



# **BESTEMMINGSPLAN**

## “Baarloseweg 40 – Schijfweg-Noord I c Kessel”

NL.IMRO.1894.BPL0209-VG01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan “Baarloseweg 40 – Schijfweg-Noord I c Kessel”

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0209-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 14 april 2020

Aanvrager: Familie Jacobs

Auteur: ing. P.W.M. van de Ligt



Bureau Leefomgeving  
Schoolstraat 7  
5961 EE HORST  
077 – 208 60 99  
[info@bureauleefomgeving.nl](mailto:info@bureauleefomgeving.nl)  
[www.bureauleefomgeving.nl](http://www.bureauleefomgeving.nl)

# INHOUDSOPGAVE

<b>I INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan .....	2
1.2 Plangebied en begrenzingen.....	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	3
<b>2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b> .....	<b>5</b>
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Ruimtelijke structuur.....	5
2.3 Functionele structuur.....	6
<b>3 PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>8</b>
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan .....	12
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten .....	12
<b>4 BELEIDSKADER</b> .....	<b>13</b>
4.1 Rijksbeleid.....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	14
4.3 Gemeentelijk beleid .....	16
<b>5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b> .....	<b>19</b>
5.1 Milieuaspecten.....	19
5.2 Kabels en leidingen.....	26
5.3 Natuur .....	26
5.4 Waterhuishouding .....	27
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
5.6 Verkeer en parkeren.....	30
<b>6 JURIDISCHE ASPECTEN</b> .....	<b>31</b>
6.1 Toelichting op de verbeelding .....	31
6.2 Toelichting op de planregels.....	31
<b>7 HANDHAVING</b> .....	<b>34</b>
<b>8 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE</b> .....	<b>35</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid .....	35
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
8.3 Procedure .....	35

## BIJLAGEN

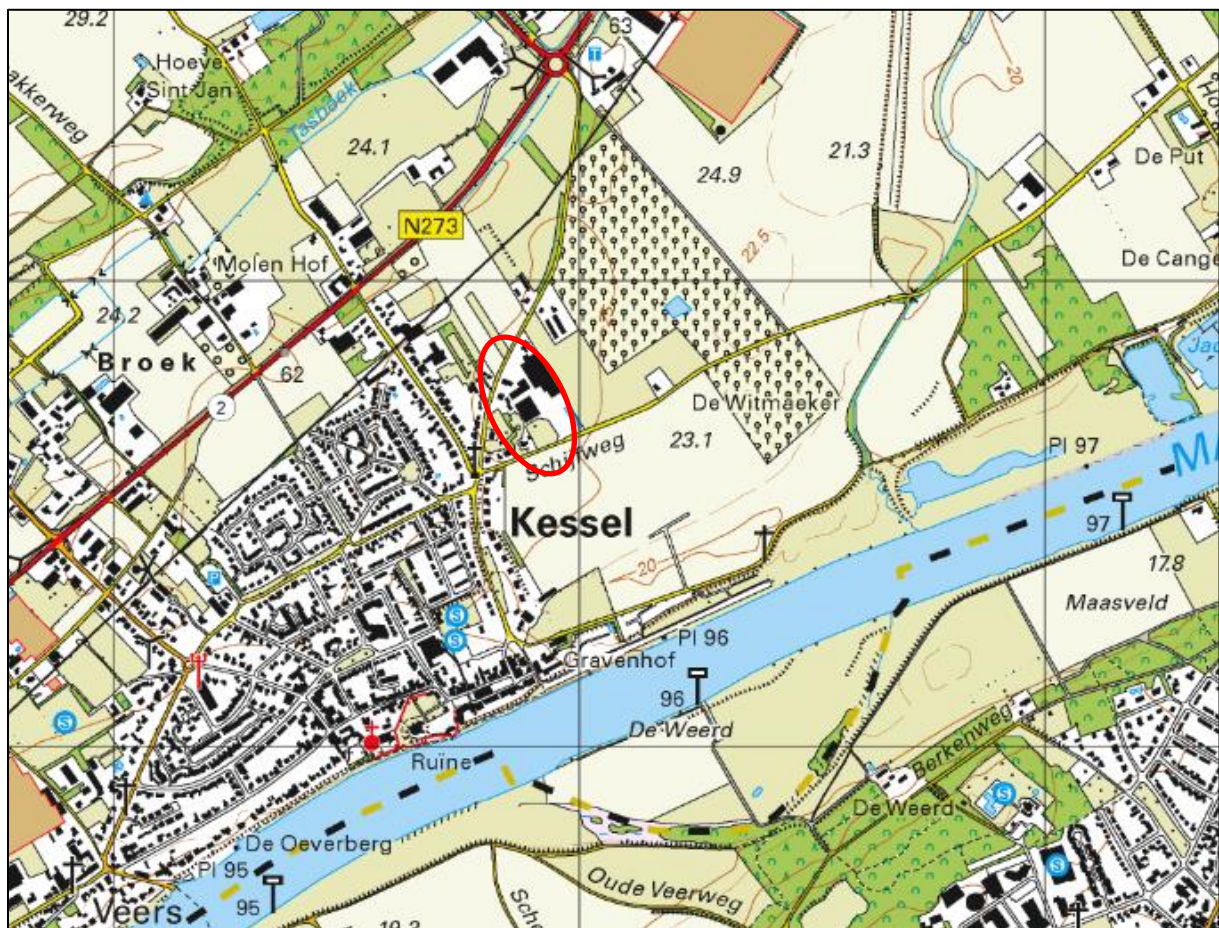
Bijlage I: Onderzoek IVN Helden

# I INLEIDING

## I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De familie Jacobs heeft op de locatie Baarloseweg 40 – Schijfweg-Noord 1c in Kessel jarenlang een champignonkwekerij geëxploiteerd. Vanwege onder meer de schaalvergroting en loonontwikkeling is de champignonteelt door de familie verplaatst naar het buitenland (Polen). De bedrijfsgebouwen zijn de afgelopen tijd aan derden verhuurd voor kleinschalige opslag of staat leeg.

Bij de voormalige champignonkwekerij behoren twee bedrijfswoningen. Dit betreffen de oorspronkelijke bedrijfswoning Baarloseweg 40 en de later bijgebouwde bedrijfswoning Schijfweg-Noord 1c. Van oorsprong behoorde uitsluitend de woning Baarloseweg 40 als bedrijfswoning bij de voormalige champignonkwekerij. Nadat de heer en mevrouw Jacobs het bedrijf destijds overnamen van hun (schoon)ouders hebben zij een tweede bedrijfswoning gebouwd aan de Schijfweg-Noord 1c, terwijl de (schoon)ouders zijn blijven wonen in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Door het overlijden van de (schoon)ouders enkele jaren geleden is de woning Baarloseweg 40 leeg komen te staan. De bedrijfswoning Schijfweg-Noord 1c wordt wel nog steeds bewoond door de heer en mevrouw Jacobs.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

De zoon van de heer en mevrouw Jacobs (Niels Jacobs) is actief in de ontwikkeling van indoor teeltsystemen onder LED belichting, ook wel 'cityfarming' genoemd. Voor een verdere ontwikkeling van indoor teeltsystemen is het van groot belang dat er voldoende ruimte is om te innoveren, experimenteren en ontwikkelen. De zoon is daarom voornemens

het grootste gedeelte van de bedrijfsgebouwen hiervoor te gaan benutten en op termijn (uiterlijk in 2022) de gehele locatie over te nemen. Op dat moment zal de zoon gaan wonen in de bedrijfswoning Baarloseweg 40. In de woning Schijfweg-Noord 1c blijven de heer en mevrouw Jacobs wonen, maar zonder langer een binding met het bedrijf te hebben.

Om deze toekomstige situatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de locatie gesplitst waarbij de woning Schijfweg-Noord 1c wordt omgezet naar een burgerwoning waardoor deze niet langer verbonden is aan het bedrijf. Van het resterende bedrijfsmatige gedeelte (inclusief bedrijfswoning) wordt de bestemming gewijzigd om het beoogde gebruik van cityfarming mogelijk te maken. Tevens wordt het huidige gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen, voor hobbymatige danwel bedrijfsmatige opslag, gelegaliseerd.

## **I.2 Plangebied en begrenzingen**

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van de kern Kessel, ingeklemd tussen de Baarloseweg en Schijfweg-Noord. Gelegen aan de rand van de kern ligt het plangebied op de overgang naar een overwegend onbebouwd buitengebied. De bebouwing van de kern is ten westen van het plangebied gelegen. Burgerwoningen domineren in dit gebied. Aan de oostelijke zijde van het plangebied is een aardappelverwerkingsbedrijf gelegen. De onbebouwde gronden van het buitengebied zijn voornamelijk in gebruik als agrarische productiegrond (gras- en akkerland, fruitteelt). Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter, stroomt de Maas.

Zowel de Baarloseweg en Schijfweg-Noord ontspringen in de kern. De Schijfweg-Noord ligt evenwijdig aan de Maas, terwijl de Baarloseweg in noordelijke richting afbuigt. Ten noordoosten van het plangebied sluit de Baarloseweg aan op de provinciale weg N279 (Napoleonsbaan).

