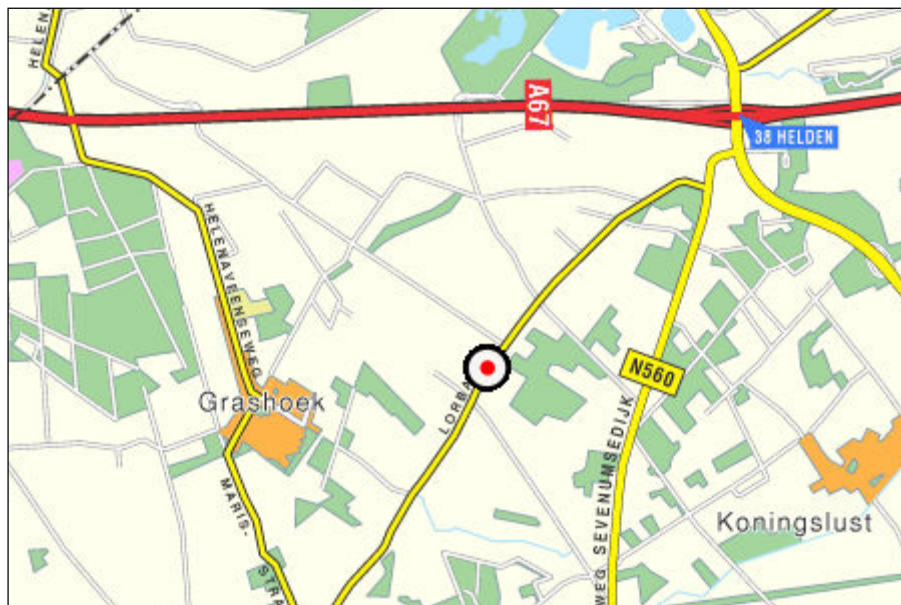


**Ruimtelijke onderbouwing
Lorbaan 9
Grashoek**

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3
van de Wabo
t.b.v. de realisatie van een
bedrijfsloods



Opdrachtgever:

De heer P.T. van Roij
Schuurkenspad
5986 PD Beringe

Status:

Vastgesteld 27 september 2012
NL.IMRO.1894.OMG0024.VG01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	Plangebied	2
1.3.	Doel	2
1.4.	Geldend bestemmingsplan	3
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie	5
2.3.	Gebiedsprofiel	6
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Inleiding	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.4.	Regionaal beleid	10
3.5.	Gemeentelijk beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Doelstelling	13
4.2.	Uitgangspunten	14
5.	RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	15
5.1.	Inleiding	15
5.2.	Milieu	15
5.3.	Kabels, leidingen en straalpaden	19
5.4.	Natuur en landschap met flora- en faunatoets	19
5.5.	Waterhuishouding	21
5.6.	Archeologie	23
5.7.	Verkeer en parkeren	23
5.8.	Economische uitvoerbaarheid	24
6.	PROCEDURE EN OVERLEG	25
6.1.	Procedure	25
6.2.	Resultaten vooroverleg	25
6.3.	Zienswijzeprocedure	26
	BIJLAGEN	27

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Op verzoek van de heer P.T. van Roij (hierna: initiatiefnemer), Schuurkenspad 7, 5986 PD te Beringe, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van het oprichten van een bedrijfsloods op het adres Lorbaan 9 te Grashoek, op het perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie P nummer 325.

Op 22 december 2010 is bij de gemeente Peel en Maas door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een loods voor de stalling en opslag van machines ten behoeve van het op Lorbaan 9 gevestigde Loonbedrijf Mark van Roij VOF.

In eerste instantie is per brief van 5 april 2011 door de gemeente Peel en Maas negatief beslist op het principeverzoek, wegens strijdigheid met het gemeentelijk beleid. Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is het niet toegestaan een 2^e bedrijfsloods te realiseren op het perceel. Ook biedt het bestemmingsplan geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid, waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Op basis van gevoerde gesprekken is om een heroverweging verzocht van het gemeentelijk standpunt.

Per brief van 6 juli 2011 (**zie bijlage 1**) heeft de gemeente Peel en Maas de initiatiefnemer laten weten dat aan het initiatief alsnog medewerking kan worden verleend vanwege de specifieke voorgeschiedenis van het loonbedrijf op deze locatie in het buitengebied. Hierbij is de hoofdoverweging geweest dat op deze locatie maatwerk kan worden geleverd, omdat het bedrijf thuis hoort in het buitengebied en de bedrijfslocatie goed ontsloten is.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische en stedenbouwkundige gevolgen van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen. Het bouwplan zal met een afwijkingsbesluit (buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan) als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo afgewikkeld worden. Het wettelijk kader kan als volgt toegelicht worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te bouwen in strijd met het bestemmingsplan.

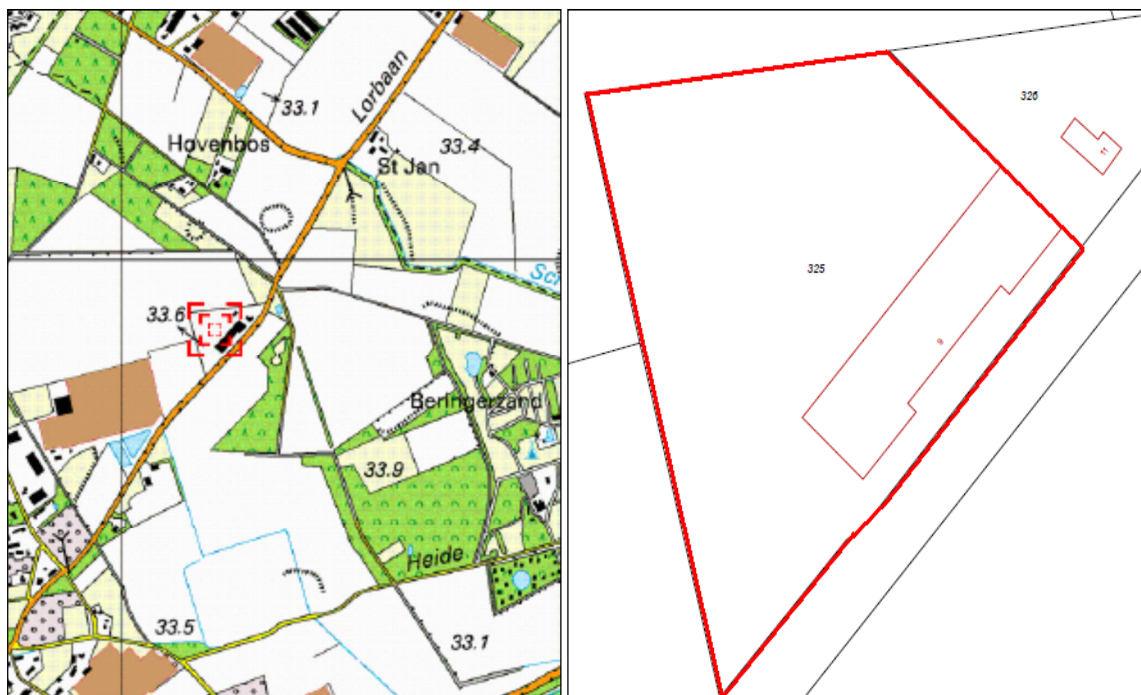
Vervolgens bepaalt artikel 2.10 van de Wabo dat de omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd, wanneer vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. In artikel 2.12 van de Wabo staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *"indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat"*.

Voor deze omgevingsvergunning geldt de uitgebreide procedure van de Wabo (artikelen 3.10 t/m 3.14 Wabo). Die houdt in dat met toepassing daarvan gelegenheid wordt geboden bezwaar in te dienen tegen het ontwerpbesluit van het college, met vervolgens beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan past binnen de wettelijke kaders, zoals door de gemeente aangegeven in het heroverwegingsbesluit d.d. 6 juli 2011 en de voorliggende onderbouwing t.b.v. een artikel 2.12 procedure van de Wabo zal voorzien in de planologische motivering van het bouwplan.

