per 100 m ² bvo	800 m ²	63,2 – 76,8 mvt/etmaal
Koop, huis, vrijstaand	7,8 – 8,6 mvt/etmaal per woning	1 woning	7,8 – 8,6 mvt/etmaal
Totaal			340,1 – 478,7 mvt/etmaal

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie een theoretische verkeersgeneratie kent van circa 340 tot 479 mvt/etmaal, met een gemiddelde van 409 mvt/etmaal.

Om de invloed van het initiatief op de verkeersgeneratie te bepalen, worden de resultaten van de nieuwe situatie afgezet tegen de huidige situatie. Wanneer uitgegaan wordt van het ongunstigste scenario, wordt gerekend met het maximum binnen de nieuwe situatie (circa 479 mvt/etmaal) en het minimum binnen de huidige situatie (circa 219 mvt/etmaal). Concreet betekent dit dat de totale verkeersgeneratie als gevolg van het initiatief toeneemt met circa $479 - 219 = 260$ mvt/etmaal. In het gemiddelde scenario betreft deze toename $409 - 264 = 145$ mvt/etmaal.

Een veilige afwikkeling van dit toegenomen verkeer op de huidige infrastructuur dient eerst gewaarborgd te worden alvorens het initiatief gerealiseerd kan worden. Hierbij is de Kanaalweg het meest relevant, aangezien er in de nieuwe situatie voorzien wordt in een algemene entree aan de Kanaalweg. Momenteel is er sprake van de aanwezigheid van circa 200 mvt/etmaal op de Kanaalweg (circa 100 mvt/etmaal per richting). In het ongunstigste scenario zal de verkeersintensiteit op de Kanaalweg circa 460 mvt/etmaal (circa 230 per rijrichting) bedragen; in het gemiddelde scenario betreft dit circa 345 mvt/etmaal (circa 175 per rijrichting). De Kanaalweg wordt als erftoegangsweg buiten de bebouwde kom gecategoriseerd, waarbij intensiteiten tot 3.000 mvt/etmaal als verkeerskundig acceptabel gezien worden. Er mag dan ook aangenomen worden dat de Kanaalweg de extra verkeersintensiteit als gevolg van het initiatief veilig kan verwerken.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de huidige verkeersstromen via de Oude Heldenseweg richting de Leemvenweg grotendeels komen te vervallen als gevolg van de realisatie van een nieuwe entree op de Kanaalweg. Er wordt verwacht dat de overgebleven verkeersstromen op de Oude Heldenseweg zal bestaan uit een combinatie van bestemmingsverkeer richting woningen en verkeer van en naar de composteringslocatie. Om die reden mag geconcludeerd worden dat er geen infrastructurele aanpassingen aan de Oude Heldenseweg benodigd zijn.

Vanwege de verwachte verkeerstoename dient een veilige en vlotte verkeersafwikkeling bij de voorrangskruispunten aan weerszijden van de Kanaalweg gewaarborgd te worden. In de huidige voorrangsregeling dient verkeer vanaf de Kanaalweg voorrang te verlenen aan verkeer op de Zandberg en Oude Heldenseweg. Aangezien er voldoende opstelruimte aanwezig is op de Kanaalweg zal een toegenomen verkeersintensiteit aldaar geen invloed hebben op de doorstroming van doorgaand verkeer op de N275. Gezien deze huidige regeling worden er geen problemen verwacht met betrekking tot een veilige verkeersafwikkeling via de voorrangskruispunten richting de rotondes op de N275.

In de voorgenomen interne verkeersstromen op het uit te breiden bedrijfsterrein rijdt verkeer via de Kanaalweg aan westelijke zijde de nieuwe loods binnen, waarna dit verkeer aan oostelijke zijde de Kanaalweg weer op rijdt. Hiermee wordt aanrijdend verkeer gescheiden van afrijdend verkeer, waardoor er geen verkeersconflicten van in- en uitvoegend verkeer verwacht worden. Er dient echter rekening gehouden te worden met de passeerbaarheid van deze verkeersstromen op de Kanaalweg. De huidige inrichting van de Kanaalweg is breed genoeg om deze passeerbaarheid te waarborgen, ofwel via de rijbaan ofwel gedeeltelijk gebruikmakend van de aanwezige bermverharding.

5.6.2 Parkeren

In de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

Categorisatie huidige bebouwing	Gemeentelijke parkeernorm	Aantal	Te realiseren parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	1,1 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	6.900 m ²	75,9
Kantoor zonder baliefunctie	2,6 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	800 m ²	20,8
Koop, huis, vrijstaand	2,0 parkeerplaatsen per woning	1 woning	2,0
Totaal			98,7

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie, op basis van de gemeentelijke parkeernormen, dient te voorzien in circa 99 parkeerplaatsen. Momenteel kent het bedrijfsterrein 42 parkeerplaatsen, welke in de nieuwe situatie behouden zullen blijven. Concreet betekent dit dat er minimaal circa 57 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen.