Het plangebied is bebouwd met twee bedrijfswoningen, twee bedrijfsgebouwen en enkele bijbehorende bouwwerken. Het meest noordelijk gelegen bedrijfsgebouw heeft een omvang van circa 930 m<sup>2</sup> en is in het verleden in verschillende delen en tijdsperiodes gebouwd. Een deel van het gebouw is verouderd. Het tweede gebouw dateert uit 1990 en heeft een omvang van circa 1.800 m<sup>2</sup>. Dit gebouw verkeert in zeer goede staat.

## **I.3 Vigerend bestemmingsplan**

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” (vastgesteld d.d. 5 februari 2013) en is bestemd als ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en daarbij voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 0,95 ha, welke is voorzien van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 2’. Daarnaast is de locatie voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

De voor ‘Agrarisch – Grondgebonden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een grondgebonden bedrijf. Een grondgebonden bedrijf is een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort, bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf, een melkrundveehouderij of een paardenhouderij. Deze bestemming is niet afdoende voor het voormalige gebruik als zijnde champignonkwekerij. Feitelijk zou er in onderhavige situatie sprake moeten zijn van de bestemming ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’. Een niet-grondgebonden bedrijf betreft immers een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, bijvoorbeeld een champignonkwekerij of een viskwekerij.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd. Binnen het bouwvlak zijn een tweetal bedrijfswoningen toegestaan, welke feitelijk ook reeds aanwezig zijn.

## 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van Kessel, aan de Baarloseweg 40 en Schijfweg-Noord 1c. Kessel maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Bijna 3.000 inwoners bevolken de kern. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Kessel, sectie F, nummers 394, 503 en 504.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving (situatie zomer 2017)

Het plangebied ligt ingeklemd tussen beide wegen. Gelegen aan de rand van de kern ligt het plangebied op de overgang naar een overwegend onbebouwd buitengebied. De bebouwing van de kern is ten westen van het plangebied gelegen. Burgerwoningen domineren in dit gebied. Aan de oostelijke zijde van het plangebied is een aardappelverwerkingsbedrijf gelegen. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter, stroomt de Maas.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

De Baarloseweg verzorgt al eeuwenlang een directe verbinding tussen de kern van Kessel en de kern van Baarlo. Van oudsher is deze weg dan ook de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager. Aanvankelijk was sprake van een weg zonder

bebouwing. Met de uitbreiding van de kern van Kessel in de jaren '60 en '70 is echter aan de Baarloseweg een bebouwingslint ontstaan.

De bebouwing van het plangebied en het naastgelegen aardappelverwerkingsbedrijf betreft de laatste bebouwing van de kern Kessel en het bebouwingslint. Het plangebied ligt derhalve op de overgang tussen kern en buitengebied. De kern omvat dorpse bebouwing direct aangesloten op de Baarloseweg of aangesloten op een van de zijwegen van de Baarloseweg. Het buitengebied heeft een onbebouwd karakter, met enkele verspreid gelegen bebouwde functies.



Afbeelding 4. Woning Baarloseweg 40



Afbeelding 5. Bebouwingslint Baarloseweg in / richting de kern

Het landschap van het buitengebied is te kenmerken als een ontginningslandschap. Het landschap ten zuiden van het plangebied is juist te kenmerken als een oud bouwland, welke is gekenmerkt door een bebouwingsvrij en open karakter.



Afbeelding 6. Woning Schijfweg-Noord 1c



Afbeelding 7. Ontginningslandschap richting Maas

## 2.3 Functionele structuur

In de kern van Kessel overheerst de woonfunctie. Ten westen van het plangebied bevinden zich dan ook uitsluitend woningen. Deze woningen grenzen aan het plangebied met hun (ruime) achtertuinen. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan een aardappelverwerkingsbedrijf.



Afbeelding 8. Aardappelverwerkingsbedrijf zijde Baarloseweg



Afbeelding 9. Aardappelverwerkingsbedrijf zijde Schijfweg-Noord

De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland. Daarnaast is ook de fruitteelt kenmerkend voor de omgeving. Enkele agrarische percelen met fruitboomgaarden bevinden zich in oostelijke richting van het plangebied.

### 3 PLANBESCHRIJVING

De productiegerichte champignonteelt zal op de locatie Baarloseweg 40 – Schijfweg-Noord 1c niet meer terugkeren. Hiervoor is de locatie niet langer geschikt.

De familie Jacobs is daarom voornemens om andere functies op hun locatie te ontplooiën c.q. te blijven faciliteren. Dit betreffen een nieuwe vorm van innovatielandbouw (cityfarming) en het gebruik voor hobby- en bedrijfsmatige opslag. Door deze gewenste functies op een juiste wijze vast te leggen in onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toekomstbestendig gebruik van de locatie en zal leegstand, verloedering en kapitaalsvernietiging worden voorkomen. De gewenste nieuwe functies worden hierna uitgebreid gemotiveerd en toegelicht.

#### *Cityfarming*

Zoon Niels Jacobs, één van de partners van Light4Food BV, is succesvol bezig met de ontwikkeling van indoor teeltsystemen onder LED belichting, ook wel 'cityfarming' genoemd. De zoon wil stapsgewijs de komende jaren een deel van de bedrijfsgebouwen gaan benutten om verder experimenteren met het telen onder LED-verlichting mogelijk te maken.

Light4Food BV focust zich volledig op indoor, LED-teelt en mag inmiddels rekenen op klandizie uit heel de wereld. Met name in warme, droge gebieden is de indoor-teelt onder LED-verlichting een oplossing.

Deze wijze van voedselproductie staat nog in de kinderschoenen en is sterk in ontwikkeling en groeiend. Nederland speelt een toonaangevende rol in deze ontwikkeling, waarbij een speciale rol is weggelegd voor (partners in) de Brightlands Campus Greenport Venlo. In Brightlands zijn de 4 Limburgse campussen vertegenwoordigd. Allen hebben zij hun eigen richting qua marktsegment. Uniformiteit is er in focus op gezondheid en duurzaamheid. Wetenschap, bedrijfsleven en onderwijs bundelen in de campussen hun kracht om te komen tot innovatie en ontwikkeling. De Brightlands Campus Greenport Venlo is gericht op gezonde voeding, waarbij plantenveredeling en -teelt een belangrijke rol spelen.



Afbeelding 10 en 11. Cityfarming proeven in de voormalige champignonkwekerij

Het bedrijf heeft zich afgelopen jaren ontwikkeld tot belangrijke speler in dit werkveld. Het bedrijf werkt in de ontwikkeling actief samen met partners zoals Nunhem's zaden (plantenrassen en -veredeling), Philips (LED Horti partner) en de HAS (kennis, potentieel arbeidskapitaal en onderzoek).

Enkele jaren geleden was de teelt onder LED-verlichting nieuw en innovatief, inmiddels hebben de activiteiten van Light4Food BV zich uitgebreid naar teelt op water zonder overige toepassingen (eveneens indoor en onder LED-verlichting) en wordt geëxperimenteerd met 0-emissie teelt. Dit zal worden bereikt door de zonnepanelen op het dak

van bedrijfsgebouw 2. (met een opbrengst van 290.000 kWh). Hierdoor is het telen onder LED-verlichting volledig energie- en CO2-neutraal.

Qua productiemogelijkheden staan we anno 2019 pas aan het begin van alle mogelijkheden die er zijn. Voor Light4Food BV en de sector is het dan ook van groot belang dat er voldoende ruimte is om te innoveren, experimenteren en ontwikkelen.

Als 'satelliet-locatie' voor de Light4Food vestiging in Horst is deze locatie zeer geschikt. Het bedrijf heeft reeds één proefcel in de voormalige kwekerij in gebruik genomen. In de komende periode, wanneer ervaring kan worden opgedaan met één cel, zal gezien worden of er voor de overige ruimtes gebruik gemaakt wordt van een innovatief meerlaags teeltsysteem of van een innovatief éénlaags teeltsysteem. Dit is mede afhankelijk van de technische ontwikkelingen en ontwikkeling van de markt vraag.



Afbeelding 12. Beide bedrijfsgebouwen

#### *Opslag door derden*

Een ander gedeelte van de bedrijfsgebouwen is een aantal jaren geleden geschikt gemaakt voor een ander gebruik; verhuur van ruimtes voor hobby- en bedrijfsmatige opslag.