1.2. Plangebied

Het project is gelegen aan de Lorbaan 9 in het buitengebied ten noordwesten van de kern Beringe op het perceel kadastraal bekend gemeente Helden sectie P 325, met een totale oppervlakte van ca. 1,12 ha en betreft de bouw van een 2^e bedrijfsloods bij het bestaande loonbedrijf.



Figuur 1: Kadastrale kaart met locatie-aanduiding en omgevingskaart

1.3. Doel

Het plandoel is het oprichten van een 2^e bedrijfsloods op het adres Lorbaan 9 te Grashoek op het perceel kadastraal bekend gemeente Helden sectie P nummer 325, ten behoeve van een bestaand agrarisch verwant bedrijf.

De vraagstelling voor de op te stellen ruimtelijke onderbouwing is als volgt:

1. Betrek in de ruimtelijke onderbouwing alle planologisch relevante aspecten van het project, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
2. Toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.

Voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemer;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten van het bouwplan op de omgeving;
- het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing conform de gemeentelijke Handreiking Ruimtelijke Plannen, versie juli 2011.

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Hoofdstuk 2. Beschrijving van de bestaande situatie.

Hoofdstuk 3. Beschrijving van de relevante beleidskaders.

Hoofdstuk 4. Planbeschrijving.

Hoofdstuk 5. Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken.

Hoofdstuk 6. Procedure en overleg.

Hoofdstuk 7. Bijlagen.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het nieuw te bouwen bouwwerk past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Voor de locatie geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Helden, met de bestemming “Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)”. Dit plan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Helden op 16 september 1991 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 28 april 1992.

De bestemming volgens het vigerende plan is te vinden onder artikel 2.02 “Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)”. Voor gronden bestemd voor “Agrarische bouwkaavel” golden een aantal specifieke bouwvoorschriften. De betreffende gronden, alsmede de aanwezige bedrijfsgebouwen (een bedrijfsloods), zijn primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

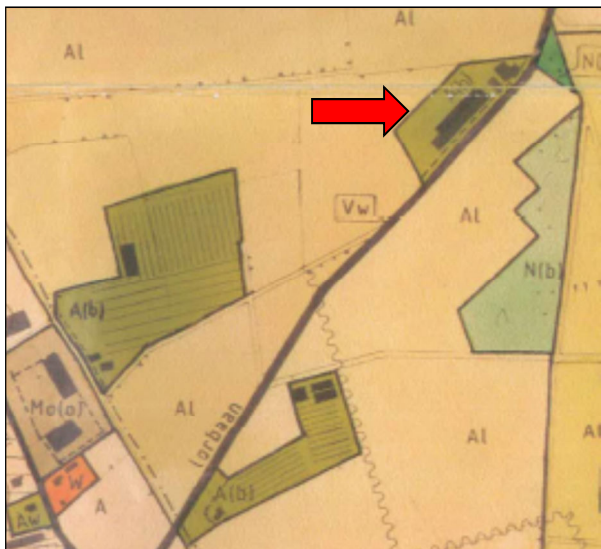
Het loonbedrijf was tot maart 2005 gevestigd op het Industrierrein Beringe, aan Schuurkenspad 1, in combinatie met handelsbedrijf Elro Beringe. Handelsbedrijf Elro heeft als activiteit de handel in grondverzetmachines. Dit handelsbedrijf is en blijft op het industrierrein gehuisvest. Op de oude locatie was sprake van ruimtegebrek voor het loonbedrijf en was de verdere ontwikkeling planologisch niet wenselijk. Het stallen van de machines op de oude locatie zorgde voor overlast door het parkeren van grote machines op de openbare weg en vervuiling en stankoverlast van giertonnen etc..

Dit waren de redenen dat het loonbedrijf wenste te verplaatsen naar een geschikte locatie in het buitengebied van de gemeente Helden, waar zich tevens de potentiële opdrachtgevers bevinden.

De vestiging van het loonbedrijf als agrarisch hulpbedrijf in 2005-2006 werd destijds als strijdig met het vigerende bestemmingsplan beschouwd. In 2007 is voor het loonbedrijf een vrijstelling verleend op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waardoor het bedrijf zich heeft kunnen ontwikkelen in een vrijkomende agrarische bebouwing (voormalige champignonkwekerij). Voor het project is destijds aansluiting gezocht bij de bestemming volgens artikel 2.09 “Agrarisch hulpbedrijf Ah(h) van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Helden”.

De uitbreiding met een 2e bedrijfsloods is voor een deel buiten het bestaande bouwblok gesitueerd en overschrijdt daarnaast de totale oppervlakte van bijgebouwen, welke niet meer dan 70 m² mag bedragen.

Onderstaand is de plankaart met de bestemming “Agrarische doeleinden A(b)” weergegeven.



Figuur 2: Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan met perceel Helden P 325

In het kader van de actualisering van het vigerend bestemmingsplan is een voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied” beschikbaar van de gemeente Peel en Maas. Dit voorontwerpplan doorloopt momenteel de wettelijke inspraakprocedure. In het nieuwe plan heeft het loonwerkersbedrijf een bestemming “Bedrijf-Agrarisch verwant” met een specifieke vorm van bedrijf.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

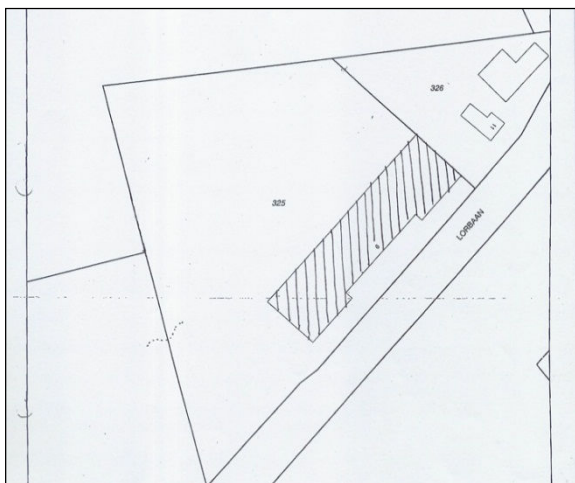
2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het project is gesitueerd aan de Lorbaan 9 te Grashoek (gemeente Peel en Maas) en is kadastraal bekend als sectie P nr. 325, met een totale oppervlakte van ca. 1,12 ha. De bedrijfsgebouwen bestaan uit een grote loods van ca. 1.771 m². Deze landbouwloods is in gebruik geweest als champignonkwekerij. Na aankoop van het pand in maart 2005 door de initiatiefnemer is met de voormalige gemeente Helden onderhandeld over de wijziging van het bestemmingsplan. Vooruitlopend op de gewenste bestemmingsplanwijziging hebben een aantal sloop- c.q. bouwwerkzaamheden plaatsgevonden om het loonbedrijf te kunnen exploiteren, zonder dat hiervoor een vergunning was verleend. Met een gedoogbeschikking d.d. 12 juli 2005 is het zonder milieuvergunning in werking hebben van het loonbedrijf door de gemeente gedoogd. Ongeveer gelijktijdig werd positief op het principeverzoek tot wijziging van de bestemming beslist.

Na de vrijstellingsprocedure in 2006 is de bestaande bedrijfsloods bouwkundig aangepast, waarbij overheaddeuren t.b.v. het inrijden/stallen van de machines zijn aangebracht.

2.2. Bestaande situatie

Het bedrijf is sinds 2005 gevestigd als een agrarisch hulpbedrijf met opdrachtgevers in het buitengebied, waarvoor in hoofdzaak loonwerk wordt uitgevoerd, zoals maaien, bemesten, ploegen en graafwerk. Het machinepark bestaat uit landbouwmachines die agrariërs nodig hebben, zoals tractoren, hakselaars, maïskarren, opraapwagens, kranen, bulldozers etc.. Loonwerkers hebben doorgaans grote machines met veel capaciteit. Het machinepark omvat in totaal ca. 20 machines en diverse hulpstukken, zoals bakken, lepels, etc.. De omvang van de machines wordt steeds groter. Het bedrijf telt 2 personeelsleden en parttimers.