Het plan voorziet in de realisatie van 81 nieuwe parkeerplaatsen. Hierbij wordt de combinatie gezocht met de parkeerplaatsen van het naastgelegen tuincentrum. Bij het tuincentrum is sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Thans zijn hier 82 parkeerplaatsen aanwezig, welke nooit allemaal tegelijkertijd gebruikt worden. Door aan de straatzijde een gezamenlijk front te krijgen voor het hoveniersbedrijf en tuincentrum wordt het groen, infrastructuur en parkeerplaatsen hier met elkaar verweven. De bestaande 82 parkeerplaatsen voor het tuincentrum blijven behouden, daarnaast worden nog eens 20 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het hoveniersbedrijf worden drie nieuwe parkeerstroken gerealiseerd met 13, 17 en 11 parkeerplaatsen. Achter het tuincentrum wordt nog een nieuw parkeerterrein gerealiseerd met 20 parkeerplaatsen, specifiek bedoeld voor personeel van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf.

Aan de eis van minimaal 57 nieuwe parkeerplaatsen wordt in de nieuwe situatie derhalve ruimschoots voldaan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het hoveniersbedrijf blijft volledig bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’, waarbij ook de uitbreidingsgronden als zodanig zijn bestemd. Dit gehele bestemmingsvlak is voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – hovenier’. De uitbreidingsgronden zijn daarbij nagenoeg volledig aangewezen als bouwvlak, behalve de gronden voor de voorgevel van de nieuwe hal. Het maximaal bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak wordt daarbij verhoogd van 2.800 naar 7.300 m². Op de uitbreidingsgronden, om de nieuwe hal in de beoogde vorm mogelijk te maken, is een aanduiding opgenomen dat hier een goothoogte van 8,5 meter is toegestaan. De uitbreiding van het hoveniersbedrijf kan daarmee tot uitvoering worden gebracht. Een voorwaardelijke bepaling legt in dat kader de instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch vast door de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing leemvenweg 1’. De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidsschermbaan’ is toegekend aan de locatie waar een geluidsschermbaan van 2,5 m hoog noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat in de achtergelegen woningen te garanderen.

De locatie Oude Heldenseweg 5 is bestemd als ‘Wonen’ met daarbij een aanduiding zodat de te behouden bebouwing (te weten de woning en loods) behouden kunnen blijven. Ook hier is de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch vastgelegd door de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing oude heldenseweg 5’.

Het tuincentrum blijft overeenkomstig bestemd als ‘Detailhandel’ met de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van detailhandel – tuincentrum’ en ‘specifieke vorm van detailhandel – verkoop van vuurwerk’. Hier is alleen het mogelijk bebouwd oppervlak verlaagd en de aanduiding toegevoegd ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing leemvenweg 1’ zodat de landschappelijke inpassing hier planologisch-juridisch is vastgelegd.

De landschappelijke inpassing aan de overzijde van de Leeuwerik is bestemd als ‘Groen’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing leemvenweg 1’.

Voor het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten’, ‘overige zone – provinciale ontwikkelingszone groen’, ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’, ‘reconstructiewetzone –

verweingsgebied', 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2 ko' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3 bd' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is.

Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' voor het plangebied wederom van toepassing verklaard.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een "goede ruimtelijke ordening" redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat "in ieder geval" beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard uit het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas". De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 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.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEVELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7 HANDHAVING

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

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

8 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening van initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Tussen initiatiefnemer en gemeente Peel en Maas zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Peel en Maas en initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt maar voor rekening van initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.2.1 Inspraakprocedure

Het bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

8.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg en Waterschap Limburg.

De provincie geeft per email aan: *‘Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen’.*

Het waterschap heeft per email aangegeven dat het in feite kan instemmen met de inhoud van de waterparagraaf. De waterparagraaf is duidelijk en conform beleid van het waterschap. Wel geeft het waterschap aan dat alle gronden welke grenzen aan de watergang Leeuwerik moeten worden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone watergang’. Dit is naar aanleiding van deze opmerking als zodanig verwerkt. Verder geeft het waterschap aan voor het overstorten op oppervlaktewater een vergunning benodigd is. Ook dit is als zodanig aangehaald in het bestemmingsplan.

8.2.3 In gesprek met Peel en Maas (omgevingsdialoog)

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure gesproken met de volgende direct betrokken bewoners:

- Oude Heldenseweg 1
- Oude Heldenseweg 3
- Oude Heldenseweg 5
- Oude Heldenseweg 7
- Oude Heldenseweg 7a

- Oude Heldenseweg 8a
- Leemvenweg 1
- Leemvenweg 3 en Hoorslagweg 10

Verder zijn alle bewoners van de Acaciahof (gelegen aan de overkant van de N275) uitgenodigd voor een informatieavond op het hoveniersbedrijf. Op deze informatieavond zijn 2 bewoners daadwerkelijk komen opdagen, een andere bewoner heeft op verzoek alle gegevens toegestuurd gekregen. De andere bewoners zijn niet gekomen.

Tijdens deze gesprekken c.q. informatieavond zijn de uitbreidingsplannen gepresenteerd en is uitgelegd dat uitbreiding voor het bedrijf noodzakelijk is, dat de belangen van de buurt worden gerespecteerd en dat daarom, indien er opmerkingen zijn, nu nog aanpassing in de plannen kunnen worden doorgevoerd. Ook de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is toegelicht.

