Bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden

- onderdeel Toelichting -

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Maasbreeseweg 55 te Helden

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0251-VG01
Rapportnummer:	R17907.01.006/GPO
Status:	vastgesteld
Datum:	31 januari 2023

Aelmans Rentmeesters-
& Makelaarskantoor BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten
T (043) 303 01 17

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

www.aelmans.com

KvK 14064867
BTW 8085.98.971.B.01
Bankrekening 15.48.05.890
BIC RABONL2U
IBAN NL03 RABO 0154 8058 90

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing die u vindt op www.nvm.nl en www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Algemeen 5

1.2 Uitspraak Raad van State april 2021 5

1.3 Plangebied 5

1.4 Doel 6

1.5 Geldend bestemmingsplan 6

2 Beschrijving bestaande situatie 9

2.1 Ontstaansgeschiedenis planvoornemen en plangebied 9

2.2 Bestaande situatie 10

3 Beleid 12

3.1 Rijksbeleid 12

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 12

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 13

3.2 Provinciaal beleid 14

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie 14

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu/gemeentelijk kwaliteitsmenu 16

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid 17

3.3 Gemeentelijk beleid 17

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan 17

3.3.2 Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (februari 2021) 17

3.3.3 Structuurvisie 19

3.3.4 POL-uitwerking werklocaties ‘regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg’ 20

3.3.5 Kaderstelling ruimte en economie 20

3.3.6 Omgevingsvisie Peel en Maas 22

4 Planbeschrijving 24

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten 24

4.2 Beoogde planontwikkeling 24

4.3 Ruimtelijke effecten 25

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken 27

5.1 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage 27

5.1.1 Wettelijk kader 27

5.1.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie 27

5.1.3 Vormvrije milieueffectrapportage 28

5.2 Bodem 31

5.3 Geluid 35

5.4 Milieuzonering 36

5.5 Luchtkwaliteit 39

5.6 Externe veiligheid 41

5.7 Archeologie 44

5.7.1 Archeologisch beleidskader 44

5.7.2 Archeologische situatie 45

5.7.3 Cultuurhistorie 46

5.8 Kabels en leidingen 47

5.9 Verkeer en parkeren 47

5.9.1 Verkeersstructuur 47

5.9.2 Parkeren 48

5.10 Waterhuishouding 50

5.10.1 Vierde Nota Waterhuishouding 50

5.10.2 Provinciaal beleid 50

5.10.3 Watertoets Waterschap Limburg 51

5.11 Natuur en landschap 56

5.12 Ecologie 57

5.12.1 Algemeen 57

5.12.2 Conclusie ecologie 58

5.13 Duurzaamheid 58

6 Juridische aspecten 59

6.1 Algemeen 59

6.2 Toelichting, regels en verbeelding 59

6.2.1 Toelichting 60

6.2.2 Regels 60

6.2.3 Verbeelding 61

7 Uitvoerbaarheid 62

7.1 Grondexploitatie 62
7.1.1 Algemeen 62
7.1.2 Exploitatieplan 62
7.2 Planschade 63

8 Overleg en inspraak 64
8.1 Uitkomsten overleg 64
8.2 Vooroverleg 64
8.3 Informatieavond buurt 64
8.4 Inspraak 65
8.5 Formele procedure 65
8.5.1 Algemeen 65
8.5.2 Zienswijzen 65

9 Bijlagen 66

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer, exploiteerde tot medio 2018 op de locatie Schrames een bouwbedrijf. Vanwege de woningbouwontwikkeling in de wijk Schrames is in overleg met o.a. de gemeente Peel en Maas door initiatiefnemer besloten om zijn bedrijf hier te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Maasbreeseweg 55 te Helden-Panningen.
Deze locatie is door initiatiefnemer in 2008 aangekocht om zijn bedrijf hier te vestigen. De locatie betreft een glastuinbouwlocatie met bedrijfswoning.
Omdat de locatie te groot is voor het eigen bedrijf van initiatiefnemer is overleg gevoerd met de gemeente om de locatie om op de locatie nog een aantal andere bedrijfsgebouwen te realiseren.

Op dit moment heeft het plangebied diverse bestemmingen (o.a. 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Agrarisch'). Omdat de voorziene ontwikkelingen niet passen binnen deze bestemmingen, is het planvoornemen niet mogelijk op dit moment.

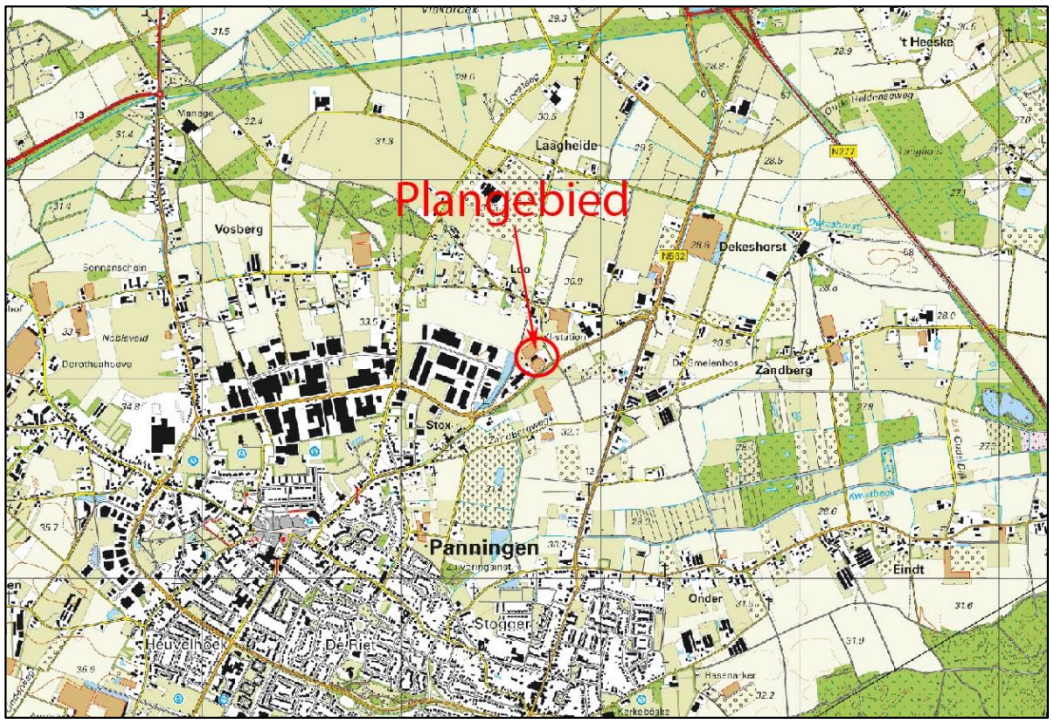
1.2 Uitspraak Raad van State april 2021

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 28 april 2021 (201908520/1/R1), beoordeeld dat de ladder voor duurzame verstedelijking door de gemeente Peel en Maas in haar besluit tot wijziging van de bestemming op de Maasbreeseweg 55 te Helden onvoldoende was onderbouwd. Er was op het moment van het genomen besluit geen goed (separaat) onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijfskavels en naar de beschikbaarheid van alternatieve locaties. Het besluit was genomen in strijd met artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro. Tevens is door de Afdeling beoordeeld dat het onderdeel parkeren niet juist is onderbouwd en dat een planregel onjuist is opgenomen.
De onderdelen Verkeer en Landschappelijke inpassing en uitzicht is ongegrond verklaard terwijl de beroepsgrond geluid niet is beoordeeld door de afdeling.

Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel de door de Afdeling aangegeven gebreken te herstellen. Tevens zijn alle onderdelen van het plan opnieuw tegen het licht gehouden en waar nodig aangepast aan de huidige stand van zaken.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft één kadastraal perceel aan de Maasbreeseweg en de straat Loo. Het gebied is gelegen direct aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein van Panningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,6213 ha. De perceelsoppervlakte van de woning bedraagt 2.211m2.