Figuur 3: Bestaande situatie perceel Helden P 325

Een deel van het machinepark (ca. 5-10 machines) wordt buiten gestald vóór de bestaande hal vanwege plaatsgebrek. De machines vergen hoge investeringen en zijn hightech van aard met veel elektronica. De bestaande loods is niet geheel geschikt te maken voor de stalling van de combinaties, omdat de loods niet breed genoeg is door de indeling in cellen. De stalling inpandig is daarom bedrijfs-organisatorisch noodzakelijk.



Figuur 4: Voorzijde locatie Lorbaan



Figuur 5: Achterzijde bestaande hal



Figuur 6: Locatie nieuwe hal



Figuur 7: Werkplaats bestaande hal

2.3. Gebiedsprofiel

Begrenzing

De projectlocatie is gelegen tussen de kernen Beringe, Grashoek en Koningslust (gemeente Peel en Maas), in een gebied met een overwegend agrarische functie. De Lorbaan is vanaf de zijde van Beringe extensief bebouwd, met hoofdzakelijk agrarische bedrijvigheid en gaat geleidelijk ter hoogte van de projectlocatie over in het agrarisch buitengebied. De oorspronkelijke functie van het perceel/gebouw was champignonteelt, behorend bij het agrarisch bedrijf.

De Lorbaan is de oude verbindingsweg vanaf Beringe richting Sevenum. De doorgaande verkeersfunctie is overgenomen door de nieuwe provinciale weg. Op grotere afstand (ca.700 meter) van de projectlocatie bevindt zich de lintbebouwing langs de Marisstraat, die de toegang vormt tot de kern Grashoek.

Huidig grondgebruik in omgeving van het initiatief

De hoofdfunctie in de directe omgeving buiten het perceel P 325 is primair agrarisch. Aan de overzijde van het project bevindt zich op de Lorbaan 4 een agrarisch bedrijf, met een bedrijfswoning. Dit bedrijf functioneert als nertsenhoudery. De tuinderskas op Lorbaan 3 wordt ook als een agrarisch bedrijf beschouwd.

De aanwezige bedrijfswoning op de Lorbaan 11 behoorde oorspronkelijk tot het agrarisch bedrijf op de Lorbaan 9 en is nu in gebruik als burgerwoning.



Figuur 8: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Google)

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.2. Rijksbeleid

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Een verdere toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid wordt gezien de omvang van het project niet zinvol geacht, er zijn verder geen nationale belangen in het geding.

3.3. Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL)
- Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling 2007;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het POL is geactualiseerd in 2009, 2010 en 2011 met een aantal aanvullingen.

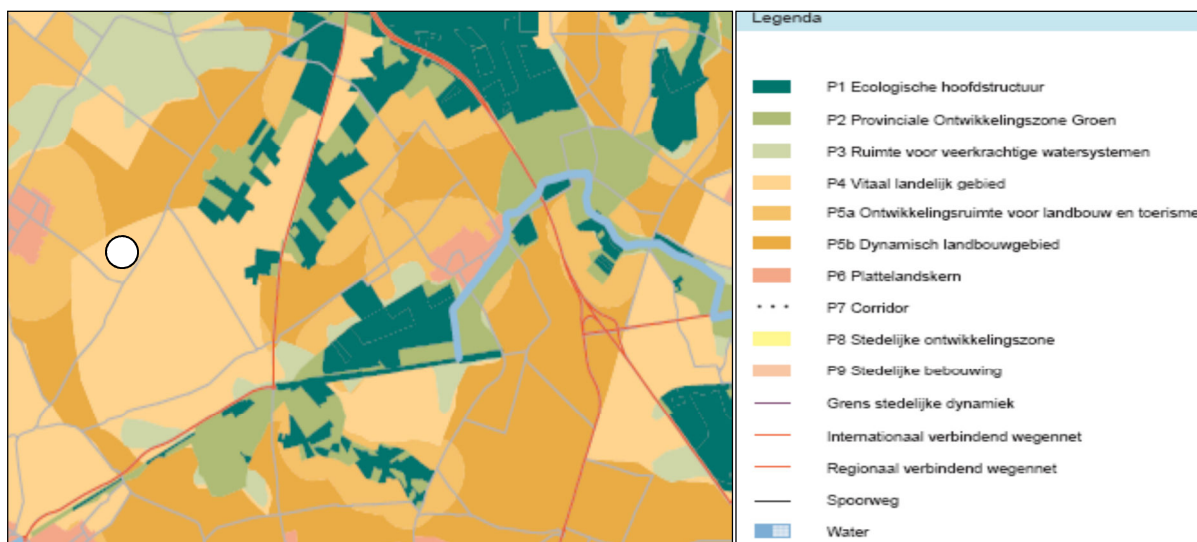
Direct samenhangend met het POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie, met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia, is het POL 2006 partieel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering” op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Een van die profielen is aangeduid als “Vitaal landelijk gebied” in een actualisatie in 2011. Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de locatie van het project binnen het perspectief P4. Primair richt de P4 zich op bescherming van de aanwezige waarden in samenhang met kwaliteitsverbetering van vooral bestaande landbouw- en toeristische bedrijven. Deze bestaande bedrijven moeten bij hun plannen rekening houden met de kaderstellende randvoorwaarden vanuit landschap, cultuurhistorie, natuur water en milieu. In de P4 zijn er met name mogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Omdat het plan geen betrekking heeft op een bedrijf met als hoofdactiviteit grondgebonden landbouw en niet gericht is op versterking van de kwaliteit en identiteit, is het plan niet gewenst volgens het provinciale POL-beleid.

Bij de verleende vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 1 WRO in 2006 was de hoofdmotivering van het plan het opheffen van de negatieve uitstraling van het bedrijfsgebouw t.b.v. de uitoefening van een agrarisch hulpbedrijf. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) in de vorm van een champignonkwekerij werd door het startende loonbedrijf op een passende wijze ingevuld met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw. Door het beëindigen van de voormalige bedrijfsvoering was dit agrarische gebouw leeg komen te staan. Bij vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) werd in het POL en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling (2004) een voorkeur uitgesproken voor hervestiging van een agrarische functie. In dit geval levert het agrarisch hulpbedrijf geen belemmeringen op voor de op afstand gelegen agrarische bedrijven. Een locatie in het buitengebied is alleen aan de orde indien er een duidelijke functie vervuld wordt voor de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven. Het loonbedrijf vervult die functie. Met de interne verbouwing nam de bouwmassa niet toe. Een en ander was nader uitgewerkt in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (2004).

In de herziening van het gemeentelijk standpunt d.d. 6 juli 2011 is als uitgangspunt gekozen om maatwerk te leveren voor de locatie, omdat het loonbedrijf thuis hoort in het buitengebied onder voorwaarde van een goede ruimtelijke inpassing conform het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Onderstaand is de locatie van het plan op de Polkaart aangegeven.



Figuur 9: Uitsnede Polkaart 2006 perspectieven actualisatie 2011 met locatie binnen P4

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

De handreiking bevat aanvullende regels voor het beoordelen van initiatieven in de verschillende perspectieven van het POL. Voor agrarische hulpbedrijven in het buitengebied gelden volgens de handreiking in 2.2.6. aanvullende regels bij vestiging en vergroting. Nu vastgesteld is dat het bedrijf in het buitengebied thuishoort en een functie vervult voor de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven, kan het vereiste maatwerk geleverd worden voor de locatie. Getoetst aan de handreiking kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het bedrijf passend is binnen de provinciale kaders.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

De POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), geeft extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn. Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies, die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit. De uitbreiding van het loonbedrijf in het LKM valt onder module uitbreiding agrarische bedrijven. De uitwerking van het LKM wordt aan de gemeenten gedelegeerd. Het LKM zal in de paragraaf van het gemeentelijk beleid nader worden uitgewerkt.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie.