Het betreft kleinschalige opslag door elders gevestigde bedrijven, door particulieren en door enkele ondernemers, die voor het overige niet over een bedrijfsruimte hoeven beschikken (bijvoorbeeld een stratenmaker, die zijn werkzaamheden op locatie uitvoert). Vanwege hun oorspronkelijke indeling in verschillende champignoncellen, lenen de bedrijfsgebouwen zich goed voor dit gebruik. Daarbij is er veel behoefte aan deze ruimtes. De traditionele bedrijfsruimte-markt voorziet

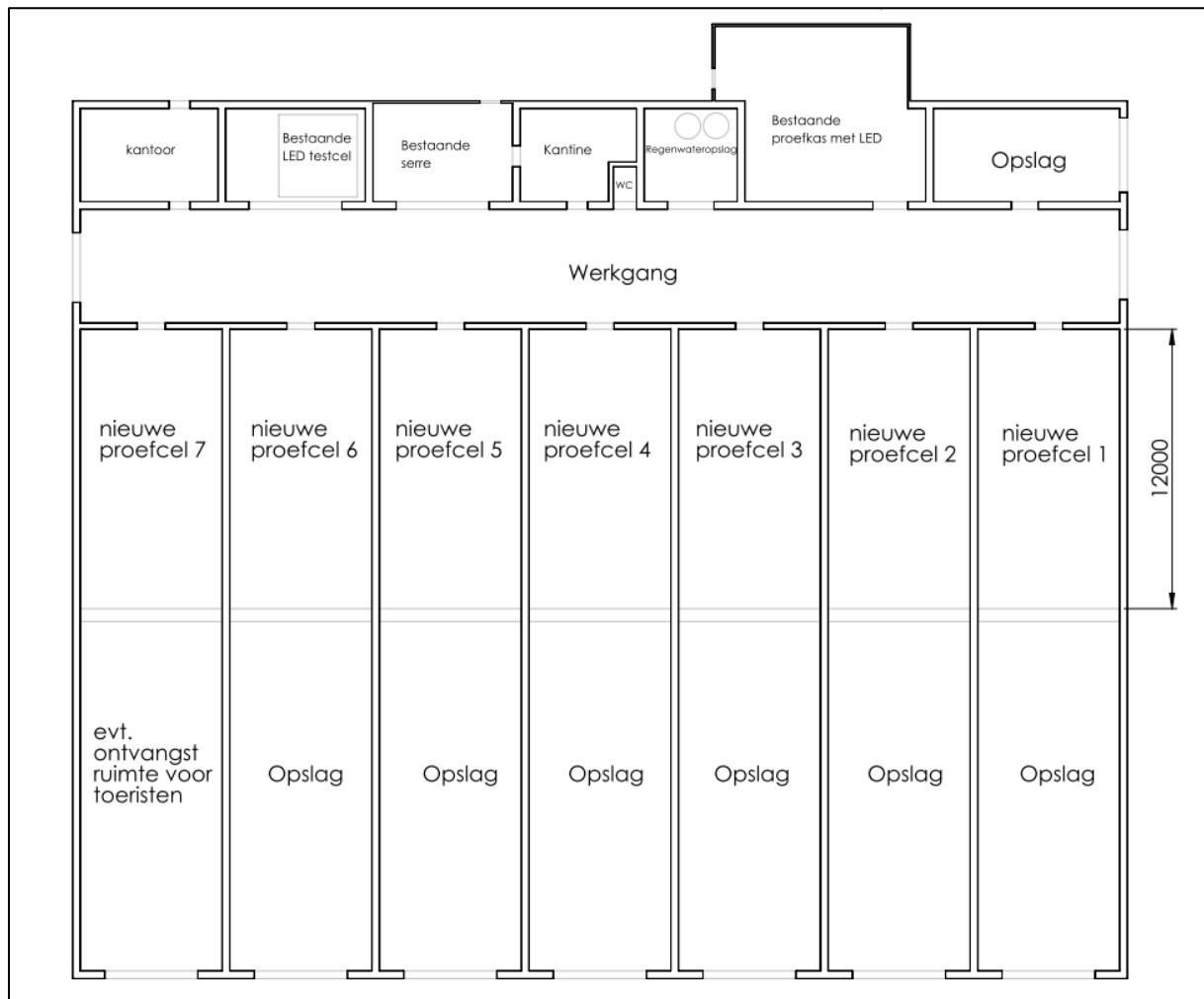
niet tot nauwelijks in aanbod op dit vlak. Op de locatie zijn momenteel 14 (lokale) huurders die in totaal circa 1.000 m<sup>2</sup> huren voor hobby- en bedrijfsmatige opslag. De leefbaarheid van de kern en het ondernemerschap worden hiermee gestimuleerd.

#### *Gevolgen voor bebouwing*

Op de locatie is momenteel zo'n 2.730 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig, onderverdeeld in bedrijfsgebouw 1 en 2.

Gewenst is van beide bedrijfsgebouwen een deel te benutten voor verhuur. Van bedrijfsgebouw 1. betreft het het 'hoge deel', dat tevens dient als (geluids-)afscherming met de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen bedrijf. De familie Jacobs is bereid het lage deel, vanuit de straat gezien achter de woning Baarloseweg 40, te slopen. Het gaat hierbij om een oppervlakte van zo'n 475 m<sup>2</sup>, die als bebouwing zal verdwijnen. De sloop zal in elk geval voor 1 januari 2024 plaatsvinden, mede gezien de huidige asbestregeling.

Na de sloop resteert van gebouw 1. circa 350 m<sup>2</sup> die benut wordt voor opslag en circa 105 m<sup>2</sup> algemene ruimtes (toegangsportaal, hal, technische ruimte).



Afbeelding 13. Beoogde indeling bedrijfsgebouw 2.

Het bestaande bedrijfsgebouw 2., met daarin de onderverdeling in 7 compartimenten (de oorspronkelijke cellen, in de afgelopen jaren geheel opgeknapt), is uitermate geschikt voor onderzoek en ontwikkeling in de innovatieve landbouwsector. De ruimtes zijn van elkaar gescheiden, waardoor bijvoorbeeld klimaat en belichting specifiek toegepast kunnen worden. De omvang van de compartimenten is te diep om volledig ingezet te worden voor proefteelt. Wanneer

echter een combinatie wordt gemaakt met opslag, is een optimale ruimteverdeling in het gebouw mogelijk. De delen aan de 'binnenzijde' doen dienst ten behoeve van innovatielandbouw en de delen aan de 'buitenzijde', die ook van buitenaf afzonderlijk ontsloten zijn, doen dienst voor opslag.

In gebouw 2. worden 7 proefcellen met een oppervlakte van circa 60 m<sup>2</sup> per cel gerealiseerd. Tezamen met algemene ruimtes zoals kantoor en technische ruimte bedraagt de oppervlakte bedrijfsgebouwen in gebruik voor innovatie landbouw circa 1.150 m<sup>2</sup>.

De resterende oppervlakte van de verschillende cellen, zo'n 650 m<sup>2</sup>, wordt voor opslag verhuurd.

De toekomst van de innovatielandbouw, zowel voor de LED-teelt als voor de champignonteelt, zal steeds meer in handen komen van de kinderen van de heer en mevrouw Jacobs. Eén van hen zal binnen dit en enkele jaren de woning Baarloseweg 40 gaan betrekken, alsook het gebruik van de bedrijfsgebouwen overnemen.

Praktisch ligt meest voor de hand om verbouw van de woning Baarloseweg 40 en herinrichting van de buitenruimte te combineren met de sloop van een deel van gebouw 1. De sloop- en grondwerkzaamheden kunnen dan efficiënt en zonder onnodig schade toe te brengen aan de aangrenzende gebouwen en gronden, uitgevoerd worden. Ook vanuit financieel oogpunt wordt daarop ingezet. Uitgegaan wordt van verbouw van de woning Baarloseweg 40 rond 2021. Op een termijn van minimaal 2 en maximaal 4 jaar zal deze woning derhalve bewoond worden door de zoon. Zoals bovenstaand aangegeven is de zoon één van de partners in Light4Food en vanuit deze functie is zijn betrokkenheid bij de bedrijfsvoering ook op lange termijn gewaarborgd. De woning Baarloseweg 40 heeft dan ook op lange termijn de functie van bedrijfswoning bij de innovatielandbouw ter plaatse.

Het pand Schijfweg-Noord 1c kent een steeds verdergaande vervreemding van het bedrijf. De heer en mevrouw Jacobs zullen op termijn nauwelijks nog met het (agrarisch innovatie-)bedrijf van doen hebben.

De familie Jacobs is bevolgen over innovatie en verduurzaming in de agrarische sector. Graag willen zij dit ook uitdragen en de wereld kennis laten maken met ontwikkelingen op dit vlak. De kern Kessel is reeds lange tijd een toeristische trekpleister, en deze rol is met de herbouw van het kasteel alleen maar vergroot.

Light4food is ook nu al actief bezig met promotie en het zorgen voor bekendheid voor haar bedrijfsactiviteiten. Op de Green Tech trade show in de Amsterdamse RAI (juni 2018) was het bedrijf niet alleen aanwezig met een stand op het vertical farming paviljoen, maar werd ook de nieuwe mobiele Walk-In Climate Chamber van het bedrijf gepresenteerd. Wanneer de kans zich voordoet, zou het bedrijf graag meewerken aan een teeltopstelling die laagdrempelig voor het publiek zichtbaar is.

Wanneer het gewenste, bovenbeschreven gebruik eenmaal vorm heeft gekregen, heeft de familie graag de mogelijkheid om haar kennis te delen met een breder publiek, door de voorste ruimte (zijde Schijfweg-Noord) in te richten als ontvangstruimte. Educatie op het (agrarisch) bedrijf, door consumenten kennis te laten maken met de praktijk, wint steeds meer terrein. Het zorgt voor een brug tussen producent en afnemer, waarin een kennismaking gebaseerd is op feiten en praktijk, in plaats van opinie of vooroordelen. In het kader van deze ondergeschikte educatieve functie wil de familie Jacobs graag de mogelijkheid hebben om een kleinschalige ontvangstruimte te realiseren in of tegen bedrijfsgebouw 2.