Topografische kaart plangebied

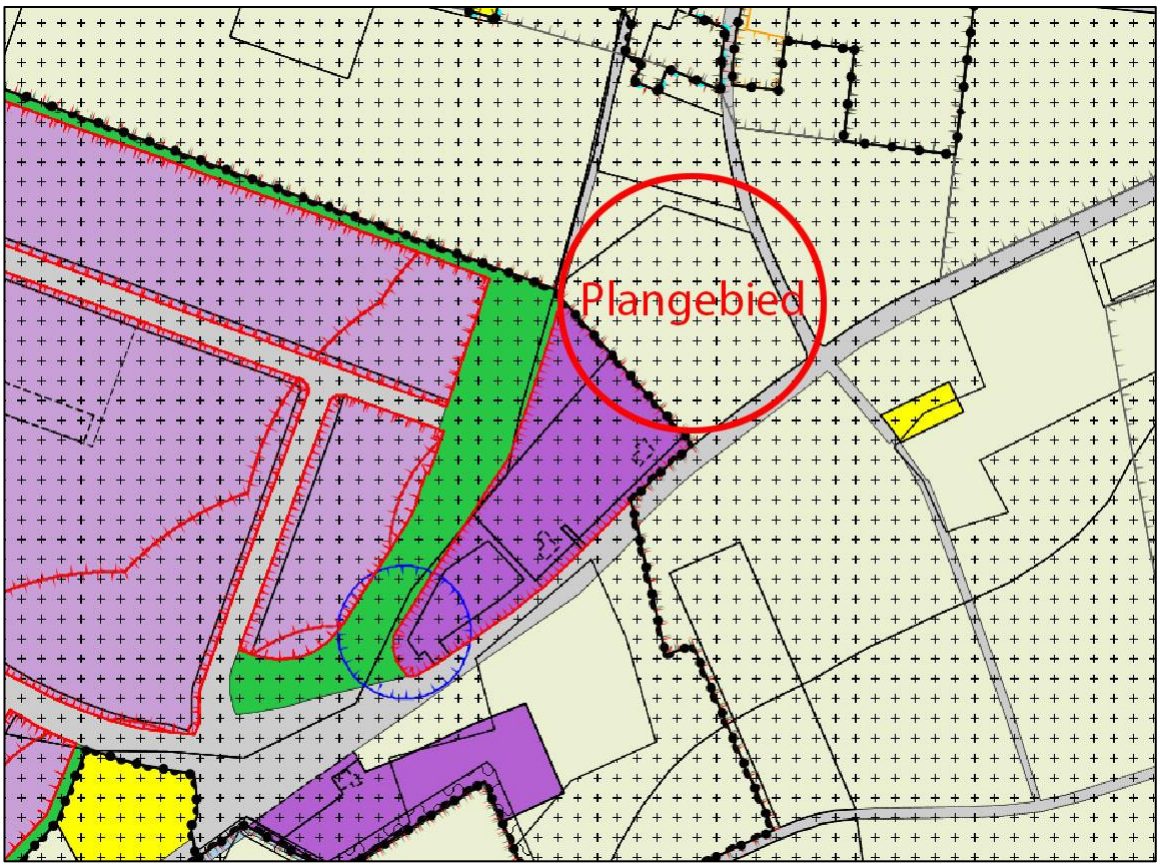
1.4 Doel

Het planvoornemen is om op deze locatie het aanwezige (inmiddels uit gebruik zijnde) glastuinbouwbedrijf te saneren en her in te richten als kleinschalig bedrijventerrein (tevens legalisatie van het gevestigde bouwbedrijf aan de noordzijde) en vormt daarmee in ruimtelijk opzicht een uitbreiding van het nabij gelegen bedrijventerrein. De aanwezige agrarische bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning.
Ter plekke van het plangebied vigeren momenteel meerdere bestemmingen die niet passend zijn voor het planvoornemen. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen planologisch mogelijk gemaakt door de bestemmingen te wijzigen.

1.5 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’, dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreffen: ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Agrarisch’.

Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied

2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ontstaansgeschiedenis planvoornemen en plangebied

Onderhavig planvoornemen kent een lange geschiedenis. Het bouwbedrijf, in het verleden gevestigd op Schrames in Helden is sinds begin jaren tweeduidend in samenspraak met de gemeente op zoek naar een alternatieve locatie vanwege de ontwikkeling van woningbouw in de wijk Schrames. De zoektocht naar een alternatieve locatie begon medio 2004. Na vele locaties te hebben onderzocht bleek aankoop van onderhavig plangebied aan de Maasbreeseweg de enige reële optie voor initiatiefnemer. Echter, snel na aankoop in 2008 begon de economische crisis. Dit had tot gevolg dat de woningbouwontwikkeling van de wijk Schrames minder snel ging dan gepland (waardoor verplaatsing minder urgent werd) en dat initiatiefnemer met haar bouwbedrijf ook pas op de plaats moest maken. Enkele jaren later is het planvoornemen opgepakt door initiatiefnemer en zijn de voorbereidingen gestart voor onderhavig planvoornemen. Hierbij is het aspect stedenbouw en landschap uitvoerig onderzocht en nauwgezet uitgewerkt. Tevens heeft er een omgevingsdialoog met de buurt plaatsgevonden.

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van een tweetal functies vanuit het vigerende bestemmingsplan te weten de glastuinbouwlocatie, agrarische grond en de bedrijfswoning.
De locatie is de afgelopen decennia in gebruik geweest als (kleinschalige) glastuinbouwlocatie gelegen aan de rand/in de nabijheid van het industrieterrein Panningen.
Vanaf 2008 is de locatie niet meer voor glastuinbouwdoeleinden in gebruik en is initiatiefnemer bezig met de voorbereidingen voor herontwikkeling naar een kleinschalig bedrijventerrein als uitbreiding van het bedrijventerrein Panningen. Tevens is in 2020 gestart met de bouw van de voorzieningen voor het bouwbedrijf (op basis van de destijds verleende omgevingsvergunning).



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen op een overgangslocatie van het buitengebied en het bedrijventerrein van Panningen.
De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies. Aan de westzijde bevindt zich het industrieterrein van Panningen. Aan de noord- en oostzijde bevinden zich landbouwgronden en op grotere afstand meerdere burgerwoningen (Loo). Aan de zuidzijde bevindt zich de Maasbreeseweg met ten zuiden daarvan ook landbouwgronden met her en der agrarische bedrijven en burgerwoningen. De locatie vormt met deze ligging de overgang tussen het buitengebied en de kern/industrieterrein van Panningen.

Zoals hierboven beschreven is er sprake van de omvorming van een glastuinbouwlocatie met een bouwvlak (toegestane bouwhoogte meer dan 10 meter) voor bedrijfsbebouwing ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf naar een niet-agrarische bedrijfslocatie met beperktere bouwmogelijkheden. Daarmee is sprake van een functiewijziging van het plangebied en een uitbreiding van het bedrijventerrein doch geen sprake van omvormen van onbebouwd gebied naar bebouwd gebied. Ten aanzien van het effect op de omgeving kan worden gesteld dat de bouwmassa ter plaatse van het plangebied die is toegestaan niet toeneemt er derhalve er geen sprake is van een toename van bebouwingsmogelijkheden op kortere afstand richting de omliggende objecten in de omgeving. De uitbreiding van het bedrijventerrein is in Rebis en diverse beleidsstukken reeds vele jaren opgenomen als ‘bestaand bedrijventerrein’. Onderhavig plan betreft de juridisch-planologische vertaling hiervan.

Voor een nadere beschrijving van de bestaande situatie wordt verwezen naar het rapport van Pouderoyen (zie **bijlage 3**).

Tevens is in de bestaande situatie sprake van de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing op de noordelijke kavel van het plangebied. Er is in 2020 en 2021 bedrijfsbebouwing opgericht op basis van de verleende omgevingsvergunning. Door de uitspraak van de Raad van State van april 2021 is deze omgevingsvergunning vernietigd.



Luchtfoto met aanduiding plangebied en nieuw bedrijfsgebouw

Met onderhavig bestemmingsplan wordt er een nieuw planologisch regime mogelijk gemaakt om onder andere de aangevraagde omgevingsvergunning opnieuw te verlenen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciale omgevingsvisie. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.

7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is sinds 2012 de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Sinds 1 juli 2017 geldt een nieuwe laddersystematiek. De voormalige drie treden van de ladder zijn vervangen door twee eisen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

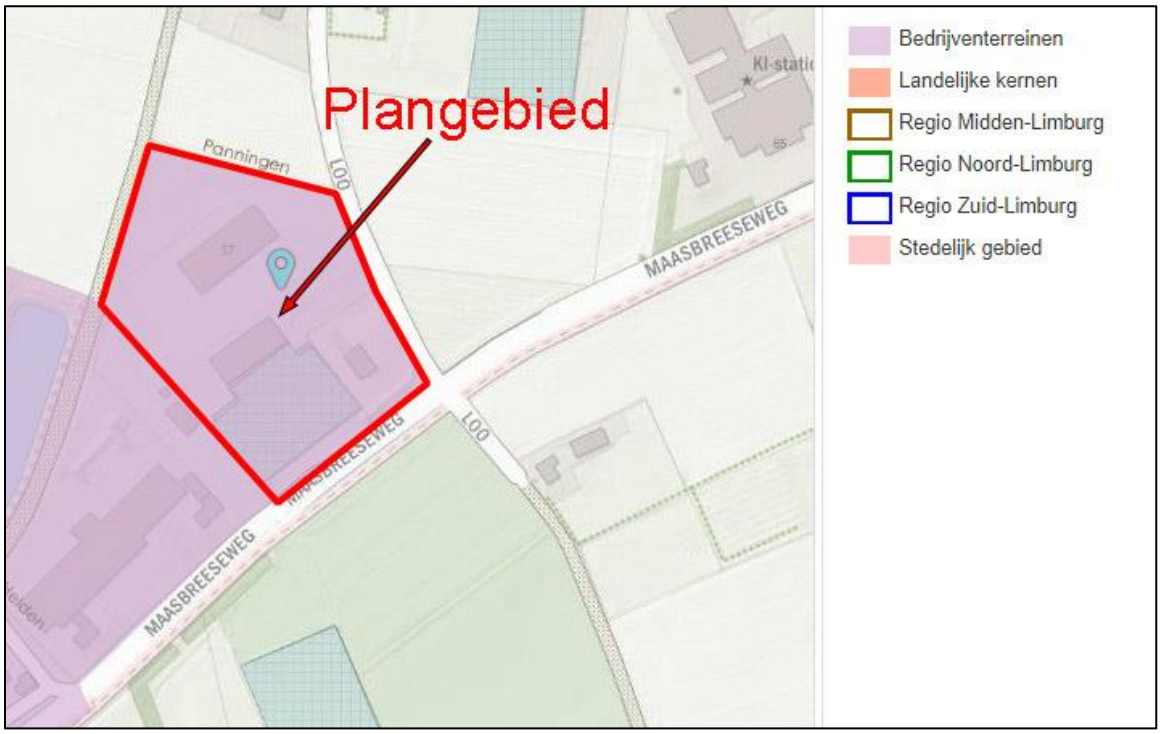
Uit **bijlage 11** blijkt dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat er sprake is van een actuele behoefte en dat er geen mogelijkheden zijn om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Limburg hebben op 1 oktober 2021 de provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld (25 oktober 2021 in werking getreden). Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2014. In het POVI is de provincie opgedeeld in zoneringen.
Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein' (zie uitsnede hieronder). In het Povi is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