3.4. Regionaal beleid

Voor het realiseren van een 2^e bedrijfsloods op het perceel zijn geen relevante regionale beleidskaders van toepassing.

3.5. Gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas en het overig relevant gemeentelijk beleid.

Structuurvisie Buitengebied gemeente Peel en Maas

Dit in december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde plan omvat een visie op het gehele buitengebied van de voormalige gemeenten Kessel, Helden, Maasbree en Meijel, om samen tot één beleid voor het buitengebied te komen. De Structuurvisie kent een grote mate van gedetailleerdheid en is tevens de basis voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied” in de gemeente Peel en Maas.

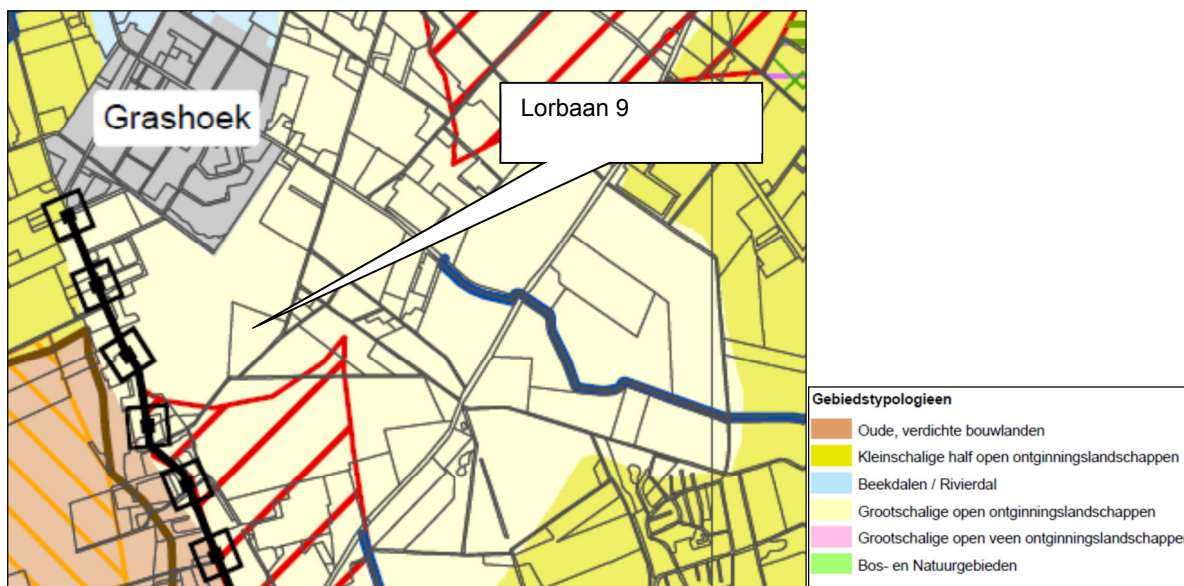
In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al vastgesteld. Door middel van deze Structuurvisie Buitengebied worden zaken in een integrale context geplaatst. Dit beleid vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied”, waarin het beleid juridisch wordt vastgelegd.

De Structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied;
- Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Het kwaliteitskader (uitwerking LKM);
- Het archeologiebeleid.

De locatie Lorbaan 9 te Grashoek is volgens de Structuurvisie gesitueerd in de gebiedstypologie “Grootschalige open ontginningslandschappen”, dit is één van de zes deelgebieden in het kader van een gebiedstypologie. Dit landschap wordt gekenmerkt door een onregelmatige en niet al te grootschalige verkaveling met verdichting langs de linten. Als ruimtelijk-landschappelijk doel wordt onder meer genoemd de realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van nieuwe economische activiteiten. De ruimtelijk-functionele ontwikkelingsrichting ziet toe op een ruime toelating van verschillende economische functies met name in de linten.

De uitbreiding met een 2^e bedrijfsloods is in principe passend binnen deze typologie van de structuurvisie.



Figuur 10: Uitsnede kaart Structuurvisie Buitengebied december 2011 met locatie

De structuurvisie behandelt verder een aantal thematische onderwerpen, zoals de niet-agrarische bedrijven. Ten aanzien van deze bedrijvigheid wordt een onderscheid gemaakt in agrarisch verwante bedrijvigheid en niet-agrarische bedrijvigheid. Het beleidsuitgangspunt voor bestaande niet-agrarische bedrijven is dat deze positief bestemd dienen te worden met een maximale uitbreiding van 10% van het huidige bedrijfsvloeroppervlak. Voor verdere uitbreiding daarboven is maatwerk noodzakelijk.

In het herzieningsstandpunt d.d. 6 juli 2011 werd daarom geconcludeerd dat het plan in strijd is met het Structuurplan Buitengebied, primair door de toename van de bouwmasa. Door toepassing van de 10%-regeling met maatwerk kan voor het bedrijf toch een oplossing geboden worden. Gezien de aard en omvang van het bedrijf is het verplaatsen naar een alternatieve locatie geen optie, omdat het bedrijf thuishoort in het buitengebied.

Kwaliteitskader gemeente Peel en Maas.

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid. Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied.

In paragraaf 3.1 is het LKM) beschreven. Doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. De toepassing van het LKM komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten.

Het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2011. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Ten aanzien van het aspect tegenprestatie kan het volgende gesteld worden. Het Structuurplan hanteert het principe van een kwaliteitsbijdrage bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen het basispakket met basiskwaliteiten (B), het pluspakket (B+) en een aanvullende kwaliteitsverbetering. Voor de bouw van een 2^e bedrijfshal, gedeeltelijk buiten het bouwblok, als nieuw ruimtelijk element van een agrarisch bedrijf, vindt er geen overschrijding plaats van de referentiemaat, waardoor er sprake is van een basispakket (B). Voor het project impliceert dit dat de nieuwe bebouwing en verharding ingepast dient te worden en het hemelwater op eigen terrein opgelost dient te worden (Basiskwaliteit).

Bij het provinciale beleid is geconcludeerd dat uitbreiding van een loonbedrijf in het LKM valt onder de module uitbreiding agrarische bedrijven. In het gemeentelijk kwaliteitskader dient voor het initiatief voor wat betreft de aanvullende kwaliteit getoetst te worden aan “Agrarisch bedrijf, niet grondgebonden”.