Uiteraard spelen aspecten als gezinssamenstelling, opleidingsachtergrond / werkervaring en staat van de bestaande bebouwing een rol in het bepalen van een realistisch toekomstperspectief voor de locatie. Zowel de bedrijfswoningen als een groot deel van de bedrijfsgebouwen is dusdanig goed van kwaliteit, dat sloop kapitaalvernietiging zou zijn. Gezien het vakgebied van betrokkenen is sprake van een toekomstperspectief dat zowel recht doet aan de bebouwing en inrichting van de locatie, als aan zijn bewoners, als aan de (door de gemeente) beoogde ontwikkeling van het gebied.

### 3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Gestreefd wordt naar een passende herbestemming voor de locatie. Duurzaamheid, innovatie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik staan hierbij centraal. Met het inzetten van een groot deel van de VAB's voor innovatielandbouw en opslag wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen van Brightlands Campus Greenport Venlo en daarnaast aan de leefbaarheid van de kern Kessel. Sloop van verouderde bebouwing zorgt voor kwaliteitswinst.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de locatie als volgt herbestemd:

- Afsplitsen van de woning Schijfweg-Noord 1c van het agrarisch onderzoekscentrum. Het agrarisch onderzoekscentrum zal over enkele jaren worden overgenomen door de zoon. In deze woning blijven de heer en mevrouw Jacobs wonen, die dan geen binding meer heeft met het agrarisch onderzoekscentrum, waardoor de functie als bedrijfswoning niet meer voldoet. Door de woning te bestemmen als 'Wonen' en daarmee qua functie te wijzigen naar een burgerwoning blijft bewoning door de familie Jacobs van de woning voor de lange termijn gewaarborgd.
- Herbestemmen van het agrarisch bedrijf tot de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch onderzoekscentrum'. Met het stopzetten van de champignonproductie is niet langer sprake van een agrarische productiefunctie. De beoogde activiteiten betreffen het opzetten van de innovatielandbouw voor cityfarming. Deze activiteit heeft weliswaar een functionele overlap met en de uitstraling van een agrarisch bedrijf, maar er is geen sprake van agrarische productie. Een bestemming voor een agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld 'Agrarisch – Grondgebonden' of 'Agrarisch – Niet-grondgebonden') is derhalve niet aan de orde.
- Het ontnemen van de laatste grote bouwmogelijkheden van het agrarisch bedrijf door het bouwvlak aanzienlijk te verkleinen aan de zijde van de Schijfweg-Noord. Hierdoor wordt voorkomen dat (grootschalige) nieuwe bebouwing opgericht kan worden. Tevens wordt de mogelijkheid ontnomen om nog grootschalige nieuwe bebouwing op te richten door het toekennen van een maximum bebouwingsoppervlak. Uitgangspunt dient een ander gebruik van uitsluitend de bestaande bebouwing (VAB) te zijn. Het maximum bebouwingsoppervlak is bepaald door de oppervlakte van de bedrijfswoning Baarloseweg 40 (184 m<sup>2</sup>), oppervlakte bedrijfsgebouw I na sloop (455 m<sup>2</sup>) en oppervlakte bedrijfsgebouw 2 (1.800 m<sup>2</sup>), in totaal 2.439 m<sup>2</sup>.
- Het legaliseren van de hobby- en bedrijfsmatige opslag van een deel van de bestaande gebouwen. Maximaal de bestaande oppervlakte mag worden aangewend voor de opslag, zijnde 1.000 m<sup>2</sup>.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek niet alleen aan te sluiten bij het thans vigerende bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik", maar ook met het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

### 3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De innovatielandbouw en opslag vinden volledig plaats binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. Doordat de wijziging van het bestemmingsplan hoofdzakelijk betrekking heeft op een functionele wijziging van bestaande gebouwen heeft het nieuwe gebruik geen nadelige stedenbouwkundige of landschappelijke effecten. Door het verkleinen van het bouwvlak en het opnemen van een maximum bebouwd oppervlak is het juridisch geborgd dat het oprichten van nieuwe bebouwing is uitgesloten.

Een deel van de bedrijfsgebouw I. zal worden gesloopt. Dit betreft het verouderde en lagere gedeelte van het bedrijfsgebouw. Door de sloop van dit gedeelte van het bedrijfsgebouw vindt ontstening plaats wat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Daar de functiewijziging van de woning Schijfweg-Noord 1c uitsluitend betrekking heeft op bestaande bebouwing heeft dit geen invloed op het stedenbouwkundige danwel landschappelijke karakter van de omgeving.

## 4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de Nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt steeds meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het ontplooiën van nieuwe functies in de VAB's draagt (weliswaar op kleine schaal in relatie tot rijksniveau) bij aan een krachtigere economische structuur van Nederland en in het bijzonder van de agrarische sector. Wat dat betreft voldoet de herbestemming van het agrarisch bedrijf aan een van de drie Rijksdoelen.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.4, respectievelijk paragraaf 5.1 en 5.5 aan de orde komen.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De herbestemming heeft een dermate kleinschalig karakter dat deze geen nadelige invloed heeft op de gestelde doelen van het rijk. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor de herbestemming geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

#### **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 rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met de herbestemming van het plangebied zijn geen van de genoemde belangen van toepassing.

#### **4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

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 herbestemming van het plangebied behelst enerzijds een functiewijziging van een bestaande woning en heeft anderzijds betrekking op een ander gebruik van een bestaand agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van het creëren van meer bouwmogelijkheden, een aanzienlijk deel van de bouwmogelijkheden wordt zelfs ontnomen door het bouwvlak te verkleinen. Aangezien de herbestemming niet voorziet in het creëren van meer bouwmogelijkheden is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de ladder niet van toepassing, ook niet bij een functiewijziging (ABRvS, 5 augustus 2015, 201500276/1/R2).

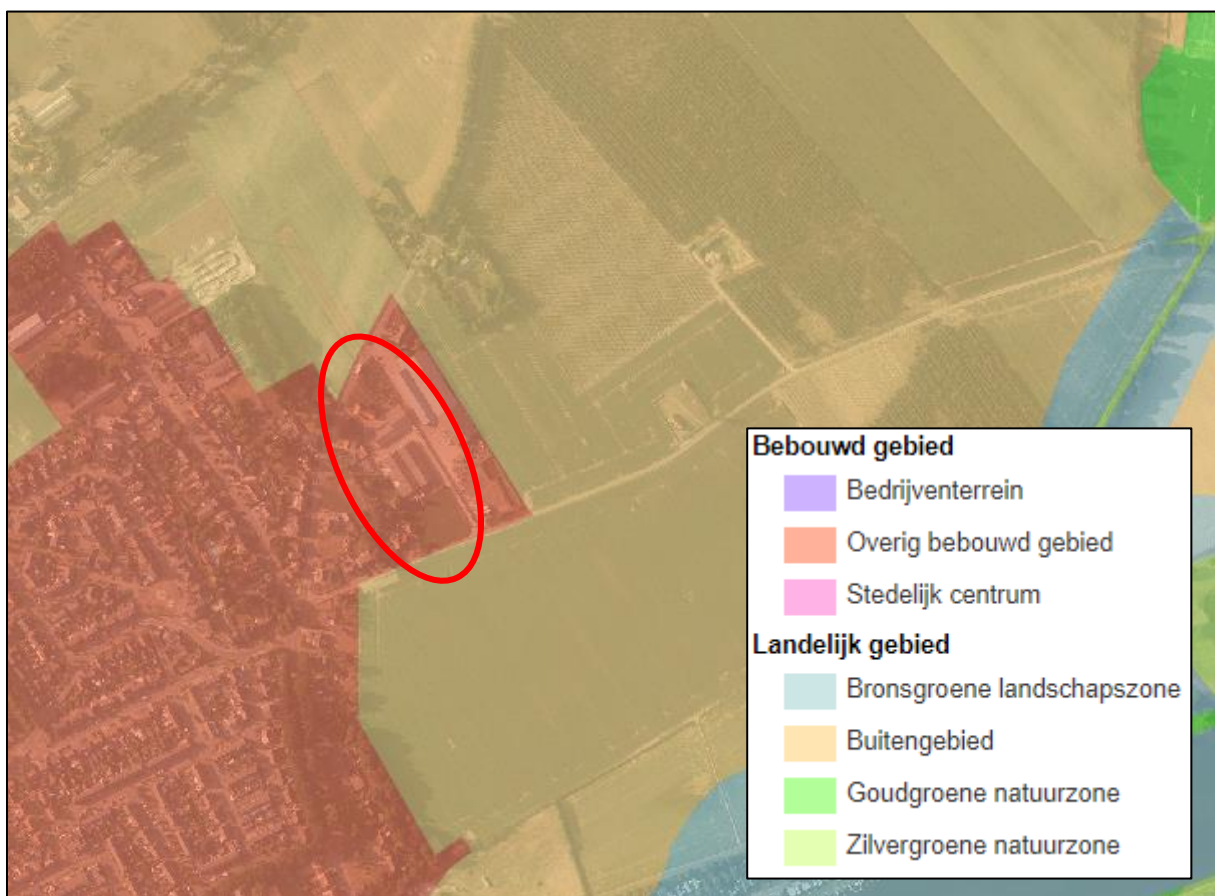
## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend MER, de omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het nieuwe POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



Afbeelding 14. Zoning POL2014 (locatie plangebied rood omcirkeld)

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit betreffen gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met stedelijk karakter, deels met landelijk karakter. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- transformatie regionale woningvoorraad
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- kwaliteit leefomgeving

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening. Als dat niet lukt, is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

Het herbestemmen van een bestaande woning tot burgerwoning past binnen de provinciale richtlijnen die zijn gesteld voor het overig bebouwd gebied.