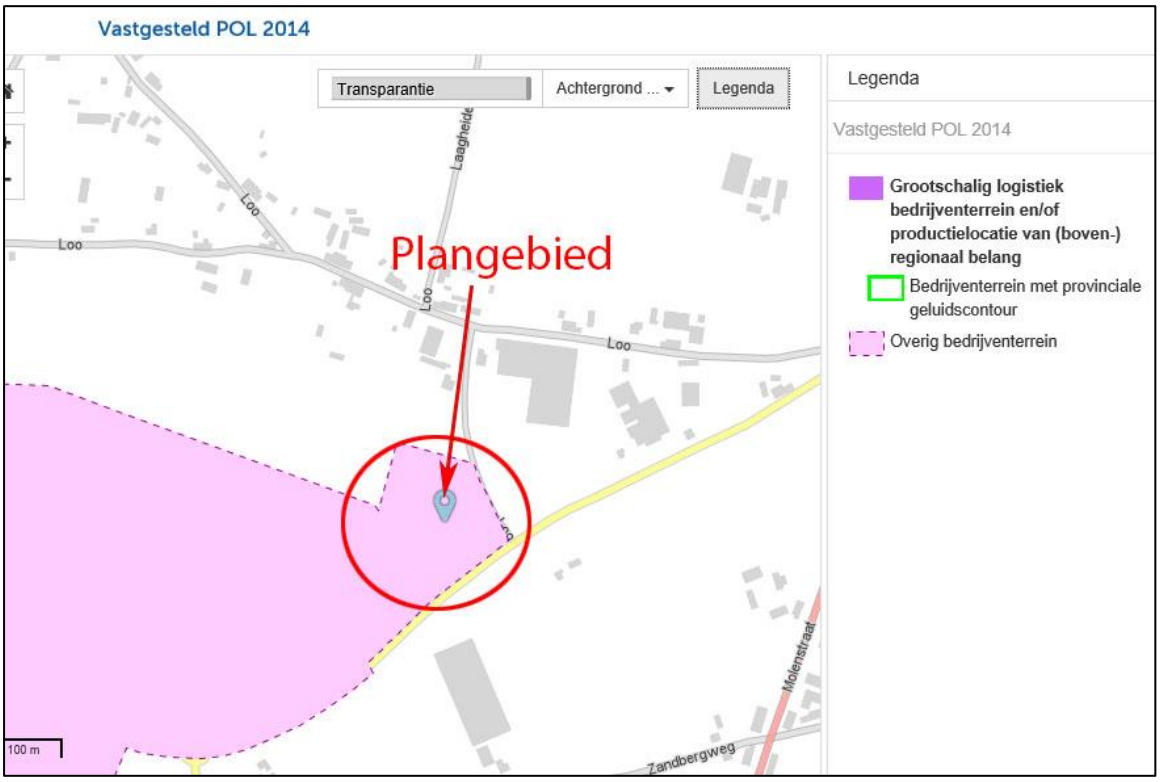
Bedrijventerreinen
De gebieden specifiek ingericht voor grotere bedrijvigheid zijn aangeduid als de zone 'Bedrijventerreinen'. De provinciale beleidsaccenten in deze zone zijn gericht op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid, optimale bereikbaarheid en een duurzame inrichting en gebruik. Tevens worden de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking benoemd als leidraad voor ontwikkeling.



Uitsnede Povi met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Het nieuwe bedrijventerrein komt ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijventerreinen' en is daarmee volledig conform provinciaal beleid. Door de maatregelen zoals opgenomen in het landschapsplan wordt er kwaliteit geleverd die past binnen deze zone Bedrijventerrein aangrenzend aan het

buitengebied van Helden. Tevens wordt er voldaan aan de principes zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.
De provincie Limburg heeft het plangebied in haar voorraadoverzicht ‘Rebis’ opgenomen (Rebis wordt jaarlijks geactualiseerd), zie uitsnede hieronder. Hiermee is er volgens de provincie sprake van bestaand bedrijventerrein en zit het planvoornemen daarmee reeds in de planvoorraad.



Uitsnede kaart ‘Rebis’ met aanduiding plangebied

Overig

Omdat voornoemde locatie na afstemming in de regio in 2008 door de Provincie al was opgenomen in de voorraad bedrijventerreinen, kan gesteld worden dat het plangebied daardoor al is aangemerkt als “te ontwikkelen bedrijventerrein”. Saldering is daarmee niet van toepassing, omdat er – weliswaar op papier – geen nieuw bedrijventerrein wordt toegevoegd. Er wordt nu invulling gegeven aan deze reeds in de (provinciale) registers opgenomen harde planvoorraad. Deze conclusie is recentelijk ook getrokken door regio en Provincie, omdat onderhavig bestemmingsplan tijdens de ontwerpfase ter afstemming (vooroverleg) is voorgelegd aan de regio en provincie in de hiervoor bestemde gremia. Ook hier is door beide instanties geoordeeld dat saldering in dit geval niet van toepassing is, omdat hier al sprake was van “harde planvoorraad”.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.
Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een provinciaal beschermingsgebied.

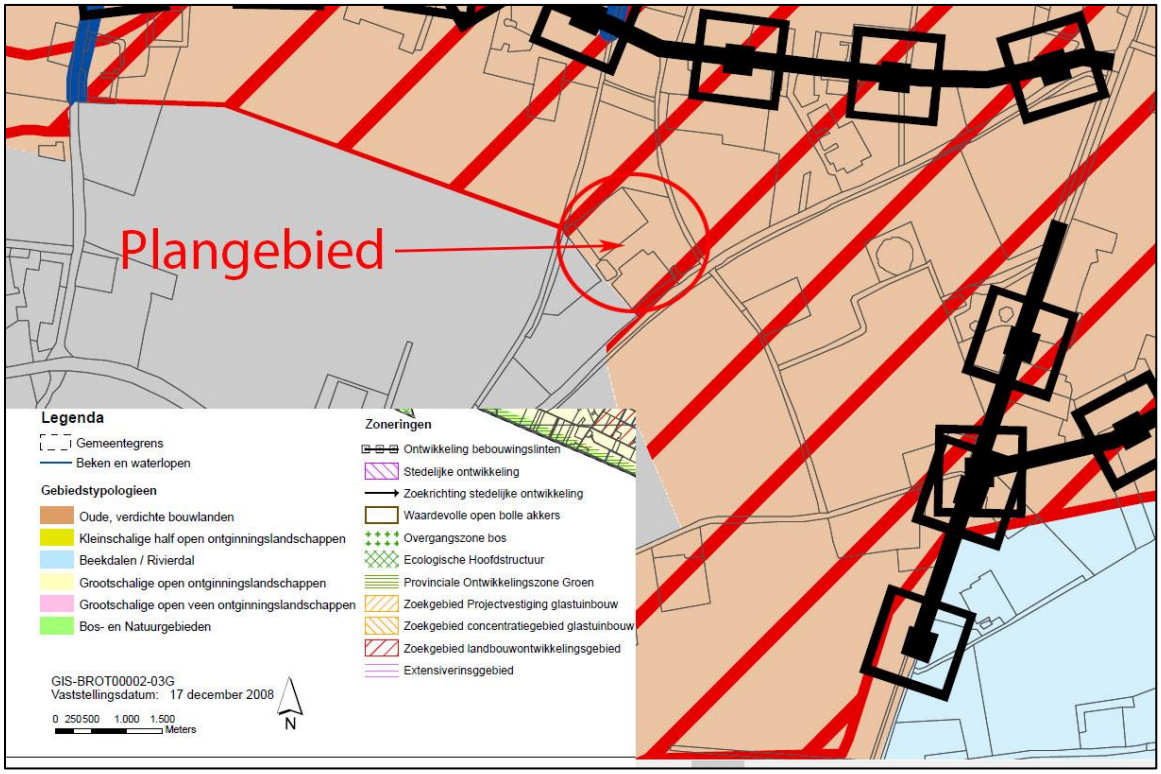
Tevens is de locatie reeds aangeduid als ‘bebouwd’ gebied maakt het plangebied daarmee in de provinciale verordening reeds onderdeel uit van het bedrijventerrein Panningen.

Doorkijk Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels met de aanduiding ‘bedrijventerrein’. Dit past naadloos bij het planvoornemen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu/gemeentelijk kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht.
De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten de ‘rode contour’ en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen van toepassing. De gemeente Peel en Maas heeft op 20 december 2011 de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld waar het gemeentelijk kwaliteitskader een onderdeel van is. Echter, in het gemeentelijk kwaliteitsmenu is de module voor uitbreiding van bedrijventerreinen niet opgenomen. Daardoor wordt teruggevallen op het provinciale LKM.
Binnen deze structuurvisie (structuurplan) is het plangebied aangeduid als ‘Oude, verdichte bouwlanden’. Tevens is de aanduiding ‘Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied’ opgenomen.



Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen (waar in onderhavige situatie sprake van is) geldt de

module ‘uitbreiding bedrijventerrein’. Hiervoor geldt een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m2. Dit levert een totale bijdrage op van ruim € 80.000,-.

In het landschapsplan is deze kwaliteitsbijdrage verder uitgewerkt. In het landschapsplan is uitgewerkt welke landschapswaarde het plangebied heeft en op welke wijze er compensaties hiervoor worden geleverd. Dit is meerdere keren door de kwaliteitscommissie van Peel en Maas beoordeeld en uiteindelijk akkoord bevonden (zie **bijlage 2**).

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de kaders van het provinciale LKM.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Agrarisch’ toegekend gekregen.

Het planvoornemen is niet mogelijk conform dit vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavige partiële bestemmingsplanherziening opgesteld.

3.3.2 Notitie Bedrijventerreinen Peel en Maas (februari 2021)

De gemeente Peel en Maas heeft recent (in februari 2021) een notitie opgesteld waarin de gehele bedrijventerreinmarkt in de gemeente Peel en Maas wordt beoordeeld. De gemeente houdt het dynamisch voorraadbeheer tegen het licht in de notitie evenals de regionale POL-opgaven.

Hieronder is een samenvatting weergegeven zoals opgenomen in de notitie:

‘Economische setting Peel en Maas
Het gaat goed met de gemeente Peel en Maas, zeker economisch gezien. De gemeente voorziet in ruim 18.000 banen en de afgelopen jaren is het aantal bedrijven fors toegenomen. Peel en Maas kent een solide economische structuur, waarvan de sectoren agrofood, maakindustrie en in wat minder uitgesproken mate logistiek, recreatie en toerisme en detailhandel de dragers zijn.
Peel en Maas staat niet op zichzelf en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een regionale economie. Vanuit onze bescheiden positie leveren we graag een bijdrage aan de ontwikkeling van en innovatie in de lokale en regionale economie, onder andere door het creëren van een duurzaam ondernemersklimaat.

De bedrijventerreinen
De algemene staat van de bedrijventerreinen in Peel en Maas is redelijk tot goed te noemen. Enkele terreinen zijn toe aan een facelift, maar over het algemeen liggen de terreinen er prima bij. Het ontbreekt helaas aan parkmanagement, dat op geen enkel bedrijventerrein in Peel en Maas georganiseerd is. Ook beschikken de terreinen niet (meer) over het keurmerk veilig ondernemen. Dit begint zijn weerslag op de beeldkwaliteit van de terreinen te krijgen. Via de ondernemersverenigingen kunnen mogelijk wel afspraken worden gemaakt om eventuele fysieke ingrepen geborgd te krijgen.

Nieuwe ontwikkelmogelijkheden staan onder druk
De komende jaren is tenminste 14 hectare nieuw bedrijfsareaal nodig om het lokale MKB en de maaksector te kunnen (blijven) faciliteren en economische groei te kunnen borgen. Nieuw bedrijfsareaal is ook hard nodig om gewenste de kwaliteitsslag te maken waarbij ruimte geboden wordt aan bedrijven die gelet op hun aard en omvang beter thuishoren op een van de bedrijventerreinen (juiste bedrijf op juiste plek).
Om ervoor te zorgen dat de gemeente ontwikkelruimte kan blijven bieden aan haar MKB bedrijven, zal op korte termijn gestart moeten worden met grondverwerving en (bijbehorende) ruimtelijke procedures.

Aanbevelingen
Op basis van voorliggende notitie, afgezet tegen beleidsbepalende documenten lokaal en regionaal wordt een aantal aanbevelingen gedaan die ertoe bijdragen dat de gemeente Peel en Maas ook in de (nabije) toekomst een gemeente zal zijn die kan bogen op een solide economische structuur. De belangrijkste zijn:

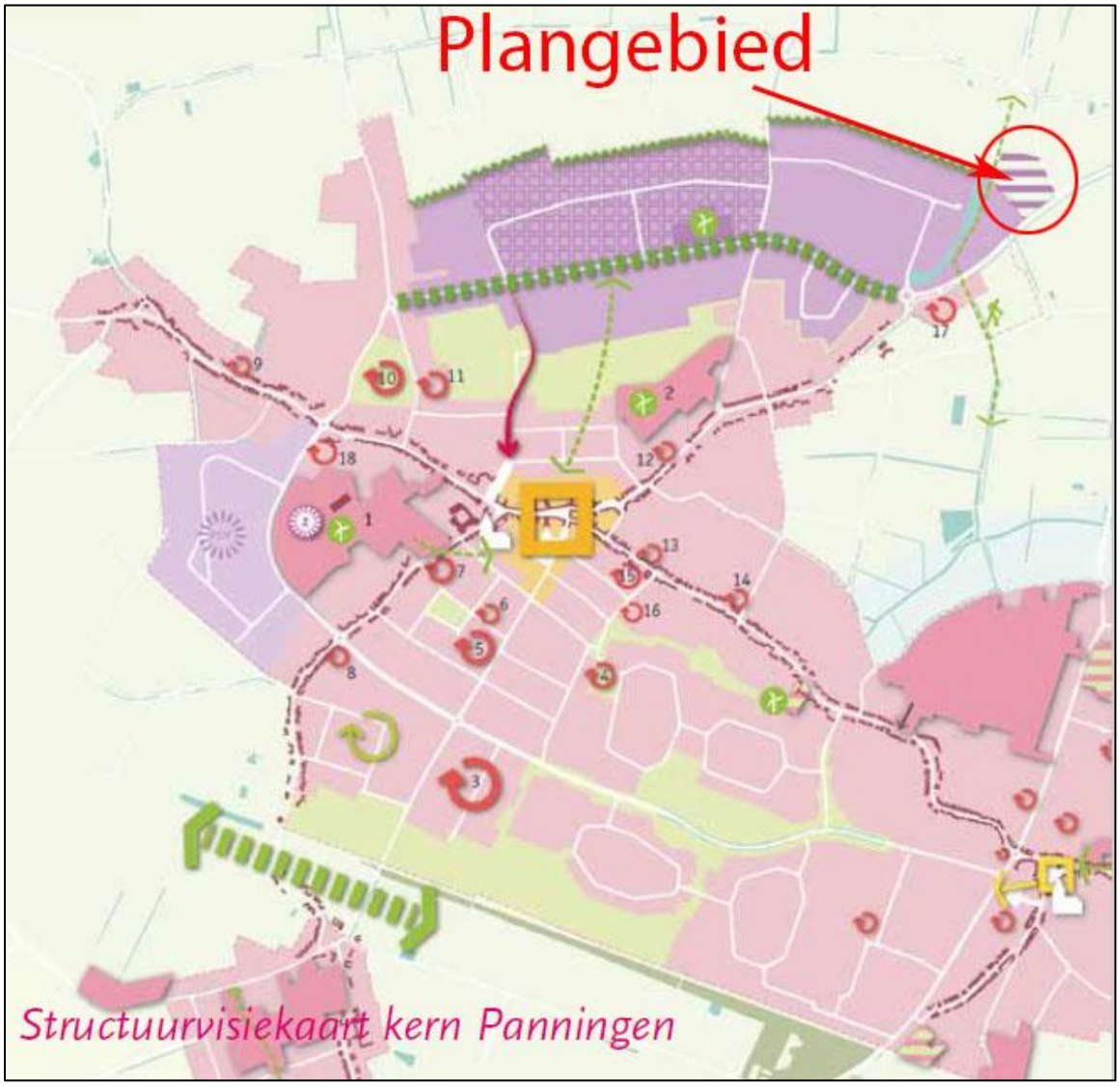
1. *Kies voor kwaliteit in plaats van kwantiteit;*
2. *Toevoeging van industriële grond is noodzakelijk om ruimte te (blijven) bieden aan lokale MKB (nieuwvestiging en uitbreiding);*
3. *Toevoeging van bedrijfsareaal gaat hand in hand met het toekomstbestendig maken en houden van de huidige bedrijventerreinen en is tevens een financiële motor om op andere plekken de gewenste herstructureringsvorm te financieren;*
4. *De uitbreiding van industriële grond dient als eerste beslag te krijgen op de bedrijventerreinen in Maasbree en Meijel;*
5. *Grote(re) bedrijven in de logistieke sector passen gelet op het karakter en uitstraling van de gemeente niet (meer) binnen de gemeente Peel en Maas, maar dienen gefaciliteerd te worden bij onder andere Greenport.'*

Belangrijk uitgangspunt om te vermelden is dat bij deze notitie het plangebied aan de Maasbreeseweg 55 reeds als bestaand bedrijventerrein is opgenomen als uitgangspunt. Zoals hierboven is geciteerd is er in Peel en Maas op de bedrijventerreinen met name behoefte aan nieuwe kavels voor lokale MKB-bedrijven. De komende jaren is volgens de notitie behoeft aan meerdere hectares uitgeefbaar bedrijventerrein per jaar terwijl het bedrijventerrein aan de Maasbreeseweg reeds als uitgeefbaar terrein is aangeduid.