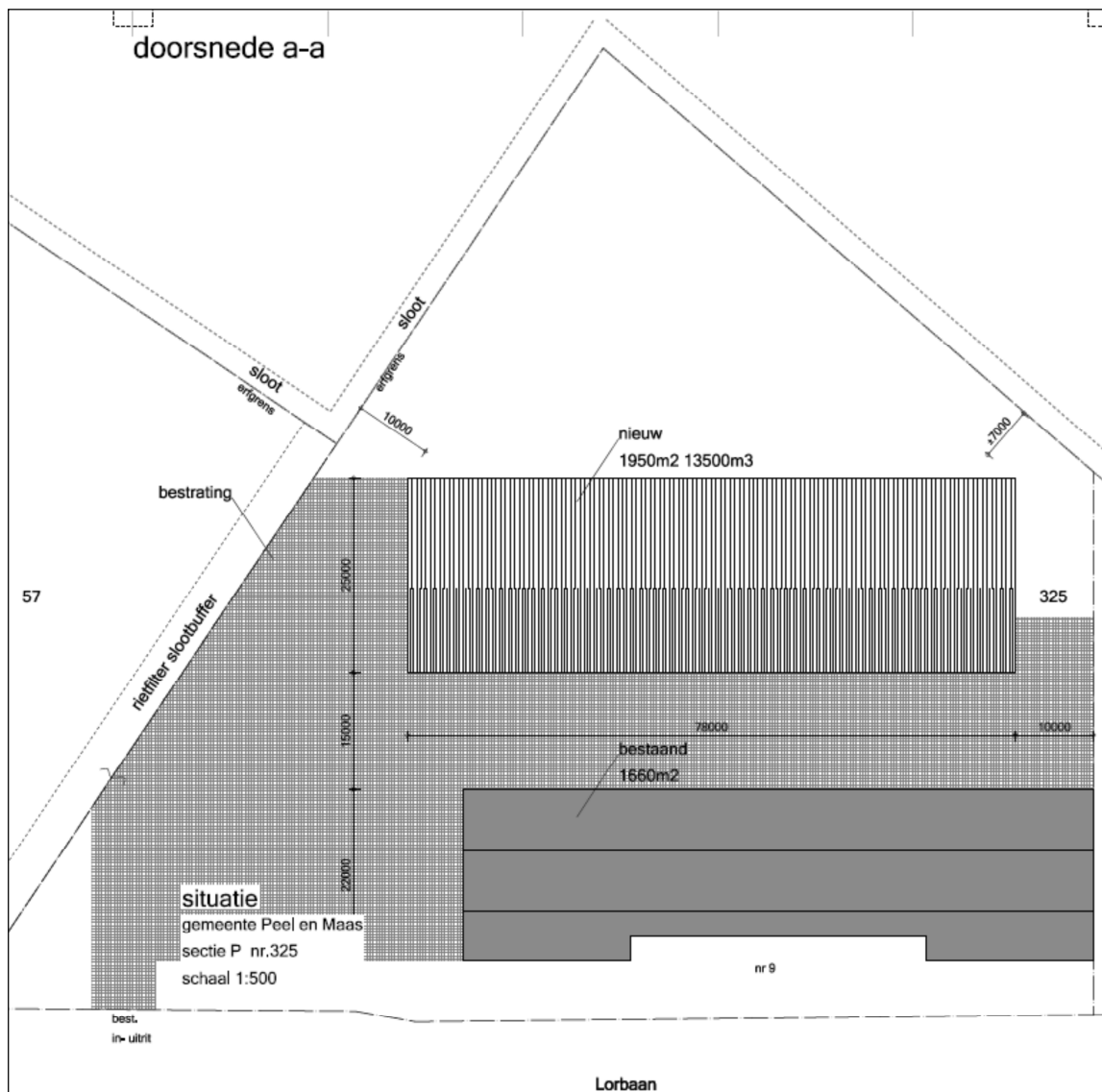
Hierbij dient aangetekend te worden dat bij een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid1 WRO in 2006 reeds een BOM+ overeenkomst is afgesloten is. De destijds ingezette landschappelijke inpassing zal met een nieuw landschapsplan in maatwerk afgestemd worden op de nieuwe situatie.

Op grond van de gemeentelijke beleidskaders kan geconcludeerd worden dat het project voor de realisering van een 2^e bedrijfshal alleen met maatwerk passend is binnen de gestelde beleidskaders. Voor de toetsing van de overige relevante aspecten van de voorgenomen bouw zal in het volgende hoofdstuk nader ingegaan worden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Doelstelling

Door de bouw van een 2^e loods van ca. 1.950 m² kan het loonwerk- en grondverzetbedrijf alle machines inpandig stallen en zal de uitstraling van het bedrijf aan de achterzijde (landelijk gebied) aanzienlijk verbeteren. De nieuwe ruimtelijke situatie is onderstaand weergegeven. Een groot deel van het machinepark wordt nu buiten gestald vóór de bestaande hal vanwege plaatsgebrek en onvoldoende hoogte. De machines vergen hoge investeringen en zijn hightech van aard met veel elektronica. De stalling inpandig is daarom bedrijfsorganisatorisch noodzakelijk.



Figuur 11: Nieuwe situatie perceel Helden P 325

De overige maatregelen, zoals de landschappelijke inpassing en het wateraspect, worden in het volgende hoofdstuk beschreven bij de relevante deelaspecten.

4.2. Uitgangspunten

De realisering van de 2^e bedrijfsloods van ca. 1.950 m² zal resulteren in een optimale nieuwe bedrijfshuisvestingssituatie voor het loon- en grondverzetbedrijf met de volgende kenmerken:

- de nieuwe hal heeft een inhoud van ca. 13.500 m³, met een situering achter de bestaande loods;
- de nieuwe loods doet enkel dienst als stalling van voertuigen en machines;
- de maximale nokhoogte van de nieuwe hal bedraagt 9,00 meter en de goothoogte is maximaal 5,10 meter;
- de ruimte tussen de twee loodsen wordt benut voor het in- en uitrijden met de machines;
- de bestaande inrit aan de Lorbaan naar het bedrijf blijft ongewijzigd.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- kabels, leidingen en straalpaden
- natuur en landschap met flora- en faunatoets
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- verkeer en parkeren;
- economische uitvoerbaarheid.

5.2. Milieu

Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd door Novaflow Milieuadvies BV te Reusel onder rapportnummer ENV 110907-11 (**zie bijlage 2**) met rapportdatum 31 oktober 2011. Het rapport is door de gemeente beoordeeld naar aanleiding van deze procedure en tevens vooruitlopend op de te verwachten bouwaanvraag. De doelstelling van dit onderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging van de bodem en/of grondwater. In het onderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbest tevens onderzocht conform de NEN 5725.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke procedure doorlopen kan worden, aangezien het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie.

Geluid

Een nader onderzoek naar de invloed van het wegverkeer, railverkeer en industrielawaai op het project is niet aan de orde, aangezien het toekomstige gebruik als bedrijfshal geen geluidgevoelige bestemming betreft. De projectlocatie is gelegen achter de bestaande hal en daardoor ruimtelijk afgescheiden van de voormalige bedrijfswoning op het naast gelegen perceel.

De akoestische effecten van het nieuwe bedrijf op de omgeving dienen vanuit een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt. Ter onderbouwing van de nieuwe ruimtelijke situatie is door adviesbureau HMB BV te Maasbree een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 5 maart 2012 en bekend onder rapportnummer 12206801N.

Hierbij is onderzocht of de nieuwe inrichting akoestisch inpasbaar is in de omgeving met o.a. als toetsingskader de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 3**.

In de paragraaf “milieuzonering” zal beschreven worden in hoeverre de beoogde uitbreiding akoestisch inpasbaar is.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) voor de realisering van de bedrijfsloods, omdat het geen geluidgevoelig object betreft.

Milieuzonering

Het bouwplan bevindt zich in het buitengebied van de kern Grashoek. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmering aanwezig is voor omliggende functies, waaronder woningen en nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009 (het paarse boekje).

De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Dit zijn richtafstanden en geen harde wettelijke normen. Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven ruimtelijk in voldoende mate gescheiden worden van woningen.

Getoetst dient te worden of bedrijven (inrichtingen zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Wet Milieubeheer) nadelige gevolgen kunnen veroorzaken voor de omgeving. Er zijn geen inrichtingen aanwezig in de directe omgeving van het project welke belemmerd worden door de bouw van een 2^e bedrijfshal. Het aanwezige glastuinbouwbedrijf op de Lorbaan 3 bevindt zich op ca. 300 meter afstand van de projectlocatie en het agrarisch bedrijf op Lorbaan 4 bevindt zich op 500 meter afstand.

Het bedrijf zelf valt onder één van de categorieën, zoals opgenomen in de bijlagen van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en valt derhalve onder de werking van de Wet Milieubeheer. Het loonbedrijf valt volgens de SBI-2008 onder de code 016 Dienstverlening t.b.v. de landbouw, nummer 2 algemeen (o.a. loonbedrijven: b.o.<500 m²). De hierbij behorende richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar bedragen maximaal 50 meter.

Voor de huidige milieuvergunningensituatie van de Lorbaan 9 geldt het volgende.