De omwonenden hebben het verhaal tot zich kunnen nemen en hierop kunnen reageren. Alle omwonenden hebben aangegeven op het eerste gezicht geen bezwaren te hebben tegen de gepresenteerde wijzigingen van het bestemmingsplan en kunnen er zich positief in vinden. Ze stemmen dan ook in met de gekozen ontwikkelrichting. Indien het bestemmingsplan als zodanig wordt voortgezet verwachten de omwonenden dan ook niet bezwaar en / of beroep aan te tekenen gedurende de procedure van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft per gesprek een gespreksverslag opgesteld en deze gedeeld met betreffende bewoner(s).

8.2.4 Zienswijzenprocedure

PM

8.3 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

BIJLAGE 1

Naam van de berekening: Berekening indicatief 12052023

Gemaakt op: 2023-05-12 14:17:45

Rekentijd: 0:00:21

Naam van het bedrijf: Leeuwerik 9 Maasbree

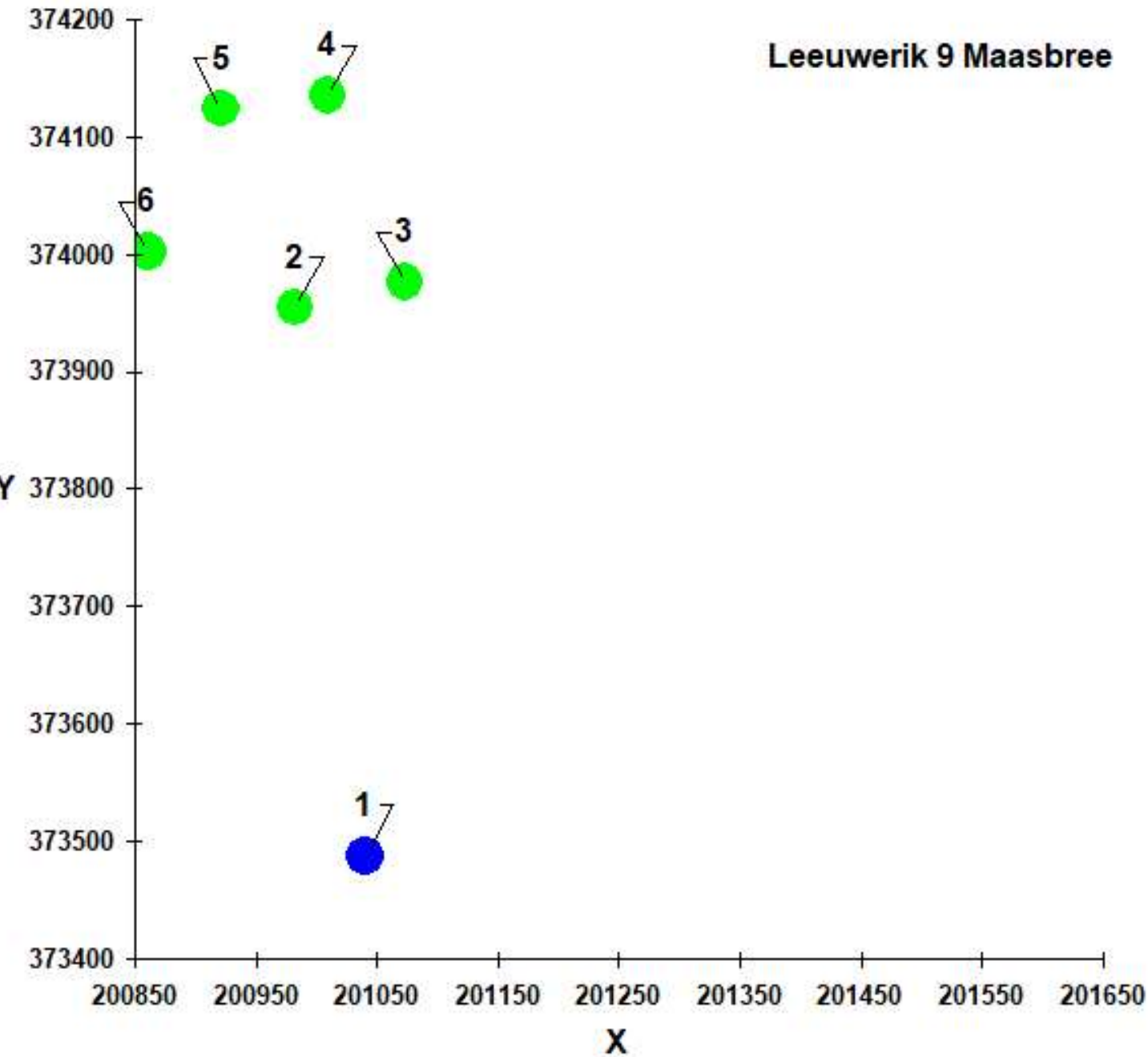
Berekende ruwheid: 0,337 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek bouwvlak	201 040	373 487	4,0	0,5	4,00	11 040	4,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	hoek 1 uitbreiding	200 982	373 955	14,0	0,8
3	hoek 2 uitbreiding	201 073	373 976	14,0	0,8
4	hoek 3 uitbreiding	201 009	374 135	14,0	0,5
5	hoek 4 uitbreiding	200 921	374 124	14,0	0,5
6	woning OHW5	200 860	374 002	14,0	0,6



BIJLAGE 2

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7,
5961EE Horst

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Herman Vaessen BV
Slopen van kassen en wasplaats