Conclusie i.r.t. planvoornemen Maasbreeseweg 55
Het planvoornemen, dat voorziet in ruimte voor lokale MKB-bedrijven, past naadloos binnen de gemeente notitie bedrijventerreinen waarin behoefte en toekomstmogelijkheden zijn onderzocht.

3.3.3 Structuurvisie

De gemeente Peel en Maas heeft op dit moment een structuurvisie (Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen, vastgesteld maart 2015) die specifiek ingaat op sectoraal beleid inzake kernen en bedrijventerreinen binnen de gemeente Peel en Maas.



Uitsnede kaart structuurvisie kern Panningen met aanduiding plangebied

In de structuurvisie is ten aanzien van uitbreidingen van bedrijventerreinen (waar in onderhavig geval sprake van is) het volgende opgenomen:

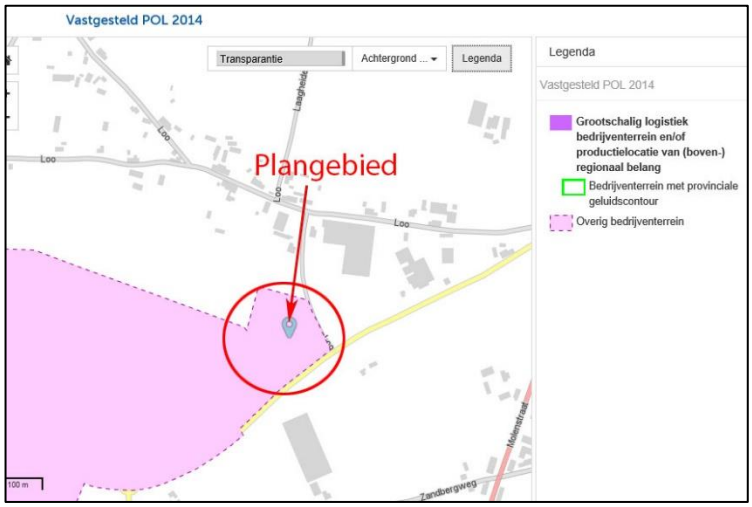
'Uitbreiding van bedrijventerreinen is incidenteel mogelijk als het gaat om de uitbreiding van bestaande bedrijven, onder de voorwaarde van een kwaliteitsbijdrage en als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein niet mogelijk is.
Hierbij hanteren we de 'Ladder van Duurzame Verstedelijking' en het dynamisch voorraadbeheer uit het POL 2014, waarvoor de regels nog nader uitgewerkt worden in een of meerdere regiovisies op het gebied van o.a. detailhandel en werklocaties.

Er zijn in een eerder stadium al met de provincie afspraken gemaakt over de uitbreiding van twee bestaande bedrijven in Peel en Maas, te weten DHL op industrieterrein Beringe en Neptunus op bedrijventerrein Kessel.'

Onderhavig planvoornemen betreft een kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein Panningen waarbij deels sprake is van de verplaatsing van een bestaand bouwbedrijf uit de kern van Helden. Tevens is er sprake van een herontwikkeling door de omvorming van een glastuinbouwbedrijf naar een kleinschalig bedrijventerrein/uitbreiding van het huidige bedrijventerrein.
Ten aanzien van de ladder van Duurzame Verstedelijking is reeds hierboven onder het rijksbeleid nader ingegaan. Tevens voorziet onderhavig planvoornemen in een kwaliteitsbijdrage. Ook is op bovenstaande kaart te zien dat het plangebied reeds is aangeduid als uitbreidingslocatie.
Kortom, het planvoornemen voldoet aan de beleidskaders zoals opgenomen in de structuurvisie.

3.3.4 POL-uitwerking werklocaties 'regionale visie bedrijventerreinen Noord-Limburg'

Tot voor enkele jaren werden in de regio Noord Limburg bedrijventerreinen door individuele gemeenten gepland en ontwikkeld op basis van lokale motieven. Afgelopen jaren zijn de eerste stappen gezet in de regio om te komen tot een gezamenlijk bedrijventerrein beleid. Tijdens het traject van het POL2014 zijn door de provincie nieuwe richtingen aangegeven die de regio graag wil overnemen. De provincie zet in op dynamisch voorraad beheer en vraagt de regio's een visie vast te stellen, waarbij rekening wordt gehouden met dynamisch voorraad beheer.
In deze visie wordt beschreven welke ambities, opgaven en principes er worden nagestreefd, rekening houdend met het door de provincie voorgestelde dynamisch voorraad beheer.



Uitsnede POL2014 (kaart dynamisch voorraadbeheer)

Voor onderhavig planvoornemen geldt dat dit plangebied al in de provinciale voorraad is opgenomen (zie bovenstaande uitsnede). Dit betekent dat er geen nadere afweging meer gemaakt hoeft te worden over onderhavig planvoornemen in relatie tot dynamisch voorraadbeheer in regionale zin. Derhalve past onderhavig planvoornemen binnen de regionale beleidskaders.

3.3.5 Kaderstelling ruimte en economie

Gezien de aard van het planvoornemen is het gemeentelijk beleid van toepassing. De gemeente Peel

en Maas heeft haar beleid onder andere opgenomen in de 'Kaderstelling Ruimte en Economie'. In dit beleidsdocument heeft de gemeente omschreven waar ze de komende jaren naar toe wil werken. Hiertoe zijn door de samenleving Toekomstbeelden (waarde-oriëntaties) opgesteld. Vervolgens is in Programmadoelen met uitvoeringsafspraken vastgelegd hoe de gemeente Peel en Maas deze Toekomstbeelden gaat ondersteunen en wie daar welke rol in speelt. De Kaderstelling Ruimte en Economie is in december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Onderhavig planvoornemen om bedrijventerrein toe te voegen kan door de gemeente worden ondersteund vanuit Programma 1.1. Vitale leefomgeving en programma 4.1 Toekomstbestendige Economie, via de uitvoeringsafspraken.

Programmadoel 1: Waarden en kwaliteiten
'We koesteren het goede wat we hebben en bieden ruimte voor het betere met het oog op overmorgen.'
1.1 We ondersteunen de beweging om de identiteit van de dorpen en de herkenbare historische landschappen te behouden en te versterken.
1.2 We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft.
1.3 We gaan op een duurzame, bewuste wijze om met onze fysieke leefomgeving en koesteren de diversiteit hiervan.
1.4 We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.

Het planvoornemen sluit aan op deze algemene beleidsdoelstellingen.

Programmadoel 3: Bedrijvigheid in balans met omgeving
'We dragen bij aan de beweging dat bedrijvigheid in balans is met de omgeving.'
3.1 We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
3.2 We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied.

Onderhavig planvoornemen betreft een gewenste transitie in het landelijk gebied die aansluit bij bovenstaande uitgangspunten op een locatie aangrenzend aan het bestaande bedrijventerrein.

Programma 4.1 Toekomstbestendige Economie
Uitvoeringsafspraken
1.1 We stimuleren het ontstaan van en desgevraagd faciliteren we, netwerken waarin ondernemers, maatschappelijke instellingen (met name onderwijs) en/of inwoners bijdragen aan een toekomst bestendige economische structuur. Dit doen we door actief te zoeken naar koplopers.
1.2 We participeren in regionale samenwerkingsverbanden die bijdragen aan een diverse en duurzame regionale economische structuur. Met partners sturen we op prestatie-afspraken en afgesproken doelen.
1.3 Het stimuleren van ondernemerschap, zoals bijvoorbeeld door het ondersteunen van initiatieven van 'Labs' en tijdelijke concepten.
1.4 We waarderen samenwerkingsverbanden die (lokaal) bijdragen aan de circulaire economie.

Het planvoornemen maakt ruimte beschikbaar voor bedrijven die zich richten op bovenstaande beleidsuitgangspunten. Dergelijke bedrijven hebben ook bedrijfskavel nodig om hun activiteiten te

kunnen uitvoeren. Op dit moment is er nauwelijks aanbod aan geschikt bedrijventerrein waardoor de uitvoering van bovenstaande doelen moeizaam verloopt.

3.3.6 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft recent (in juli 2022) een nieuwe structuurvisie (Omgevingsvisie) vastgesteld voor haar gehele gemeente Peel en Maas.
De gemeente legt met deze omgevingsvisie geen nieuwe koers vast. Ze brengt vooral de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samen in één document: de omgevingsvisie.
Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer
2. Een gezonde en veilige leefomgeving
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit
4. Goed wonen voor iedereen
5. Toekomstgericht ondernemen
6. Balans in het buitengebied

Voor onderhavig planvoornemen is met name punt 5 van toepassing. Hierover wordt het volgende beschreven:

‘Toekomstgericht ondernemen

Bedrijvigheid

Ambitie

We ondersteunen de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie waarin kenniscirculatie uitgangspunt is. Een toekomst bestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij aan het goede leven in Peel en Maas. Een toekomstbestendige economie kenmerkt zich door een solide economische structuur, met verschillende economische dragers, zoals agrofood, maakindustrie, logistiek, vrijetijdseconomie en detailhandel.

Peel en Maas staat niet op zichzelf en maakt nadrukkelijk onderdeel uit van een regionale economie. Door aan te sluiten bij de kracht van de regio leveren we een bijdrage aan de ontwikkeling van en innovatie in de lokale en regionale economie. Dit helpt ons om een krachtige gemeente en regio te zijn.