Voor het overige werd binnen het plangebied voorheen een champignonkwekerij geëxploiteerd. Dit agrarisch gebruik vindt al een tijdje niet meer plaats. Zodoende is sprake van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het is zeer onwaarschijnlijk dat de bedrijfsbebouwing nog aangewend kan worden voor hun eigenlijke doel; de productie van champignons. De markt voor champignons staat al jaren onder druk. Een afnemende consumptie in West-Europa en toenemende concurrentie in Oost-Europa en China hebben de afgelopen jaren gezorgd voor dalende verkoopprijzen en dientengevolge dalende rendementen. Strenge regels omtrent de afzet van het restproduct van de championenteelt, champost, hebben bovendien een kostprijs opdrijvende werking tot gevolg. In de praktijk blijkt daarom dat uitsluitend de zeer grote champignonkwekerijen, met een lagere kostprijs, nog bestaansrecht hebben. Betreffend agrarisch bouwvlak heeft een dermate beperkte oppervlakte dat er geen grote champignonkwekerij zich kan vestigen.

Door de voormalige champignonkwekerij te benutten voor innovatielandbouw en voor opslagdoeleinden worden economische dragers toegekend aan de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. De ligging van de locatie in het overig bebouwd gebied betekent dat er sprake is van een bebouwd karakter en een hoge mate van functiemenging (voorzieningen). Een verdere functiemenging, zonder hierbij nieuwe bebouwing op te richten, is toegestaan binnen deze zone.

#### **4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen inzake bouwen en wonen.

In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met de herbestemming is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is weliswaar sprake van het gebruik van bestaande bebouwing, dit betreffen geen monumentale of beeldbepalende gebouwen. De herbestemming is daarmee niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1 Waardenoriëntatie en kaderstelling – Thema's Ruimte en Economie**

De gemeente heeft als voornemen bij te dragen aan het goede leven in Peel en Maas. De kernwaarden zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit zijn daarbij leidend. In 2017 heeft de Waardenoriëntatie en kaderstelling – thema's Ruimte en Economie plaatsgevonden. De kaderstelling kan met name worden beschouwd als een herijking van de eerdere bestuurs- en beleidskeuzes.

In de waardenoriëntatie zijn een aantal aspecten benoemd, die door de voorgenomen ontwikkelrichting worden onderschreven:

1.	De gemeenschap heeft de behoefte om zelf initiatieven te ontwikkelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Binnen de Kesselse gemeenschap is behoefte aan kleinschalige opslagruimten. Bij de inwoners is tevens bekend dat de locatie Baarloseweg 40 hierin kan voorzien.</li> <li>▪ De zoon van de heer en mevrouw Jacobs heeft vanuit hun opleiding en werkervaring behoefte aan proefruimtes, ten dienste van innovatielandbouw.</li> </ul>
2.	Verscheidenheid mogelijk maken en ruimte creëren voor initiatief – zorgen voor leefbaarheid	Zoals al uit het bovenstaande blijkt, is er nadrukkelijk sprake van eigen initiatie en het inspelen op een ‘veranderende wereld’ door initiatiefnemers. Het initiatief is uniek binnen de gemeente Peel en Maas, mede door zijn unieke ligging en bebouwingsofbouw.
3.	Duurzame initiatieven en lokale diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De innovaties in het agrarisch segment richten zich op verduurzaming</li> <li>▪ Bij het opknappen van de bedrijfsgebouwen wordt volop aandacht besteedt aan duurzaamheid.</li> </ul>
4.	Kennis delen, netwerkverbanden	De agrarische innovatietak zit sterk verweven in Brightlands Campus Greenport Venlo. Voor de gewenste ontwikkeling en innovatie is samenwerking met diverse type partners een gegeven. Waar mogelijk wordt dit nog uitgebreid; ten dienste van de innovatie, en ten dienste van promotie, door bijvoorbeeld restaurants te laten participeren;
5.	Gezondheid en gezonde voeding	De innovatie in de agrarische sector richt zich volledig op duurzaamheid en gezondheid. Het op een duurzame wijze produceren van gezonde voeding vormt het uitgangspunt.
6.	Faciliterende rol overheid	In onderhavige casus is sprake van een particulier initiatief, dat een sterke bijdrage kan leveren aan de doelstellingen uit de Kaderstelling. Vanuit initiatiefnemers is een sterke drive en fikse dosis energie aanwezig om de ontwikkeling verder vorm te geven. Een overheid als creatieve en faciliterende partner met onderling vertrouwen wordt hierin meer dan verwelkomt.

De doelen uit de Kaderstelling zijn uitgewerkt in thema’s en programma’s. De beoogde ontwikkeling zal via verschillende programma’s positief bijdragen aan de thema’s Vitale leefomgeving en Toekomstbestendige Economie en Ondernemen en promotie.

#### *Vitale leefomgeving*

Gemeente stuurt op hergebruik van bestaande bebouwing, daar dit een positieve bijdrage levert aan vitale gemeenschappen. Gemeente stuurt derhalve op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging. Initiatieven die bijdragen aan het verminderen van leegstand ondersteunt de gemeente omdat deze bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

Hergebruik van de gebouwen van de voormalige champignonkwekerij draagt derhalve bij aan het verwezenlijken van dit programmadoel.

#### *Toekomstbestendige economie*

Het is een gegeven dat het klimaat verandert. Ondanks alle maatregelen om de effecten van de opwarming van de aarde te beperken zullen we moeten accepteren dat we te maken krijgen met bijvoorbeeld wateroverlast, meer hitte en meer

droogte. Via een goede ruimtelijke inrichting en een goed waterbeheer kan worden ingespeeld op de effecten van deze klimaatveranderingen. De gemeente houdt bij ruimtelijke ontwikkelingen derhalve rekening met het klimaat.

Initiatiefnemer realiseert een klimaatneutraal agrarisch onderzoekscentrum door het toepassen van zonnepanelen op de daken van de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

#### *Ondernemen en promotie*

Bij het faciliteren van ondernemers ligt de focus op lokale bedrijven. Met name bedrijven die geworteld zijn in de samenleving. Dit zijn bedrijven die een sterke binding en betrokkenheid hebben met de samenleving en die oog hebben voor de leefomgeving. Dit zijn de ondernemers die vanuit hun betrokkenheid bijdragen aan een gemeente waar het fijn wonen, werken en recreëren is.

Initiatiefnemer betreft een lokale ondernemer, die enerzijds inspeelt op de vraag van de samenleving voor wat betreft de verhuur van opslagruimte en anderzijds een toekomstgerichte bedrijfstak verder wil ontplooiën voor wat betreft de innovatielandbouw. Dergelijke initiatieven dragen een steentje bij aan het lokale ondernemersklimaat.

## 5 RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij het toekennen van een woonbestemming aan de woning Schijfweg-Noord 1c en de functiewijziging van het agrarisch bedrijf Baarloseweg 40 (inclusief het legaliseren van de opslag) 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

#### 5.2.1 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.

##### *Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning*

Ter plaatse is reeds een woning aanwezig in de vorm van een agrarische bedrijfswoning met tuin welke bewoond kan worden door een agrariër. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van deze agrarische bedrijfswoning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een agrarische bedrijfswoning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een burgerwoning. Het veranderen van het beroep van de bewoner (van agrariër naar niet-agrariër) maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

##### *Functiewijziging agrarisch bedrijf en legalisatie opslag*

Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in dit geval aan de orde. Het agrarisch bedrijf Baarloseweg 40 is altijd in gebruik als geweest als champignonkwekerij, een niet-grondgebonden agrarische activiteit. De locatie wordt thans bestemd voor een agrarisch onderzoekscentrum. Deze bestemming heeft veel overlap met een agrarische bestemming. Belangrijkste verschil is echter dat er niet langer agrarische productie plaatsvindt, maar agrarische experimenten.

In de bedrijfsbebouwing zijn champignoncellen gevestigd alwaar de champignons werden geteeld onder volledig gereguleerde omstandigheden. Daarnaast bevindt zich in bedrijfsbebouwing een centrale gang en ondergeschikte ruimten waar de champignons o.a. werden gesorteerd of opgeslagen. Alle ruimten van de bedrijfsbebouwing bestaan uit steen c.q. beton. Na het beëindigen van de champignonproductie is de bedrijfsbebouwing deels verbouwd tot opslagruimtes en een ander deel in stand gebleven voor innovatielandbouw. De hoofdconstructie van de bedrijfsbebouwing met stenen wanden en betonnen vloeren is daarbij in stand gebleven. Er is zodoende geen contact geweest met de onderliggende bodem.

De te behouden c.q. nieuwe en de te legaliseren functies binnen de bedrijfsbebouwing zijn als bedrijfsactiviteit vergelijkbaar met het vroegere agrarische gebruik in bodemkundig opzicht, alles vindt inpandig plaats op een betonvloer. Er is geen sprake van een activiteit die meer of minder gevoelig is voor het aspect bodemkwaliteit. Voor de bestemmingswijziging van het agrarisch bedrijf wordt dan ook niet verwacht dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt.

### 5.2.2 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.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

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.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk.

Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. In de directe nabijheid bevinden zich verschillende functies. In de kern overheerst de woonfunctie. Aan de oostelijke zijde grenst het plangebied aan een aardappelverwerkingsbedrijf. Verder in oostelijke richting bevindt zich nog een grondgebonden agrarisch bedrijf. Door deze afwisseling in functies is sprake van een gemengd gebied. Vanwege de ligging in een gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit de indicatieve bedrijvenlijst met één afstandsstap worden verkleind.

#### *Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning*

De woning Schijfweg-Noord 1c wordt planologisch omgezet van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ter plaatse van de woning dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

De enige milieubelastende functies in de directe omgeving betreft het aardappelverwerkingsbedrijf op de locatie Baarloseweg 42 en de voormalige eigen bedrijfsactiviteiten op de locatie Baarloseweg 40.

Het aardappelverwerkingsbedrijf dient al rekening te houden met de aanwezigheid van de woning door ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. De functiewijziging tot burgerwoning wijzigt hier niets aan. Het bedrijf wordt door de functiewijziging hierdoor dus niet extra belemmerd.

Het aardappelverwerkingsbedrijf is gericht op de be- en verwerking, opslag en handel in aardappelen. Afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot aan het bestemmings- c.q. bouwvlak van dit bedrijf bedraagt 50 meter. Conform de indicatieve bedrijvenlijst kan het bedrijf geschaard worden onder "Dienstverlening t.b.v. de landbouw (algemeen)". Voor een dergelijk bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

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

Aan de richtafstanden wordt derhalve voldaan. Ter plaatse van de woonbestemming is door de aanwezigheid van het aardappelverwerkingsbedrijf op basis van de indicatieve bedrijvenlijst sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat het bestemmingsvlak 'Wonen' grenst aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch onderzoekscentrum' van de locatie Baarloseweg 40 bedraagt de onderlinge afstand 0 meter. Afstand van de woning tot het bouwvlak van het agrarisch onderzoekscentrum bedraagt echter 32 meter. Afstand van de ontsluiting van het agrarisch onderzoekscentrum tot aan het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt 50 meter. Conform de indicatieve bedrijvenlijst kan het agrarisch onderzoekscentrum geschaard worden onder "Dienstverlening t.b.v. de landbouw (algemeen)". Voor een dergelijk bedrijf moeten de volgende richtafstanden worden aangehouden:

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

Aan de richtafstanden tot de woning wordt voldaan. Binnen de richtafstand van 10 en 30 meter bevindt zich de achtertuin van de woning Schijfweg-Noord 1c. Een achtertuin betreft geen gevoelige functie. Om te voorkomen dat de woning gesloopt wordt en dichterbij bij het agrarisch onderzoekscentrum kan worden teruggebouwd is aan de omliggende gronden de aanduiding 'geluidzone' toegekend. Door middel van deze aanduiding is het uitgesloten dat geluidgevoelige functies kunnen worden opgericht waar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. Aan de richtafstanden van de ontsluiting tot het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt voldaan. Ontsluiting van het agrarisch onderzoekscentrum leidt derhalve niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de woning Schijfweg-Noord 1c.

Ter plaatse van de woning Schijfweg-Noord 1c kan door de aanwezigheid van de voormalige eigen agrarische activiteiten worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Functiewijziging tot agrarisch onderzoekscentrum*

In de huidige situatie is een champignonkwekerij gevestigd binnen het plangebied. Conform de indicatieve bedrijvenlijst gelden voor een champignonkwekerij de volgende richtafstanden: 10 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar (op basis van de ligging in een gemengd gebied).

In de nieuwe situatie wordt het bestemmings- en bouwvlak verkleind en zal de functie gewijzigd worden naar een agrarisch onderzoekscentrum. Een betreffend gebruik staat niet expliciet vermeld in de indicatieve bedrijvenlijst. Er is derhalve aansluiting gezocht met de meest vergelijkbare functie; dienstverlening t.b.v. de landbouw (algemeen) met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Voor deze functie gelden de volgende richtafstanden: 10 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. De effecten van deze functie op de woning Schijfweg-Noord 1c zijn reeds gemotiveerd en beargumenteerd eerder in deze paragraaf. Hier wordt nu niet opnieuw bij stilgestaan.

Ten opzichte van de huidige situatie is alleen sprake van een vergroting van de richtafstand van geluid (van 10 naar 30 meter). Binnen een cirkel van 10 meter rond het huidige bouwvlak bevindt zich één milieugevoelig object; de woning Baarloseweg 38. Binnen een cirkel van 30 meter rond het nieuwe bouwvlak bevinden zich twee milieugevoelige objecten; de woningen Baarloseweg 38 en 43. Het aantal gehinderden binnen de hindercirkel van het bedrijf neemt derhalve toe. De woning Baarloseweg 43 bevindt zich echter tegenover de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van het agrarisch onderzoekscentrum concentreren zich niet rondom de bedrijfswoning, maar in de beide bedrijfsgebouwen en op het erf, ver weg gelegen van de woning Baarloseweg 43. De afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de woning Baarloseweg 43 bedraagt in ieder geval meer dan 30 meter. Om dit te borgen is buiten een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – bedrijfsactiviteiten' toegekend dat ter plaatse geen primaire bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het aspect geluid leidt om die reden niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de woning Baarloseweg 38 en 43.

### **5.2.3 Wegverkeerslawaaï**

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

Bij de bestemmingswijziging tot burgerwoning 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 niet uit of de woning een agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning is. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

Een agrarisch onderzoekscentrum betreft geen geluidsgevoelige functie, wel betreft de bedrijfswoning Baarloseweg 40 een geluidsgevoelige functie. Aan dit gegeven wijzigt niets. Door de bestemmingswijziging van grondgebonden agrarisch bedrijf naar agrarisch onderzoekscentrum is er geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wgh.

## 5.2.4 Luchtkwaliteit

### *Effect op luchtkwaliteit*

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

In het geval van de bestemmingswijziging tot burgerwoning is geen sprake van een toename van PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>, aangezien sprake is van een bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. Deze bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub>. Het draagt dan ook NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- a. akker- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt
- b. inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw
- c. permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- d. permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 ha (3% criterium)
- e. kinderboerderijen

Door de bestemmingswijziging van het agrarisch bedrijf wordt het gewenste gebruik voor innovatielandbouw mogelijk gemaakt. In Op de locatie kan dan met eetbare paddenstoelen en andere gewassen (cityfarming) worden geëxperimenteerd. Dergelijke inrichtingen dragen NIBM bij aan de luchtkwaliteit, ongeacht de omvang.

Verkeersbewegingen van en naar de woning Schijfweg-Noord 1c blijven gelijk. Het aantal verkeersbewegingen van het agrarisch onderzoekscentrum wijzigen niet ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen van en naar de vroegere functie als champignonkwekerij.

De verkeersbewegingen van en naar de kleinschalige opslagvoorziening hebben op basis van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu een zeer geringe invloed op de luchtkwaliteit. Dit is bepaald aan de hand van 59 mvv/etmaal (waarvan geschat wordt dat de helft hiervan zwaar verkeer kan betreffen). Deze verkeersbewegingen dragen NIBM bij aan de luchtverontreiniging.

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

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	59
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,30
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

De bestemmingswijziging draagt NIBM aan de luchtverontreiniging.

### Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

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<sub>2,5</sub>) ter plaatse 11,3 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) 18,1 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 17,1 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup>, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

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

#### *Effecten op bedrijfsvoering veehouderijen*

Zowel de woning Baarloseweg 40 als de woning Schijfweg-Noord 1c betreffen bestaande woningen, welke beide niet behoren tot een veehouderij. Indien een veehouderij een wijziging wil doorvoeren in hun bedrijfsvoering dient de veehouderij in dat geval de geureffecten op beide woningen te toetsen. Dit gegeven wijzigt met de bestemmingswijziging niet. De normen uit de Wgv blijven op beide woningen van toepassing voor veehouderijen. Door de bestemmingswijziging worden veehouderijen derhalve niet anders gehinderd in hun bedrijfsvoering dan reeds het geval.

#### *Effect van veehouderijen*

Het plangebied kan wel geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevinden zich echter maar weinig veehouderijen:

- Rijksweg 43, paarden, afstand 400 meter
- Hazenakkerweg 4, paarden, afstand 500 meter

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in de bebouwde kom is door de Wgv vastgesteld op 3 OU/m<sup>3</sup> (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 3 OU/m<sup>3</sup> mag emitteren op een geurgevoelig object binnen 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 100 meter.

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt meer dan 100 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Binnen een straal van 500 meter liggen er geen veehouderijen waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden. Geconcludeerd kan worden door de grote afstanden tot de intensieve veehouderijen dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geur.