In 2005 heeft het loonbedrijf bij de voormalige gemeente Helden verzocht om een gedoogsituatie wat betreft de milieuvergunningen. Hierop is positief beslist met een gedoogbeschikking d.d. 12 juli 2005 no. 29-11 voor het in werking hebben van een gemechaniseerd loonbedrijf in afwachting van het in werking treden van Besluit Landbouw. Door de op 13 maart 2007 ingediende melding Besluit Landbouw is de gedoogsituatie betreffende de milieuvergunning komen te vervallen. Zodra het gewijzigde Activiteitenbesluit (waarbij de agrarische activiteiten worden toegevoegd) in werking treedt kan de gewijzigde inrichting onder dit Activiteitenbesluit gaan vallen. De verwachting is dat dit medio 2012 of later gaat gebeuren.

De positie van de voormalige bedrijfswoning (Lorbaan 11) vereist bijzondere aandacht. Van oorsprong behoorde deze woning bij het voormalig agrarisch bedrijf. Na opheffing van het agrarisch bedrijf zijn woning en bedrijf juridisch qua eigendom gescheiden. In het vigerende bestemmingsplan is de woning niet aangemerkt als een burgerwoning, terwijl deze nu wel als zodanig in gebruik is. Bij de verleende vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid WRO in 2006 was de woning reeds bestaand en vormde geen belemmering voor het bouwplan en gewijzigd gebruik.

Uit het akoestisch onderzoek (met een overdrachtsberekening) kan het volgende geconcludeerd worden:

- de geluidemissie vanwege het bedrijf wordt in hoofdzaak veroorzaakt door het aan- en afrijden van (landbouw)voertuigen en het onderhoud aan deze machines;
- de nieuwe loods doet enkel dienst als stalling van voertuigen en machines;
- de afstand van de gevel van de maatgevende woning van derden tot de grens van de inrichting bedraagt ca. 15 meter;
- er wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor geluid van 50 meter;
- met het stappenmodel is de geluidbelasting vanwege de inrichting op de omliggende woningen in kaart gebracht en getoetst aan de grenswaarde voor een “rustige woonwijk”;
- er wordt voldaan aan de grenswaarden (langtijdgemiddelden) overeenkomstig stap 2;
- voor de piekgeluiden wordt de waarde overschreden, maar wordt wel voldaan aan de grenswaarde voor stap 3;
- de berekende waarde zal echter niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de nieuwe inrichting is vanuit de Wro akoestisch inpasbaar in de omgeving.

Daarnaast is in het akoestisch onderzoek onderzocht of in het kader van het Landbouwbesluit (Wet milieubeheer) voldaan wordt aan de geldende geluideisen. Binnen de invloedsfeer van de inrichting ligt een woning (Lorbaan 11) en deze woning voldoet aan alle eisen uit het Landbouwbesluit

Geconcludeerd kan worden dat na realisering van de 2^e bedrijfsloods de inrichting inpasbaar is in de omgeving.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Een 2^e bedrijfshal zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De realisering van de hal levert per saldo geen extra vervoersbewegingen op.

Er zijn verder geen wijzigingen van bronnen van luchtverontreiniging als gevolg van de bouw die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het bouwplan voor een 2^e loods kan niet als een risicovolle inrichting worden beschouwd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev). Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is. Naast de omvang van het groepsrisico dienen andere kwalitatieve aspecten meegewogen te worden in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen onder andere zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Een verplicht onderdeel in de invulling van de verantwoordingsplicht is advies vragen aan de Regionale Brandweer bij een aantal ruimtelijke procedures.

Onderstaand is de locatie weergegeven op de risicokaart Limburg. Het initiatief is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een transportroute of een zogenaamde BEVI-inrichting:

- de A 76 ligt op een afstand van ca. 1,5 km.
- de N275/N560 Beringe is gesitueerd op een afstand van ca. 900 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor de gebruikswijziging.



Figuur 12: Kaartfragment risicokaart Limburg met locatie

5.3. Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied en de omgeving daarvan zijn geen planologisch te beschermen kabels, leidingen en straalpaden aanwezig behalve de gebruikelijke huis- en tuinkabels.

Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabel en leidingen.

5.4. Natuur en landschap met flora- en faunatoets

Natuur en landschap

Bij de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 1 WRO in 2006 was als planvoorwaarde een landschapsplan opgenomen, opgesteld door de Milieucoöperatie Peel en Maas d.d. januari 2006. Vanwege de nieuwe ruimtelijke situatie en de vereiste kwaliteitsverbetering is dit plan geactualiseerd. Het nieuwe landschapsplan opgesteld door Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio d.d. november 2011 (**zie bijlage 4**) zal onderdeel uitmaken van de ruimtelijke procedure in de vorm van een garantieovereenkomst voor het aanleggen, beheren en onderhouden van de landschappelijke tegenprestatie.

Landschapsplan

Het doel van het landschapsplan is om middels een juiste vormgeving/kleur van de nieuwe werktuigenloods architectonisch iets moois en landelijks toe te voegen/te creëren. Samen met een juiste inpassing in het gehele landschapsplan wordt een bijdrage geleverd aan en passend binnen de gewenste landschappelijke kwaliteit van het erf, het bedrijf en het omliggende cultuurlandschap. Dit was voor de gemeente een randvoorwaarde voor verdere medewerking en dient op maat van het project te geschieden. Daarnaast dient het te passen binnen het gemeentelijk Landschapskader.

Het doel is om de bestaande situatie vast te leggen en de nieuwe bebouwing met een reële inpassing/integratie op te nemen in het geheel. Hierbij wordt gekeken naar het functionele van het bedrijf (manoeuvrerruimte) en het totale perceel vanuit de landschappelijke omgeving. Het gemeentelijk Kwaliteitskader geeft aan dat er in dit gebied, dat geschaard wordt onder de grootschalige open ontginningen, voldaan dient te worden aan de BasisKwaliteit en 1x Aanvullende Kwaliteit. Dit wil zeggen dat $10 + 5 = 15$ % van de verharde oppervlakte (bebouwing en verharding) moet bestaan uit een vorm van landschappelijk groen. Dit is het bestaande groen en nieuw aan te leggen groen, passend binnen het landschapsbeeld.

In deze situatie is het zo dat de oppervlakte verharding 7.800 m² bedraagt en dus rond deze verharding of nabijheid 15 % = 1.200 m² dient te bestaan uit een vorm van landschappelijk groen.

Het opgestelde LKM-landschapsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

A. Aanleg struikensingel met bomen

Aan deze zijden is vanuit de gemeente nadrukkelijk gevraagd een groenzone met body aan te leggen.

B. Aanleg gemengde haag met bomen en losse gemengde haag met enkele bomen

Op de plekken waar de manoeuvreerruimte langs het gebouw lastig is wordt een gemengde haag met bomen aangeplant.