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RiQSq2NjAgz6
13 juni 2023, 12:35
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	1,6 kg/j	17,2 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

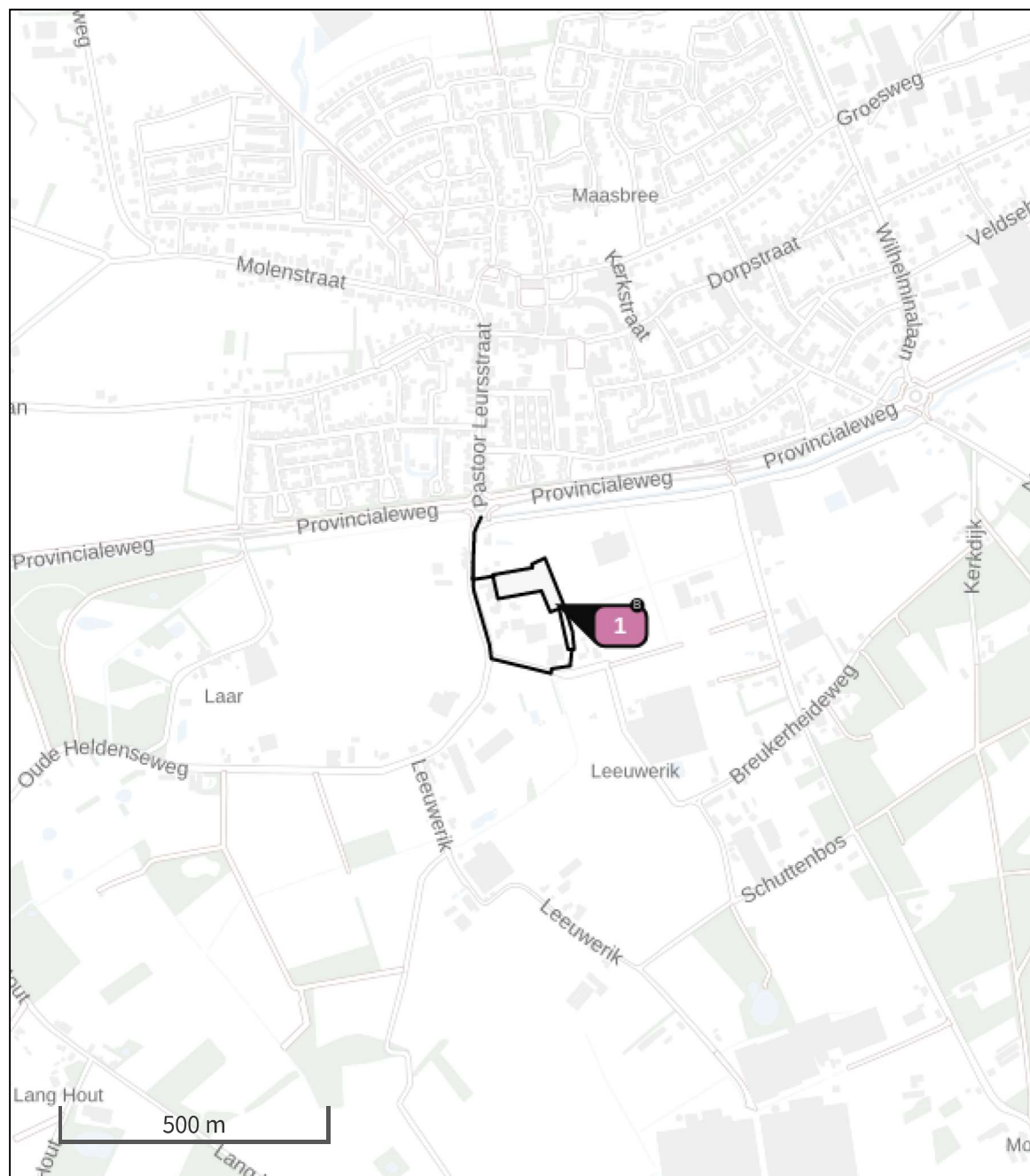


Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Sloop locatie	1,5 kg/j	13,3 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	3,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Sloop locatie		NO _x	13,3 kg/j		
Locatie	X:200997,26		NH ₃	1,5 kg/j		
	Y:373970,16					
Oppervlakte	0,76 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2735 l/j	120 u/j	190 l/j	NO _x	3,5 kg/j
					NH ₃	0,7 kg/j
Bulldozer	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1254 l/j	40 u/j	80 l/j	NO _x	4,8 kg/j
					NH ₃	0,3 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2374 l/j	60 u/j	160 l/j	NO _x	5,0 kg/j
					NH ₃	0,6 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop verkeer kassen	Links	Rechts	NO _x	2,2 kg/j
Locatie	X:200842,39 Y:374055,83	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,5 kg/j
Lengte	162,67 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 65,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Sloop verkeer wasplaats	Links	Rechts	NO _x	1,7 kg/j
Locatie	X:200869 Y:373907,6	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,4 kg/j
Lengte	466,52 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 49,5 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adbf5a8

Database versie 2022.1_5e1adbf5a8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7,
5961EE Horst

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Herman Vaessen BV
Bouw nieuwe bedrijfshal