1. Richtinggevende uitspraken:
2. We faciliteren lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB (industrie en retail) en recreatie en toerisme. Samen met ondernemers werken we aan de kwaliteit van de werklocaties.
3. We zetten in op herstructurering boven uitbreiding. Als herstructurering onvoldoende mogelijkheden biedt, is uitbreiding van bestaande bedrijfsterreinen mogelijk.
4. We ondersteunen de bedrijven op het gebied van recreatie en toerisme onder andere via promotie en basisvoorzieningen zoals een goed wandel- en fietsnetwerk. Waar nodig bieden we ruimte aan passende uitbreidingen.
5. We bieden mogelijkheden aan hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor

recreatie/toerisme en bedrijvigheid (zie leegstaand agrarisch vastgoed).
6. We zetten ons in onze regio in voor een uitnodigende en bindende strategie voor arbeidsmigranten.'

Op basis van bovenstaand kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen passend is binnen deze beleidsdoelstellingen. Ten aanzien van de aspecten herstructurering van uitbreiding is reeds in deze toelichting nader ingegaan.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Initiatiefnemer exploiteert een bouwbedrijf. Vanwege woningbouwontwikkeling in de wijk Schrames is initiatiefnemer genoodzaakt een nieuwe bedrijfslocatie te vinden voor haar bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is initiatiefnemer uitgekomen bij de agrarische glastuinbouwlocatie Maasbreeseweg 55 te Helden. Dit betreft een kleinschalige, oude en onrendabele glastuinbouwlocatie gelegen aansluitend aan het bedrijventerrein van Panningen.

Het planvoornemen is drieledig, te weten:
- Het vestigen van het bouwbedrijf op een gedeelte van deze locatie (noordzijde);
- De aanwezige bedrijfswoning omvormen tot burgerwoning;
- De overige gronden van de locatie, in samenspraak met het bouwbedrijf van initiatiefnemer, omvormen tot een kleinschalig bedrijventerrein met hoge kwaliteit (incl. ontsluiting).

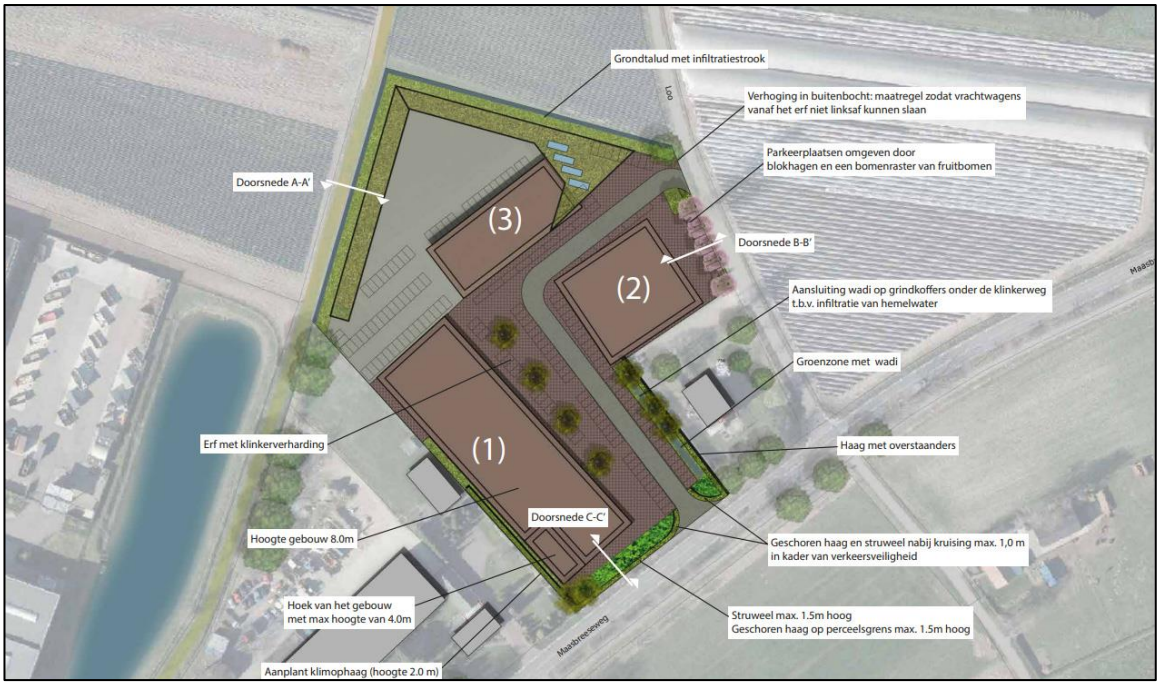
De locatie is door initiatiefnemer aangekocht met als hoofddoel het kunnen vestigen van haar bouwbedrijf. Aangezien de locatie die wordt her ontwikkeld ca. 1,6 ha betreft en het bouwbedrijf ruim een half ha. nodig heeft, resteren er gronden na de sanering van dit deel van de locatie. Omdat de herontwikkeling en de nieuwe infrastructuur kostbaar is, is in samenspraak met de gemeente Peel en Maas besloten om de overige gronden in te richten als, uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Panningen, dat met hoogwaardige architectuur dienst doet als entree van het bedrijventerrein Panningen.

Het planvoornemen kenmerkt zich door haar overgang van het bestaande bedrijventerrein naar het buitengebied van Helden-Panningen. Door de gekozen kavelindeling, ontsluiting alsmede architectonische vormgeving wordt er een bijzondere overgang gecreëerd.

Het bedrijf van initiatiefnemer zal direct gevestigd worden waarna daarna in fasen de overige delen van het terrein worden ingevuld.

4.2 Beoogde planontwikkeling

In hoofdstuk 1 is reeds op hoofdlijnen het planvoornemen beschreven. Dit planvoornemen is weergegeven op onderstaande figuur.



Uitsnede tekening nieuwe situatie

De overkapping op het noordoostelijk deel van het terrein loopt langzaam in hoogte op tot maximaal 12 meter. De overkapping sluit aan op een talud en beide worden groen ingevuld en ingepast. De reden voor deze overkapping is, naast een fysieke en akoestische afscherming van de bedrijfsactiviteiten in het plangebied, om architectonisch een vloeiende overgang te realiseren tussen het buitengebied en de bedrijvigheid. De kwaliteitscommissie heeft verder eisen gesteld aan de invulling van het perceel, omdat het de entree vormt/gaat vormen van het bedrijventerrein. Verder wordt er allerlei beplanting rondom en op het terrein gerealiseerd. Het plangebied krijgt daarmee in zijn geheel een groene uitstraling (zie het inrichtingsplan van Pouderoyen). In verband hiermee en omdat de overkapping slechts voor een klein deel een maximale hoogte heeft van 12 meter (oplopend vanaf 6,5 m) zal de overkapping de omgeving niet domineren. Voor het overige wordt de maximale bouwhoogte van 8 meter voor bedrijfsgebouwen overgenomen uit het vigerende plan.
Parkeervoorzieningen worden in voldoende mate op eigen terrein voorzien.

4.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen voorziet in het optreden van nieuwe ruimtelijke effecten. Aangezien het planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten zijn er ruimtelijke effecten. In het landschapsplan is aangegeven hoe deze ruimtelijke effecten worden gecompenseerd middels landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsmaatregelen.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat bij de uitwerking van de basisuitgangspunten van het planvoornemen rekening is gehouden met de omgeving. De vormgeving van het nieuwe gebouw van initiatiefnemer aan de noordzijde is de vertaalslag die is gemaakt om het bedrijventerrein de

overgang te laten vormen tussen het buitengebied en de grootschalige bedrijvigheid van het bedrijventerrein van Panningen.
Tevens is er sprake van een herontwikkelingslocatie (een oude vervallen glastuinbouwlocatie wordt gesaneerd).
Hiermee worden de ruimtelijke effecten voor de omgeving zo goed mogelijk vorm gegeven en zo veel mogelijk beperkt.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de (mogelijk optredende) ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen aanvaardbaar worden geacht.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Beoordeling vanuit regelgeving milieueffectrapportage

5.1.1 Wettelijk kader

Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging tussen vele, soms tegenstrijdige belangen. Maar een zorgvuldige afweging tussen al of niet tegenstrijdige belangen is vaak niet voldoende. Juist het zoeken naar oplossingen is de uitdaging. Daarbij komen de verschillende belangen naast elkaar – in plaats van ten koste van elkaar – tot hun recht.
Uit de regelgeving van het Besluit milieueffectrapportage (hierna verder: Besluit m.e.r.) volgen – in een aantal gelimiteerde gevallen – verplichtingen voor alternatieven. Voor de alternatieven is het verplicht om de milieugevolgen van de alternatieven in kaart te brengen. Zo krijgen milieuargumenten een plaats naast bijvoorbeeld stedenbouwkundige argumenten.
De bedoeling van het Besluit m.e.r. is om milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. Het gaat hier om de besluitvormingsprocessen van een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Het Besluit m.e.r. leidt bij diverse ruimtelijke instrumenten tot een uitbreiding van de ruimtelijke onderbouwing.

5.1.2 Beoordeling m.e.r.-aanmeldnotitie

Een milieueffectrapportage (hierna verder: m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan zoals dat in onderhavige situatie aan de orde is.
Ingevolge het Besluit m.e.r. wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig plan voorziet in het planologisch vastleggen van een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein van ca. 1,6 ha ter plaatse van een bestaande glastuinbouwlocatie. Het planvoornemen komt niet voor op de C-lijst. Derhalve is er geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Het planvoornemen valt onder onderdeel D11.3: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’.