C. Aan te planten enkele bomen langs infiltratiebuffer

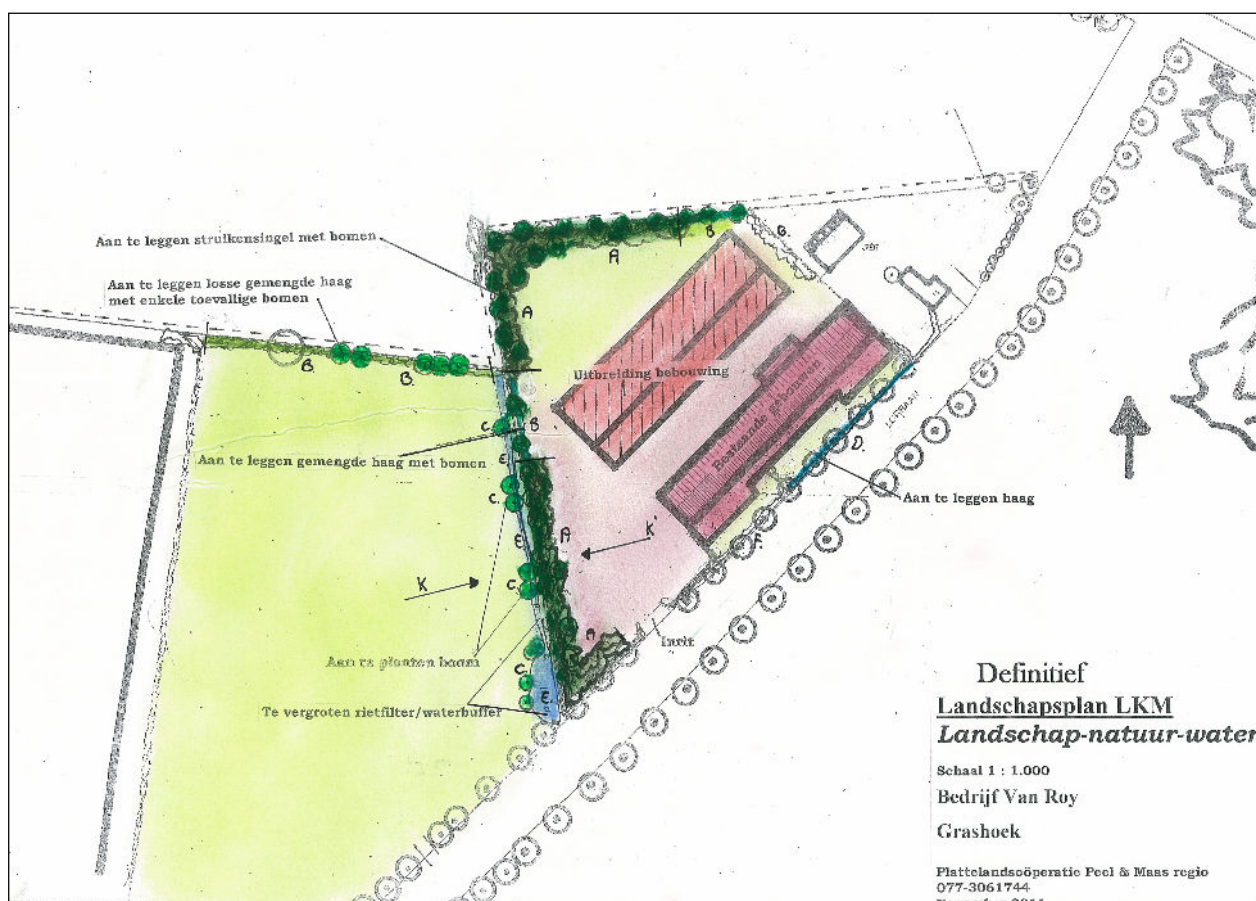
Aan de weilandzijde van de infiltratiebuffer worden 8 bomen aangeplant.

D. Aan te planten Ligusterhaag

Aan de voorzijde van het bedrijf is het wenselijk het hekwerk aan te kleden met een haag, in de vorm van een groenblijvende Ligusterhaag.

E. Aanleg infiltratiebuffer

De infiltratiebuffer ligt op de aangegeven plaats en fungeert als opvang, infiltratie, maar ook als mooi element aan de rand van het erf. Het is de bedoeling dat regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding hierop afgevoerd wordt en kan infiltreren.



Figuur 13: Landschapsplan Lorbaan 9, plattelandsoöperatie Peel & Maas regio november 2011

Flora- en faunatoets

Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora- en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

De projectlocatie is thans gedeeltelijk bebouwd en verder reeds geruime tijd in gebruik als bedrijfslocatie. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied.

Gezien de omvang en aard van de locatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Een ontheffingsaanvraag zoals hierboven omschreven is niet aan de orde. Tegen de bouw van een 2^e bedrijfsloods bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

5.5. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In ruimtelijke procedures is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is het "Nationaal waterplan" (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2006 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld t.a.v. het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Overig oppervlaktewater en/of waterlopen zijn niet aanwezig.

Gemeentelijk beleid en het plan

Het beleid van de gemeente Peel en Maas is dat bij uitbreiding en nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden.

Voor het bepalen van de waterdoorlatendheid van de bodem is door de HMB-groep BV te Maasbree een infiltratieonderzoek en advies uitgevoerd d.d. 20 maart 2012 onder rapportnummer 12206802W. Het onderzoek is ingesloten als **bijlage 5** met de volgende conclusies en aanbevelingen:

- de gemiddelde doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de geplande infiltratievoorziening bedraagt 0,07 m/d;
- de actuele grondwaterstand bedraagt 0,9 m-mv;
- de bodem ter plaatse van het plangebied wordt als slecht doorlatend aangemerkt waardoor infiltratie niet goed mogelijk is;
- echter gelet op de relatief diepe grondwaterstand (>1 m-mv) gedurende een groot gedeelte van het jaar is infiltratie wel mogelijk;
- de infiltratievoorziening zal derhalve een relatief grote hoeveelheid hemelwater moeten kunnen bergen;
- het totale oppervlak in de nieuwe situatie bedraagt 7.010 m² waarvan 3.610 m² dakoppervlak en 3.400 m² klinkerbestrating;
- er wordt geadviseerd het hemelwater met behulp van een infiltratiebassin te infiltreren met de volgende dimensionering:
 - bodemplengte: 90 meter
 - bodembreedte: 10 meter
 - diepte: 0,5 meter
 - taludhelling: 2 :1
 - berging: 79/487 (mm/m³)
- de infiltratievoorziening, zoals beschreven in het landschapsplan (zie bijlage 4), is inmiddels zodanig uitgebreid dat een door de gemeente gewenste berging van minimaal 85 m³ gewaarborgd kan worden met een maximum van 100 m³;
- uitgaande van een herhalingsjijd van eens in de honderd jaar (T=100) zal ca. 150 m³ hemelwater extra in het infiltratiebassin terecht komen, deze hoeveelheid kan niet geborgen worden en zal uitstromen over het naast gelegen wei-/akkerland (sectie P nummer 57 groot ca. 1,35 hectare) in eigendom bij de initiatiefnemer; gezien de oppervlakte van dit perceel zal dit geen noemenswaardige wateroverlast tot gevolg hebben;
- de watergangen in de omgeving van de projectlocatie en het bouwplan welke beheerd worden door het Waterschap Peel en Maasvallei worden niet betrokken in de voorgestelde afwatering;
- voor de aanleg en het onderhoud van de infiltratievoorziening worden maatregelen voorgesteld, zoals de plaatsing van olie- en vetafscheiders om te voorkomen dat verontreinigingen in de voorziening terecht komen, alsmede het gebruik van niet uitlogende materialen;
- in het bouwplan wordt gebruik gemaakt van vloestofdichte vloeren in de loodsen waar machines gestald kunnen worden, bestand tegen olie, evenals de verharde oppervlakten tussen de beide loodsen, met plaatsing van noodzakelijke olie- en vetafscheiders.

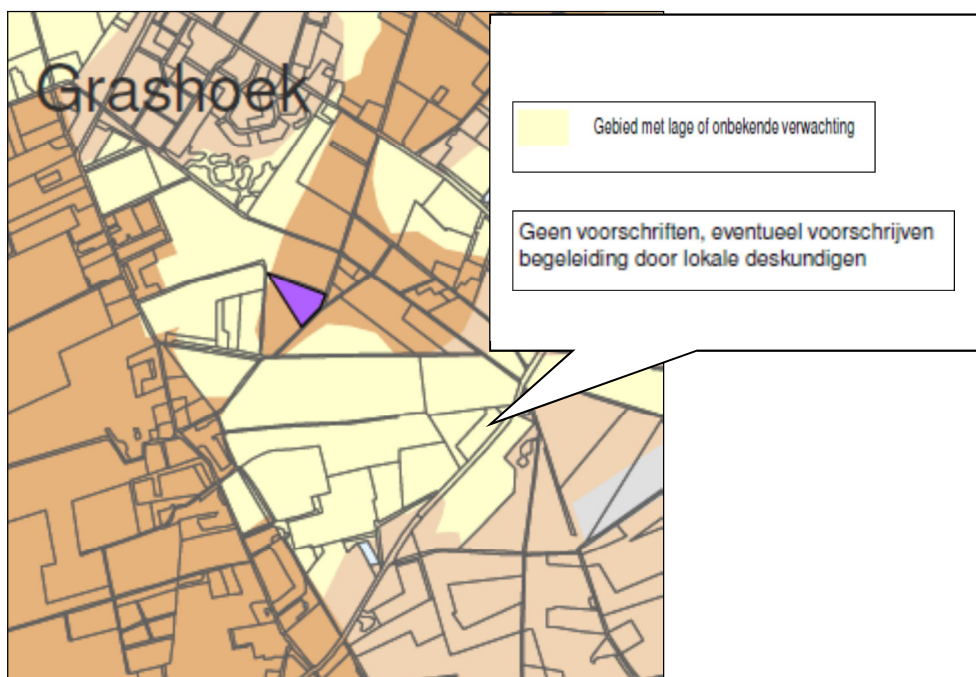
Er zijn geen negatieve gevolgen te voorzien t.a.v. het aspect waterhuishouding als gevolg van het bouwplan en de te nemen maatregelen t.b.v. de geplande infiltratievoorziening.