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RYCFctdztWtb
13 juni 2023, 11:24
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Bouwfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	1,3 kg/j	17,0 kg/j

Resultaten

Bouwfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

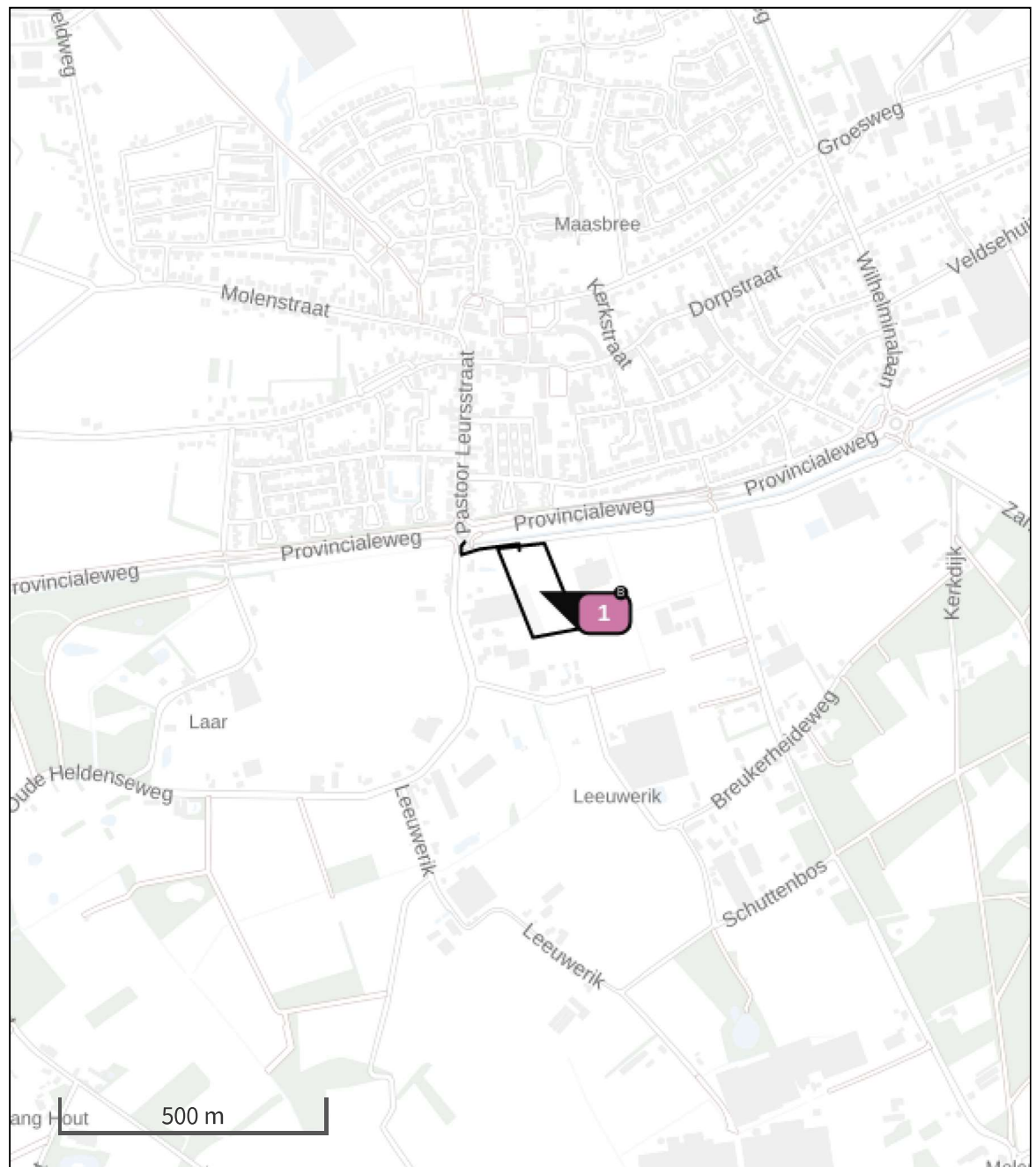


Bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bouwlocatie	0,9 kg/j	5,1 kg/j
Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	12,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Bouwfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Bouwfase, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bouwlocatie	NO _x		5,1 kg/j		
Locatie	X:201000,16	NH ₃		0,9 kg/j		
Oppervlakte	Y:374045,94					
	1,57 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Loader	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	533 l/j	32 u/j	37 l/j	NO _x	0,7 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	942 l/j	56 u/j	65 l/j	NO _x	1,5 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1817 l/j	56 u/j	127 l/j	NO _x	1,8 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j
Hoogwerker	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	301 l/j	32 u/j	21 l/j	NO _x	0,4 kg/j
					NH ₃	72,2 g/j
Mobiele hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	365 l/j	16 u/j	25 l/j	NO _x	0,6 kg/j
					NH ₃	87,6 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO _x	12,0 kg/j
Locatie	X:200898,85 Y:374126,53	Type scherm	-	NO ₂	3,5 kg/j
Lengte	150,76 m	Hoogte	-	NH ₃	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	12,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	60,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.



Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adbf5a8

Database versie 2022.1_5e1adbf5a8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7,
5961EE Horst

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Herman Vaessen BV
Gebruiksphase bedrijfslocatie

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RX9r6wGKCix0
13 juni 2023, 12:05
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksphase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	7,8 kg/j	292,8 kg/j

Resultaten

Gebruiksphase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

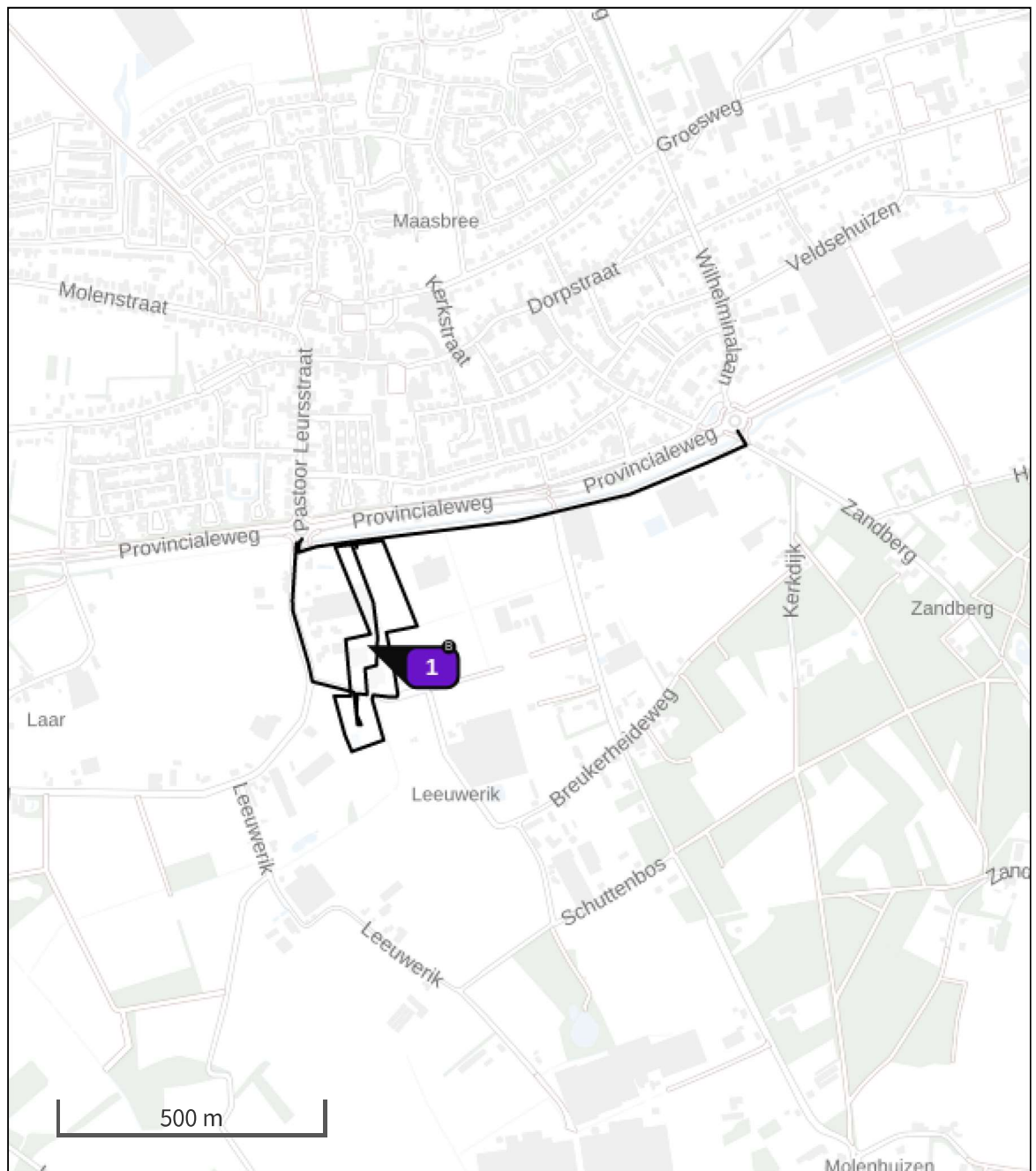
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Industrie Overig Bedrijfslocatie	-	-
	Verkeersnetwerk	7,8 kg/j	292,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfasen, Rekenjaar 2023

1 Industrie | Overig

Naam	Bedrijfslocatie	Uittreedhoogte	22,0 m
Locatie	X:200982,6	Warmteinhoud	0,280 MW
	Y:373935,68	Spreiding	11 m
Oppervlakte	3,23 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie		

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer westelijke richting Kanaalweg	Links	Rechts	NO _x	41,4 kg/j
Locatie	X:200898,85 Y:374126,53	Type scherm	-	-	NO ₂ 12,4 kg/j
Lengte	150,76 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 1,1 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	230,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeer oostelijke richting Kanaalweg	Links	Rechts	NO _x	223,3 kg/j
Locatie	X:201350,89 Y:374192,5	Type scherm	-	-	NO ₂ 66,8 kg/j
Lengte	812,97 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 5,9 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	230,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Terugkerende units	Links	Rechts	NO _x	28,0 kg/j
Locatie	X:200962,8 Y:373833,22	Type scherm	-	-	NO ₂ 8,4 kg/j
Lengte	938,09 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,7 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	25,0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2022.1_20230606_5e1adb5a8
Database versie 2022.1_5e1adb5a8
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

BIJLAGE 3



Gemeente Peel en Maas

datum 25 oktober 2023

uw kenmerk [REDACTED]

ons kenmerk [REDACTED]

behandeld door [REDACTED]

telefoonnummer [REDACTED]

bijlage(n)

onderwerp Advies externe veiligheid bestemmingsplan uitbreiding hoveniersbedrijf

Geachte [REDACTED]

Op 18 oktober 2023 hebben wij uw adviesaanvraag ontvangen. Dit advies gaat over het bestemmingsplan Leemvenweg 1, 5993 RH Maasbree. Dit advies is geregistreerd onder nummer [REDACTED]

Omschrijving initiatief.