Hierbinnen is voor de volgende gevallen een m.e.r.-beoordeling vereist:
In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- *In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.*

In onderhavig geval komt het planvoornemen (uitbreiding 1,6 plaatsen) niet in de buurt van deze drempelwaarde.
Omdat er sprake is van een uitbreiding die zo ruim onder bovengenoemde drempelwaarden blijft is het uitvoeren van een verplichte m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Hieronder wordt in paragraaf 5.1.3 een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.
Tevens kan, gelet op de in deze toelichting beschreven aspecten aangaande bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante effecten die een m.e.r.-aanmeldnotitie noodzakelijk maken.

5.1.3 Vormvrije milieueffectrapportage

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is aan de orde als de activiteit wél voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D. Aangezien de voorgenomen activiteit (uitbreiding industrieterrein) voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):
1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

<u>Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling</u>
Kenmerken van het project
- Omvang van het project;
- Cumulatie met andere projecten;
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen;
- Productie van afvalstoffen;
- Verontreiniging en hinder;
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.

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

Kenmerken van het potentiële effect

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

Omdat het plan wel voorziet in een uitbreiding van een industrieterrein, maar qua uitbreiding ver onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D11.3 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	**Toets**
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein met ca. 1,6 ha en de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning, zie eerdere hoofdstukken voor details.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	De aanwezige bedrijven produceren afvalstoffen maar deze worden opgevangen en afgevoerd conform de geldende normen en richtlijnen.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie H5). Geluid: aan alle normen wordt voldaan (zie H5). Geur: er is geen sprake van geurhinder in het plangebied als gevolg de planontwikkeling.
Risico van ongevallen	N.v.t.

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	**Toets**
Bestaand grondgebruik	Het perceel was in het verleden ten behoeve van agrarische doeleinden in gebruik (glastuinbouw).
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor:	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij

- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van een archeologisch waardevol gebied.

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten. Door middel van een landschapsplan wordt geborgd dat het planvoornemen passend is in zijn omgeving en geen negatieve effecten zal hebben op de omliggende waarden.

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

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd Natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging worden geen negatieve effecten verwacht op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.
Watergebied van internationale betekenis	Er is geen sprake van een ligging in of nabij een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN en/of Goudgroene natuurzone.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, water- wingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermd monument	Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

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

Kenmerken van het potentiele effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

Conclusie

1. De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.3 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.3 genoemde 'drempelwaarde' niet wordt overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft in zijn vergadering d.d. …-…-… besloten dat er '*geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen ontstaan die het opstellen van een Milieueffectrapportage rechtvaardigen*.'

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In onderhavig planvoornemen is er sprake van het deels wijzigen van het gebruik. In de bestaande situatie is het gebruik ter plaatse van het plangebied een agrarische glastuinbouwlocatie en een bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is er sprake van het gebruik als bedrijventerrein (incl. inpassing en ontsluiting) en als burgerwoning.
Omdat er sprake is van een nieuw gebruik ter plaatse van het voorziene bedrijventerrein (de bedrijfswoning is qua gebruik even gevoelig als het gebruik als burgerwoning) is ter plaatse van het voorziene bedrijventerrein verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 4**).

'Conclusie en aanbevelingen

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er, met uitzondering van sporen puin ter

plaatse van boring 1 (traject 70-110 cm-mv) en boring 2 (traject 60-130 cm-mv), zintuiglijk geen verontreinigingen in het opgeboorde materiaal waargenomen.

De bovengrond ter plaatse van boring 6 (monster M03.1) is sterk verontreinigd met koper en zink. Daarnaast is in de bovengrond ter plaatse van de meest zuidelijke gelegen tuinderskas en het braakliggend stuk grond ten zuidoosten van deze tuinderskas (mengmonster M02) een lichte verontreiniging met zink aangetoond en in de bovengrond van de noordwestelijke helft van het terrein (mengmonster M03 en M04) is een lichte verontreiniging met PAK aangetoodn. Voor het overige zijn geen verontreinigingen in de bovengrond (mengmonster M01 t/m M04, monster M03.1 t/m M03.5 en mengmonster M08) aangetoond.

Voor de lichte tot sterke verontreinigingen met koper, zink en PAK in de bovengrond zijn ten tijde van het verkennend bodemonderzoek geen mogelijke bronnen of oorzaken aan het licht gekomen. Het aangetoonde gehalte aan zink in mengmonster M02 en de aangetoonde gehalten aan PAK in mengmonster M03 en M04 voldoen aan de bodemgebruikswaarden II, welke door de overheid zijn vastgesteld als terugsaneerwaarden voor terreinen met 'extensief gebruik (openbaar) groen'.*

In de ondergrond (mengmonster M05, M06 en M07) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater
Tijdens de bemonstering van het grondwater uit de peilbuizen PB1, PB2, PB3 en PB300 is er zintuiglijk geen verontreiniging waargenomen.

Het grondwater uit peilbuis PB1(monster W01) is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd cadmium en nikkel. Het grondwater uit peilbuis PB2 (monster W02) is licht verontreinigd met zink en het grondwater uit peilbuis PB300 (monster W04) is licht verontreinigd met cadmium en zink. Afgezien hiervan zijn er geen verontreinigingen in het grondwater (monsters W01 t/m W04) aangetoond.

De pH van het grondwater kan als zeer laag tot enigszins verlaagd gezien worden.

In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein is uitsluitend in de bovengrond zink in een verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan zink aangetoond. De oorzaak van deze verhoogde concentraties moet waarschijnlijk dan ook gezocht worden in regionale omstandigheden. Verhoogde concentraties aan metalen gaan vaak samen met een verlaagde pH, hetgeen ook hier het geval is.

Gelet op het regionale verspreidingskarakter van de aangetroffen verontreinigingen in het grondwater bestaat er geen aanleiding tot het instellen van een nader grondwateronderzoek.

Algemeen
De vooraf gestelde deelhypothese dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de sterke koper en zinkverontreiniging verworpen.

De andere deelhypothese dat de bodem ter plaatse van de voormalige opslag- en aanmaakplaats voor meststoffen als 'verdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten

verworpen.

Met de voorliggende resultaten is de eindsituatie van de bodem ter plaatse van opslag0 en aanmaakplaats voor meststoffen vastgelegd. Evenals bij het nulsituatie-onderzoek van juni 1998 zijn in het kader van het voorliggende verkennend bodemonderzoek geen verontreinigingen in de grond aangetoond. De in het grondwater aangetoonde concentraties aan cadmium en zink ligger lager dan de in 1998 aangetoonde concentraties.

Gelet op de mate van de aangetoonde verontreinigingen met koper en zink en het landelijk bodembeleid dient er een ander onderzoek te worden ingesteld, teneinde vast te stellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien 25m3 of meer grond dan wel 100m3 of meer grondwater (bodemvolume) verontreinigd is met gehalten / concentraties hoger dan de interventiewaarden.

Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drenken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het terrein niet zondermeer geschikt voor alle bodemgebruiksvormen.

Bij de voorgenomen grondtransactie dient rekening gehouden te worden met het feit dat er een aanvullend en / of nader onderzoek en sanerende maatregelen uitgevoerd dienen te worden. Op basis van het onderhavige onderzoek is geen uitspreek te doen over de hiermee gepaard gaande kosten.'

Nader bodemonderzoek

Vervolgens is een nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 4**). De conclusies van dit nader bodemonderzoek zijn als volgt:

'Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er ter plaatsen van de boringen 60, 64, 70 en 76 sporen tot kleine hoeveelheden puin en / of asfalt aangetroffen. Voor een volledig overzicht van de zintuiglijke verontreinigingen wordt verwezen naar tabel 5.1 in paragraaf 5.2 Zintuiglijke waarnemingen en de boorprofielen in bijlage 4.

In horizontale richting is de verontreiniging met koper en / of zink ingekaderd tot aan de bodemgebruikswaarden, welke door de overheid zijn vastgesteld als terugsaneerwaarden voor terreinen die (onder andere) een woonfunctie hebben. De horizontale omvang van de verontreiniging met gehalten boven de bodemgebruikswaarden I wordt ingeschat op 115m2, waarvan naar schatting 35m2 sterk verontreinigd (gehalten > interventiewaarden) is.*
In verticale richting is de verontreiniging ter plaatse van boring 60 aangetoond tot ca. 0,6m-mv en ter plaatse van boring 71 en 74 tot ca. 0,5m-mv. Uitgaande van een gemiddelde diepte van 0,55m-mv bedraagt de omvang van de verontreiniging met gehalten boven de bodemgebruikswaarden I circa

65m3, waarvan 20m3 sterk verontreinigd (gehalten > interventiewaarden) is. De bodemgebruikswaarden I- en interventiewaardencontouren zijn aangegeven in bijlage 3.

Het is onbekend wanneer de bodemverontreiniging met koper en/of zink is veroorzaakt. Het is echter aannemelijk dat de verontreiniging is veroorzaakt voordat het terrein in gebruik is genomen voor tuinbouwdoeleinden (midden jaren zeventig van de vorige eeuw) en in gebruik was als varkenshouderij en derhalve is veroorzaakt vóór 1987.