5.6. Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologiebeleid van de gemeente Peel en Maas is recentelijk vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2011. Met een waarden- en beleidskaart kan vastgesteld worden hoe hoog de trefkans is dat er in een bepaald gebied archeologische waarden in het geding zijn. In het beleid wordt uitgegaan van zeven verschillende verwachtingswaarden.

De projectlocatie is gesitueerd in een gebied met lage of onbekende verwachting, waarbij een planologisch regiem geldt zonder voorschriften. In een dergelijk gebied hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden naar de archeologische waarden.

In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel geen bijzondere archeologische aanduiding of waarden. Het project wordt grotendeels gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande bouwblok op het perceel. Het perceel behoorde in het verleden tot een agrarisch bedrijf. In het verleden is de bodem geroerd bij de realisering van de bestaande loods. Archeologisch onderzoek is dus niet aan de orde.



Figuur 14: Kaartfragment archeologische waardenbeleidskaart mei 2011

Het projectgebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht en er bevinden zich evenmin cultuurhistorische of monumentale waarden in de onmiddellijke nabijheid, die invloed uitoefenen op de planvorming. Ten aanzien van het bouwplan zijn er geen belemmeringen in cultuurhistorisch opzicht vanwege de ligging op een bestaande bedrijfskavel.

5.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het loonbedrijf vindt plaats via een grote inrit op het perceel. Deze ontsluiting wijzigt niet. Het bouwplan heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse, deze blijft ongewijzigd. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage 4) is in hoofdstuk 3 de representatieve bedrijfssituatie (maximaal aantal bewegingen op een piekdag) beschreven met de volgende transportbewegingen per etmaal:

- Landbouwvoertuigen totaal 20 bewegingen;
- Vrachtwagens totaal 10 bewegingen;
- Personenwagens totaal 18 bewegingen.

Een mogelijke uitbreiding van het machinepark in de toekomst zal, gelet op bedrijfssituatie met 2 werkzame personen, niet leiden tot een toename van het aantal vervoerbewegingen.

Parkeren

Voor het parkeren na het realiseren van de 2e loods zijn primair de eigen machines van belang, het betreft in totaal ca. 20 machines met hulpstukken. Deze gaan gestald worden in de nieuwe loods. Voor het parkeren van overige voertuigen op het bedrijfsperceel is voldoende ruimte aanwezig.

Resumerend zal het bouwplan voor een 2e loods geen negatieve invloed hebben op de infrastructuur ter plaatse.

5.8. Economische uitvoerbaarheid

Voor het initiatief project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief.

Bij de uitbreiding van gebouwen met ten minste 1.000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor de onderhavige situatie zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 (onderdelen b tot en met f) en het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,-. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd via de leges. Hierdoor hoeft op grond van artikel 6.12 en artikel 6.2.1a Bro voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Er zijn geen financiële gevolgen of risico's als gevolg van het bouwplan voor de gemeente Peel en Maas.

Ad. 2

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen.

De initiatiefnemer zal met de gemeente Peel en Maas een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten, waarin wordt bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

Daarnaast zal in een aparte overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas de landschappelijke inpassing van het project geregeld worden met voorwaarden ten aanzien van de gewenste compensatie, zoals beschreven in het landschapsplan.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

6. PROCEDURE EN OVERLEG

6.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

De uitgebreide procedure, die is uitgewerkt in paragraaf 3.3 van de Wabo, verloopt in hoofdlijnen via afdeling 3.4 van de Awb. Belangrijkste kenmerk van deze procedure is dat het bestuursorgaan binnen zes maanden vanaf de ontvangst van de aanvraag een beslissing neemt, welke termijn eenmalig met maximaal zes weken kan worden verlengd indien sprake is van een zeer ingewikkeld of omstreden onderwerp. Indien deze (eventueel verlengde) termijn van zes maanden wordt overschreden, is geen sprake van een vergunning van rechtswege. De omgevingsvergunning die via deze procedure wordt verleend, treedt in werking nadat de beroepstermijn is verlopen (zie artikel 6.1, tweede lid, onderdeel b Wabo). Een verzoek om voorlopige voorziening schort deze termijn op totdat op het verzoek is beslist (zie artikel 6.1, derde lid Wabo).

6.2. Vooroverleg

Ten aanzien van wettelijk vooroverleg kan het volgende gesteld worden.

Provincie Limburg

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden (Provinciaal Blad Limburg 2009/9). Voor het buitengebied (POL perspectieven P4, P5a, P5b en P8) wordt onder punt g genoemd: specifiek bestemde solitaire bedrijfsfuncties, niet zijnde agrarische bedrijven, ten behoeve van functies met gelijke of geringere effecten voor de omgeving. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve niet noodzakelijk.

VROM inspectie

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Komt een project of activiteit niet voor op deze lijst dan hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden.

Waterschap Peel en Maas

Het planvoornemen, in het bijzonder het uitgevoerde infiltratieonderzoek en het gemeentelijk commentaar hierop, zijn voor vooroverleg aan het Waterschap toegezonden op 31 mei 2012.

Het Waterschap heeft per e-mail van 4 juni 2012 zich op het standpunt gesteld dat het gestelde in het infiltratieonderzoek akkoord is, waarbij de overloop vanuit de infiltratievijver zal uitstromen over het naast gelegen wei/akkerland.

6.3. Zienswijzenprocedure

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen besproken en toegelicht op 4 juni 2012 met de eigenaar/bewoner van het naastgelegen pand Lorbaan 11 (voormalige bedrijfswoning). In dit overleg is door de eigenaar/bewoner ingestemd met het voorgenomen bouwplan.

Gelet op de ruime afstand van het project ten opzichte van andere belanghebbenden, zoals de agrarische bedrijven op Lorbaan 3 en Lorbaan 4, is het plan niet verder gecommuniceerd.

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods aan de Lorbaan 9 te Grashoek heeft vanaf 28 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen via www.peelenmaas.nl en in de Staatscourant.

In deze periode is er een schriftelijke zienswijze ingediend door de bewoners/eigenaren van Lorbaan 11.

Het zienswijzenverslag met de standpuntbepaling is ingesloten als **bijlage 6**. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een heroverweging van de aanvraag omgevingsvergunning. De zienswijze is ongegrond verklaard en de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning wordt voortgezet.

BIJLAGEN

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

Bijlage 1:

Brief gemeente Peel en Maas d.d. 6 juli 2011

Bijlage 2:

Verkennd bodemonderzoek, Lorbaan 9, Grashoek, Novaflo BV d.d. 31 oktober 2011

Bijlage 3:

Akoestisch onderzoek, Lorbaan 9 Grashoek, HMB BV Maasbree d.d. 5 maart 2012

Bijlage 4:

Landschapsplan Loonbedrijf van Roy, Plattelandscoöperatie Peel en Maas regio, november 2011

Bijlage 5:

Infiltratieonderzoek Lorbaan 9 Grashoek, HMB BV Maasbree d.d. 20 maart 2012

Bijlage 6:

Zienswijzenverslag ontwerp omgevingsvergunning