Het plan betreft de uitbreiding van een hoveniersbedrijf + tuincentrum aan de Leemvenweg 1 te Maasbree (plangebied). Daartoe worden meerdere kassen gesloopt. Een bestaande woning en enkele bijgebouwen blijven behouden, waarbij de agrarische bedrijfsactiviteiten worden stopgezet. Het plangebied bevindt zich enerzijds aan de Leemvenweg en anderzijds grotendeels aan de Kanaalweg.



Abbeelding 15. Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Externe veiligheid

Zoals aangegeven in het advies van de RUD Limburg Noord d.d. 2 oktober 2023 is de inventarisatie in paragraaf 5.1.6 “Externe veiligheid” uit de toelichting bestemmingsplan “Leemvenweg 1 Maasbree”, onvolledig en onjuist. Het plangebied ligt op een afstand van circa 44 meter van de provinciale weg N275 en valt daarmee binnen het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. Het transport bestaat hoofdzakelijk uit vervoer van brandbare vloeistoffen en incidenteel toxische en brandbare gassen. Het plangebied ligt verder op een afstand van ca. 200 meter van het vulpunt en de opslagtank van een LPG tankstation. Het invloedsgebied van het vulpunt en de opslagtank bedraagt respectievelijk 160 en 60 meter, waarmee deze risicobronnen niet relevant zijn voor de verdere uitwerking van de analyse.

Dit advies wordt gegeven in het kader van artikel 7 en 8 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Relevante scenario's externe veiligheid

- Ongeval van een tankwagen met brandbare vloeistoffen;
- Ongeval van een tankwagen met brandbare gassen
- Ongeval van een tankwagen met toxische stoffen

De scenario's zijn uitgeschreven in bijlage 1.

Groepsrisico

Vanwege de beperkte toename van het groepsrisico kan worden volstaan met een beperkte verantwoording conform het Bevt. Ons advies richt zich op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Bestrijdbaarheid

Bereikbaarheid.

Om incidenten snel en effectief te kunnen bestrijden is het belangrijk dat een incidentlocatie goed, snel en via meerdere zijden voor hulpdiensten bereikbaar is.

Het plangebied is vanuit westelijke richting via de Kanaalweg en vanuit Zuidoostelijke richting via de Oude Heldenseweg-Hoorslagweg voldoende bereikbaar.

Bluswater

Bluswater risicobron

Voor de bestrijding van een incident op N275 zijn primair ter hoogte van de rotonde met de Pastoor Leursstraat en het tankstation brandkranen met debieten van ca. 80 m3/uur aanwezig en parallel aan de N275 is de Everlose beek als secundaire bluswatervoorziening met voldoende debiet aanwezig.

Bluswater plangebied

Conform het gemeentelijk beleid bluswater en bereikbaarheid moet er voor het plangebied primair op 100 meter minimaal 60 m3/uur en secundair op 200 meter minimaal 90 m3/uur aanwezig zijn. De aanwezige bluswatervoorzieningen, brandkranen in het openbaar gebied, voldoen reeds in de bestaande situatie niet aan deze eisen uit het beleid.

Brandweezorgnorm.

De opkomsttijd van de brandweer is niet berekend. Gezien de afstand tot brandweerkazerne Maasbree kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de normtijd van tien minuten voor een industriefunctie.

Advies

Bluswatervoorziening

- De bluswatervoorzieningen in het plangebied zijn onvoldoende. Geadviseerd wordt om in het gehele plangebied bluswatervoorzieningen op strategische plaatsen aan te leggen, zodat deze voor meerdere gebouwen kunnen dienen. Ga hiervoor in overleg met Brandweer Limburg-Noord.

Zelfredzaamheid

- Zorg dat de BHV organisatie op de hoogte is van de risico's en effecten voortkomend uit incidenten met gevaarlijke stoffen op de N275. De maatgevende scenario's met de daarbij behorende handelingsperspectieven dienen te worden opgenomen in het op te stellen bedrijfsnoodplan c.q. ontruimingsplan;
- Zorg dat de aanwezige personen in het plangebied en in de (nog te bouwen) gebouwen in verschillende richtingen via minimaal 2 onafhankelijke vluchtroutes kunnen ontluchten van een incident op de N275 af;
- Om veilig in een gebouw te kunnen schuilen voor een toxische damp (giftige wolk) moet de ventilatie voorzien zijn van een schakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bijvoorbeeld op het brandmeldpaneel of in de meterkast), zodat de ventilatie snel kan worden uitgeschakeld. Neem deze handeling op in het bedrijfsnoodplan c.q. ontruimingsplan.