#### *Effect van aardappelverwerkingsbedrijf*

Voor het naastgelegen aardappelverwerkingsbedrijf gelden geurnormen vanwege de vergunde mogelijkheid tot oprichting van een zuiveringsinstallatie. Normaliter is er bij de aardappelverwerkende industrie geen sprake van relevante geurhinder. Bij het naastgelegen bedrijf is echter een zuiveringsinstallatie vergund met composteringseenheid. In het kader van geur is ten behoeve van de geldende omgevingsvergunning van het bedrijf een geuronderzoek verricht (Peutz, Onderzoek geurverspreiding afvalwaterzuivering en compostering Bex BV te Kessel, 22 september 2009, rapportnummer: FA 3768-1). Uit dit geuronderzoek blijkt dat het bedrijf, door het treffen van een aantal geurbepalende maatregelen, in relatie tot de omliggende woningen (waaronder de woning Schijfweg-Noord 1c) als inpasbaar is aan te merken. Voor het bedrijf zijn maatwerkvoorschriften opgesteld voor het daadwerkelijk treffen van de geurbepalende maatregelen. Op basis daarvan kan ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur worden gegarandeerd en vormt geur geen belemmering voor de bestemmingswijziging tot 'Wonen'.

### **5.2.6 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met

gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegenet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals al aangegeven is, wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg bevindt zich op een afstand van circa 47 meter van het plangebied een opslag van 4.850 liter propaan (ter plaatse van het naastgelegen bedrijf). De plaatsgebonden risicocontour van deze propaanopslag bedraagt 20 meter en reikt derhalve niet tot aan het plangebied. Er is geen sprake van de aanwezigheid van andere vormen van risicovolle objecten in de buurt.

Het invloedsgebied van de propaanopslag bedraagt circa 200 meter. De oriënterende waarde van het groepsrisico zal zeer waarschijnlijk niet worden overschreden omdat er sprake is van lage aanwezigheidsaantallen binnen het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

## 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 is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Evenwijdig aan de Schijfweg-Noord blijkt op basis van de kaarten van Gasunie de ondergrondse RTL gastransportleiding Z-513-01 te liggen. Deze ligt buiten het plangebied.

Blijkens kaarten van TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

## 5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). 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 ter plaatse te onderzoeken heeft de lokale IVN (IVN Helden) het plangebied bezocht. Floristisch trof het IVN geen bijzonderheden aan. Tijdens het bezoek heeft het IVN geen vogels aangetroffen, ook zijn er geen nesten of andere sporen van vogels aangetroffen.

Het IVN heeft fysiek geen zoogdieren of sporen van de aanwezigheid van zoogdieren vastgesteld. Extra is gelet op de aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen gedeelte van bedrijfsgebouw I.. Er zijn geen sporen van de aanwezigheid van vleermuizen vastgesteld en ook fysiek zijn er geen vleermuizen aangetroffen.

Het IVN concludeert dat de bestemmingswijziging geen negatieve consequenties heeft op het voorkomen en de instandhouding van flora en fauna (zie bijlage I).

### *Natura2000*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg op een afstand van 5,0 km van het plangebied. Dit Natura2000-gebied is gelegen in Duitsland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, gelegen in Nederland, betreft het Swalmdal, gelegen op een afstand van 5,5 km van het plangebied.

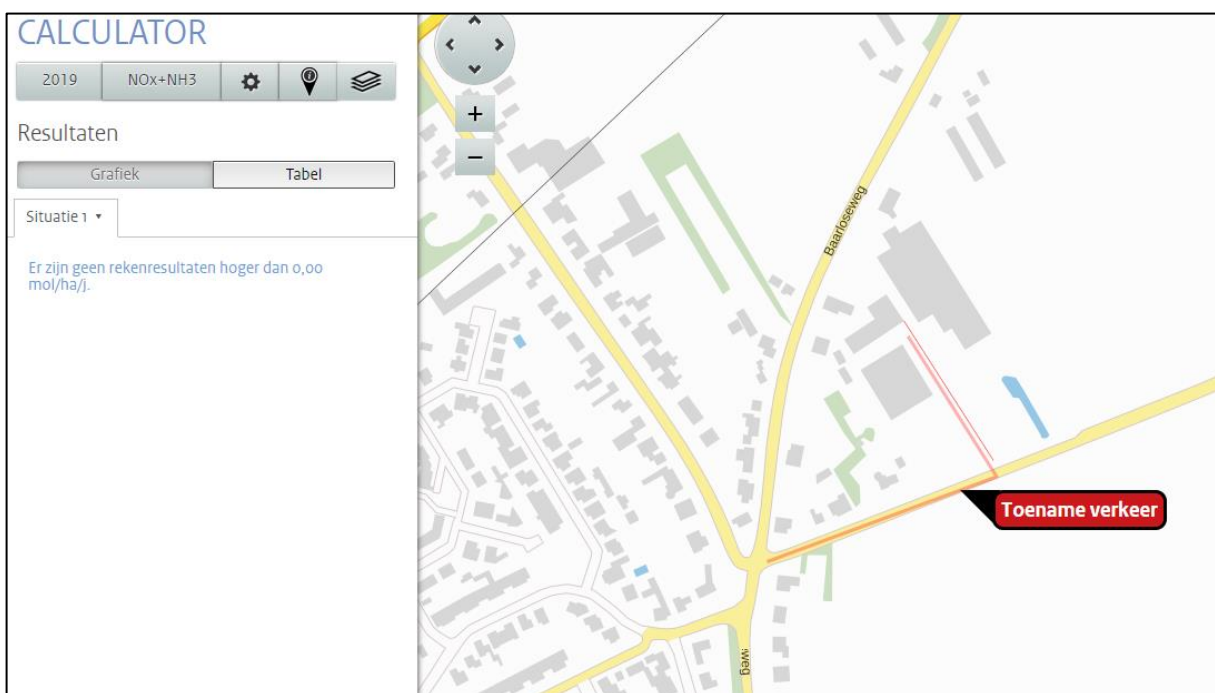
In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van meer dan 5,0 km zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermisting. Verzuring en vermisting 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<sub>x</sub> of NH<sub>3</sub>), welke verzuring en vermisting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermisting 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 Natura 2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Als gevolg van onderhavig initiatief kan de emissie van stikstof vanuit het plangebied toenemen vanwege, in dit geval, de wijziging c.q. toename van verkeer van en naar de locatie. In de huidige situatie is op de locatie een champignonkwekerij vergund met twee bedrijfswoningen. Deze worden functioneel gewijzigd tot een agrarisch onderzoekscentrum met een bedrijfswoning. De tweede bedrijfswoning wordt functioneel gewijzigd tot burgerwoning. Deze wijzigingen hebben geen toename van verkeer tot gevolg. Het legaliseren van de hobby- en bedrijfsmatige opslag in een deel van de bestaande gebouwen leidt als nieuwe activiteit wel tot een toename van het verkeer (zie paragraaf 5.6).

De stikstofemissie neemt door de toename van het verkeer toe met 8,8 kg NO<sub>x</sub> per jaar. Dit leidt op basis van Aeries Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.



Afbeelding 15: Uitsnede berekening Aeries calculator

## 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.

### *Beleidskader*

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), 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 driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 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.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltrerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

### *Waterhuishoudkundige situatie*

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Op enige afstand bevindt zich de Tasbeek, een primaire watergang van het waterschap. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing.

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. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zone. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

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

### *Invloed planvoornemen*

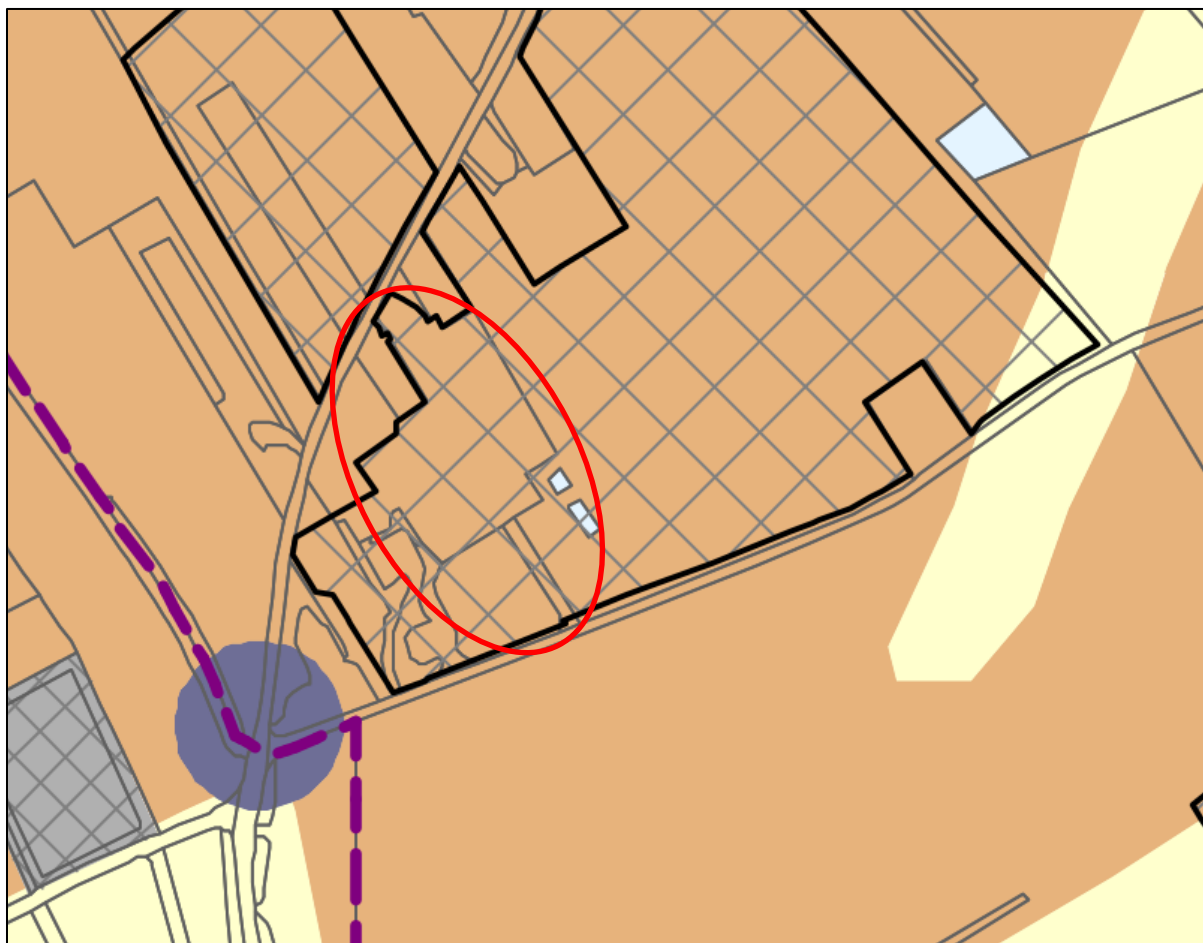
De bestemmingswijziging van het plangebied heeft louter betrekking op bestaande bebouwing. Het verhard oppervlakte zal door het initiatief niet toenemen. Sterker nog, door het slopen van een gedeelte van bedrijfsgebouw I. neemt het verhard oppervlak alleen maar af.