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in relatie tot de plannen leiden tot ongevallen met grote gevolgen voor de omgeving die voor hulpverleningsdiensten lastig beheersbaar zijn. De geadviseerde maatregelen bevorderen de zelfredzaamheid in het plangebied en kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheers- of bestrijdbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van de veiligheid verhogende maatregelen een positief effect zullen hebben, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen waarbij sltoffers kunnen vallen.

Tot slot

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met de [REDACTED] via [REDACTED] of telefoonnummer [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlage 1.

Ongeval tankwagen met een brandbare vloeistof: plasbrand

Een plasbrand ontstaat doordat de tank van de tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing met andere voertuigen. Hierdoor stroomt een groot deel van de vloeistof in korte tijd uit de tankwagen. De brandbare vloeistof verspreid zich over de grond. Bij ontsteking van de vloeistofplas leidt dit tot een korte hevige plasbrand.

Effect op het plangebied bij een plasbrand

Het effect is warmtestraling en rook. De N275 is gelegen op ca. 45 meter van de bebouwing aan de Kanaalweg. Tussen de N275 en de bebouwing is parallel aan de Kanaalweg de Everlosebeek gelegen. Brandende vloeistof kan hierdoor niet naar de gebouwen stromen. Door warmtestraling zal er wel schade ontstaan aan het gebouw, er kan vervorming van hout en kunststof optreden en breuk van dubbelglas.

Optreden hulpverlening: bestrijdbaarheid

De inzet van de brandweer is gericht op het blussen en afdekken van de plasbrand. De focus van de inzet ligt daarbij primair op het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers. Voor het effectief bestrijden van een plasbrand en blussen van branden in de omgeving (plangebied) is een bluswatercapaciteit nodig van 2 x 90 m3/uur.

Zelfredzaamheid en handelingsperspectief bij een plasbrand

Het handelingsperspectief bij een plasbrand op deze afstand is schuilen. De personen die zich in het plangebied begeven zijn zelfredzaam en hebben weinig hulp nodig om te kunnen vluchten.

Ongeval tankwagen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas: BLEVE.

Er kan een warme of een koude BLEVE optreden door externe invloed op de tankwagen. Een koude BLEVE kan worden veroorzaakt door een beschadiging van de tank door een externe impact, bijvoorbeeld een botsing met een ander voertuig. Door de impact op de tankwagen scheurt de ladingtank open. Het gas (bv LPG) komt instantaan vrij en ontsteekt direct. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf. Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een brand de aanwezige druk in de tank doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Het gas komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en drukgolf.

Effecten op het plangebied bij een BLEVE

Het effect van een BLEVE is hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het slachtofferbeeld wordt voornamelijk bepaald door de hittestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de hittestraling. De hittestraling naar het plangebied zal, afhankelijk van de locatie van de calamiteit op de N275 plaatselijk > 130 kW/m² zijn. Hierdoor ontstaat een onherstelbare schade aan het gebouw, alle materialen gaan branden. Personen onbeschermd in de buitenlucht zullen niet overleven.

Optreden hulpverlening: bestrijdbaarheid

De inzet van de brandweer is gericht op het voorkomen van een BLEVE (dreigende BLEVE = koelen/ afschermen van de tank en indien mogelijk afblussen van de hittestralingsbron) of het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers en blussen van de in de omgeving ontstane branden nadat de BLEVE heeft plaatsgevonden. Voor het effectief bestrijden van een dreigende BLEVE is een bluswatercapaciteit nodig van in totaal 2 x 90 m3/uur.

Zelfredzaamheid en handelingsperspectief bij een (dreigende BLEVE) Het handelingsperspectief bij een dreigende BLEVE op deze afstand is schuilen. De personen die zich in het plangebied begeven zijn overwegend zelfredzaam.

Ongeval tankwagen met een toxische stof: toxische damp (giftige wolk)

Door een ongeval breekt bij een tankwagen gevuld met een toxische stof de aansluiting van de van de afsluiter af. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt. Alle vrijgekomen toxische stof verdampt direct en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind verspreidt.

Effecten op het plangebied bij een toxische damp

Afhankelijk van de weersomstandigheden, windrichting en inrichting ligt het plangebied volledig in het effectgebied van een toxische damp. Personen die zich buiten begeven lopen een grote kans gewond te raken dan wel dodelijk slachtoffer te worden. De toxische damp kan, door de wind meegevoerd, door natuurlijke en ruimtelijke ventilatie het binnenmilieu bereiken.

Optreden hulpverlening: bestrijdbaarheid

De inzet van de brandweer richt zich op het afdekken van de toxische vloeistofplas en neerslaan van een toxische damp. Hiervoor is aan de N275 een bluswatercapaciteit nodig van 2 x 90 m³/uur.

Zelfredzaamheid en handelingsperspectief bij een toxische damp

De personen in het plangebied kunnen schuilen in een gebouw indien dat voldoende bescherming biedt of er kan gevluht worden dwars op de wind. Onduidelijk is of het gebouw voldoende luchtdicht is zodat personen een tijd veilig kunnen schuilen. Daarnaast moeten personen de gevaren herkennen, dan wel snel geïnformeerd worden over de gevaren en het handelingsperspectief.