Het initiatief heeft daarom geen negatieve effecten op de waterhuishouding, louter positieve door het afnemen van het verhard oppervlak.

## 5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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.



Afbeelding 16. Uitsnede archeologische waardenkaart

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.

In de archeologische dubbelbestemming is de volgende ondergrens gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m<sup>2</sup> 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 wordt dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

Ten behoeve van het initiatief vinden er geen bodemingrepen plaats. De vigerende archeologische dubbelbestemming is in onderhavig bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor dient in de toekomst, in het geval van bodemverstoringen, op voorhand eerst beoordeeld te worden of er archeologisch onderzoek benodigd is.

## 5.6 Verkeer en parkeren

De bestemmingswijziging van de woning Schijfweg-Noord 1c heeft geen verkeerskundige consequenties. Deze woning is gelegen aan en bereikbaar vanaf de Schijfweg-Noord. Via de huidige oprit is de woning goed toegankelijk. Hier wijzigt niets aan. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 dient er bij een woning (in de rest bebouwde kom) 2,0 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het eigen terrein zijn minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee voldaan aan de normen.

Het verkeer van en naar het agrarisch (verwant) bedrijf zal niet onevenredig wijzigen door de bestemmingswijziging. Thans is op de locatie een champignonkwekerij gevestigd met dito verkeersbewegingen. In vergelijking met de nieuwe functie van het agrarisch onderzoekscentrum zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf niet wijzigen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de te legaliseren functie van de hobby- en bedrijfsmatige opslag is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Functie: bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)
- Gebiedstype: rest bebouwde kom / niet stedelijk

Op basis van de kencijfers genereert deze functie per etmaal minimaal 3,9 en maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. De opslagfunctie heeft een totale oppervlakte (bvo) van 1.000 m<sup>2</sup>. De totale verkeersgeneratie per etmaal bedraagt derhalve minimaal 39 en maximaal 57 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert deze functie dagelijks 57 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 28,5 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Gezien het profiel van de Schijfweg-Noord en andere wegen in de omgeving zal deze verkeersstroom niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

In het kader van het legaliseren van de opslag dienen op basis van de gemeentelijke parkeernorm 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden (1,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief in de rest bebouwde kom). Hiervoor is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte.

## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Baarloseweg 40 / Schijfweg-Noord 1c Kessel” 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 “Kernen Kessel en Kessel-Eik”. Tevens is, waar van toepassing, aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

### 6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval voor de locaties Baarloseweg 40 en Schijfweg-Noord 1c.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

### 6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en 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. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, 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 grondgebruik om die bestemming te realiseren. De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en het vigerende bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik”. De regels zijn verdeeld in vier 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-dubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene 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.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijken van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijken van de gebruiksregels
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie gegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn regels opgenomen over de oppervlakte, hoogte etc. Alle solitaire functies zijn voorzien van een bestemmingsvlak met daarbinnen al dan niet een bouwvlak. Binnen het bouwvlak wordt de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte opgenomen, de exacte locatie van de bebouwing binnen het bouwvlak is minder bepalend. Bij het agrarische bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, mits binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte blijft voor realisering van allerlei overige voorzieningen. Indien een bouwaanvraag wordt ingediend zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan een omgevingsvergunning worden verleend. In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Agrarisch – Agrarisch onderzoekscentrum*

Het agrarisch bedrijf Baarloseweg 40 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch onderzoekscentrum'. Binnen deze bestemming is een agrarisch onderzoekscentrum toegestaan, inclusief bedrijfswoning. Een agrarisch onderzoekscentrum is een bijzondere vorm van een agrarisch bedrijf gericht op het verrichten van onderzoek ten behoeve van de agrarische sector, dan wel de ontwikkeling daarvan.

Verder is ook hobbymatige en bedrijfsmatige opslag toegestaan tot een maximum oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige opslag'.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Binnen het bouwvlak is eveneens de bedrijfswoning toegestaan (reeds aanwezig). Het bouwvlak ten opzichte van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" is aanzienlijk verkleind zodat het bedrijf geen grootschalige bouwmogelijkheden meer heeft.

#### *Wonen*

De woning Schijfweg-Noord 1c is bestemd als 'Wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak is één woning toegestaan (thans reeds aanwezig).

Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor een kamerverhuurbedrijf, mantelzorg of inwoning of bed & breakfast zijn

alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Evenementen zijn rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

Uitsluitend de bestaande woning, danwel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Standaard wordt daarbij uitgegaan van een grondgebonden woning. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit. Standaard wordt uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter.

Voor wat betreft de situering en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de Wabo / het Bor: bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing.

#### *Waarde – Archeologie 4*

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen ten behoeve van de instandhouding daarvan. Dit volgt uit het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals opgenomen in de structuurvisie. Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en / of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup> en minder diept reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

## 7 HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & 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 bestemmingswijziging geschiedt geheel voor rekening van de initiatiefnemers (familie Jacobs). De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de bestemmingswijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers is om die reden niet benodigd.

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

### 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Omgevingsdialoog*

De familie Jacobs heeft voorafgaand aan de feitelijke bestemmingsplanprocedure een gezamenlijke informatiemiddag georganiseerd voor de directe betrokken omwonenden, waaronder begrepen het naastgelegen aardappelverwerkingsbedrijf, met als doel de buurt te informeren over hun plannen en de in voorbereiding zijnde bestemmingswijziging.

De omwonenden, waaronder drie afgevaardigden van het aardappelverwerkingsbedrijf, 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 zich positief vinden in de wijzigingen. 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.

#### *Vooroverleg*

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van de Gasunie. In het bestemmingsplan was geen melding gemaakt van de aanwezigheid van de regionale gastransportleiding Z-513-01, welke zich ten zuiden van de Schijfweg-Noord bevindt. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast (paragraaf 5.2).

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

### 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 binnen 12 weken;
- 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.



Instituut voor natuureducatie en  
duurzaamheid

afdeling Helden

Fam Jacobs  
Schijweg Nrd 1c  
Kessel

t.a.v. dhr Jacobs

Helden, 18-2-2019

Betreft: Flora en Fauna quick-scan locatie Baarloseweg,40 te Kessel.

Geachte heer,

Op uw verzoek hebben wij in week 8, 2019 j.l. een flora en fauna quick-scan verricht op de locatie Baarloseweg 40 te Kessel. Het betreft sloop van een voormalige champignonkwekerij.

**Floristisch** gezien troffen wij op de percelen geen bijzonderheden aan.

**Faunistisch** troffen wij bijgaande bevindingen aan. Zie rapport en aanbevelingen.

Wij hopen u hiermede van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

IVN Helden

  
Math. Ghielen  
Wim Maassen  
Harrie Wilms

Het onderzoek is verricht door de heer Wim Maassen.

Kessel 18 Febr. 2019

Betreft flora en fauna onderzoek voor de locatie Baarloseweg 40 en Schijfweg noord 1c

Het onderzoek heeft zich gericht op het te slopen gedeelte van de voormalige champignonkwekerij. En in het bijzonder op de eventuele aanwezigheid van vogels of vleermuizen.

FLORA.

Voor wat betreft Flora zijn er geen bijzondere of beschermde planten aangetroffen.

Fauna.

Er zijn tijdens het onderzoek geen vogels aangetroffen. Ook zijn er in of om het te slopen gedeelte geen nesten of andere sporen van vogels aangetroffen.

Zoogdieren.

Er zijn fysiek geen zoogdieren of sporen van de aanwezigheid van zoogdieren vastgesteld.

Ook is extra gelet op de aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen gedeelte.

Er zijn geen sporen van de aanwezigheid van vleermuizen vastgesteld ook zijn er fysiek geen vleermuizen aangetroffen.

Dit Flora en Fauna onderzoek is uitgevoerd door IVn Helden.

Met name door.

Dhr, Math Ghielen

Dhr Harrie Wilms.

Dhr Wim Maassen. Natuurgids.