Aangezien minder dan 25m3 grond sterk verontreinigd is, betreft het geen geval van ernstige bodemverontreiniging en is er geen sprake van saneringsurgentie vanwege de afwezigheid van actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's.

Gelet op de mate van verontreiniging dienen er sanerende maatregelen genomen te worden. Het voornemen tot sanering dient te worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Helden). Het is aan te bevelen overleg te plegen met het bevoegde gezag omtrent de sanering van de verontreiniging.

Bij de voorgenomen grondtransactie dient rekening gehouden te worden met het feit dat er sanerende maatregelen uitgevoerd dienen te worden.'

Op basis hiervan zal bij uitvoering van het planvoornemen deze bodemverontreiniging als eerste werkzaamheid worden gesaneerd.

Ter actualisatie is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans ECO BV, zie **bijlage 7**. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:
'Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.
Uit de voorhanden zijnde historische informatie blijkt, dat de verontreinigingssituatie niet veranderd is ten opzichte van de verontreinigingssituatie in 2008. De onderzoeksresultaten van de in 2007 en 2008 uitgevoerde onderzoeken zijn representatief voor de huidige situatie.

Het is ons inziens dan ook niet noodzakelijk om in het kader van de bestemmingsplanwijziging opnieuw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen ten behoeve van het toekomstig gebruik.

Wel wordt geadviseerd om de aangetroffen sterke verontreiniging met koper en zink alsnog te saneren. Echter omdat het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, is er in het kader van de ruimtelijke procedure dan wel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning geen saneringsnoodzaak.'

Omdat er vanaf het moment van aankoop geen bodembedreigende activiteiten zich meer hebben voorgedaan is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De kas is inmiddels gedeeltelijk gesaneerd. Verder heeft initiatiefnemer alleen bouwmaterialen op de locatie opgeslagen. Deze materialen betreffen geen bodembedreigende stoffen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

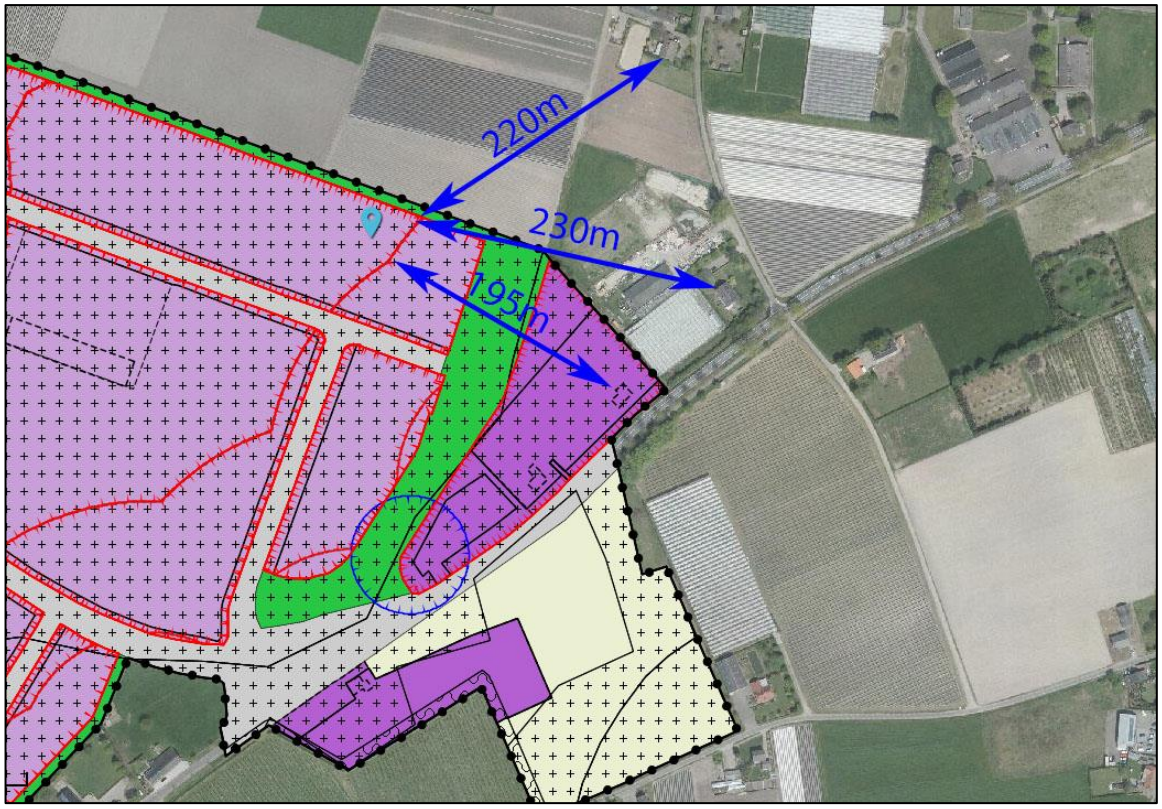
5.3 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavige situatie is geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object op basis van de Wet geluidhinder. De bedrijfswoning die wordt omgevormd tot burgerwoning is reeds geluidsgevoelig en blijft even geluidsgevoelig. Een nadere toetsing is voor deze woning niet aan de orde. De toetsing van deze woning ten opzichte van de nieuwe bedrijvigheid komt in paragraaf 5.2 aan de orde.
Verder is er geen spoorweg gelegen in de nabijheid van het plangebied. Hierdoor is het aspect spoorweglawaai niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

Ten aanzien van het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de om te vormen woning kan worden gesteld dat de bestaande bedrijfswoning vanuit het oogpunt van overige bedrijven in de omgeving reeds een 'toetspunt' is geweest. De omvorming naar burgerwoning zorgt er niet voor dat deze woning 'gevoeliger' wordt vanuit milieu. Er ontstaat daarmee geen extra belemmering voor bedrijven in de omgeving van het plangebied.
Verder dient te worden onderzocht of er ter plaatse van de om te vormen woning geen sprake is van een overbelaste situatie als gevolg geluidsproductie van bedrijven die zijn gelegen in de omgeving. Hiertoe is met name het bedrijventerrein Panningen van belang. Hier zijn categorie 4 bedrijven toegelaten waardoor er sprake is van een richtafstand van 200-300 (conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering) meter die is gelegen over het plangebied en de om te vormen woning. In de paragraaf milieuzonering wordt hier nader op ingegaan.
Echter, zoals op onderstaande afbeelding inzichtelijk is gemaakt, zijn andere woningen van derden op kortere afstand gelegen van het bedrijventerrein Panningen.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie **bijlage 6**) en op basis van hetgeen hierboven is beschreven is ter plaatse van de woning Maasbreeseweg 53 sprake van een acceptabele situatie. Op basis hiervan kan worden gesteld dat ook vanuit geluid er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Verbeelding bedrijventerrein Panningen met aanduiding categorie-4 bedrijven en afstanden tot dichtstbijzijnde gelegen woningen van derden

Er behoeft vanwege het niet realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object niet getoetst te worden aan de normen om te bepalen wat de gevelbelasting is als gevolg van wegverkeer, industrie of spoorwegen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken.

Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Zonering van de bedrijventerreinen vindt plaats op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. De algemene systematiek die in de VNG- uitgave is toegepast, is kort samengevat, de volgende.

Ieder bedrijf is op basis van haar bedrijfsactiviteiten door het Centraal Bureau voor de Statistiek volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) ingedeeld naar branche- en bedrijfscategorieën. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de SBI – indeling gebruikt om per bedrijfsactiviteit de milieubelasting ervan aan te geven en in te delen in een milieucategorie.

Per bedrijfsactiviteit is beschouwd binnen welke afstand vanaf die bedrijfsactiviteit tot milieugevoelige functies (met name woonfuncties, maar ook ziekenhuizen, scholen e.d.) mogelijk milieuhinder kan ontstaan. Deze afstand is de zogenoemde 'richtafstand'. Door bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies op minimaal de richtafstand van elkaar te situeren kan milieuhinder worden voorkomen. De richtafstand wordt bepaald door de mogelijk hinder die kan uitgaan vanwege een viertal milieuaspecten, te weten geur, stof, geluid en gevaar. In de VNG – uitgave zijn per bedrijfsactiviteit per milieuaspect richtafstanden bepaald. De grootste van de vier richtafstanden is maatgevend voor de aan te houden richtafstand tussen die bepaalde bedrijfsactiviteit en milieugevoelige functies. Op deze manier is voor een groot aantal bedrijfsactiviteiten bepaald welke maatgevende richtafstand erbij hoort. Op basis van die maatgevende richtafstanden zijn in de VNG-uitgave alle bedrijfsactiviteiten gegroepeerd in milieucategorieën. In onderstaande tabel 1 zijn die milieucategorieën weergegeven. Daarbij wordt voor wat betreft de ligging van de milieugevoelige functies onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen: rustig gebied en gemengd gebied.

Tabel: richtafstanden milieucategorieën ten opzichte van de twee omgevingstypen

Milieucategorie	Richtafstand	t.o.v. rustig gebied Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
Categorie 1	10m	0
Categorie 2	30m	10m
Categorie 3.1	50m	30m
Categorie 3.2	100m	50m
Categorie 4.1	200m	100m
Categorie 4.2	300m	200m
Categorie 5.1	500m	300m
Categorie 5.2	700m	500m
Categorie 5.3	1.000m	700m
Categorie 6.1	1.500m	1.000m

Rustig gebied
In dit gebied is een milieuklimaat mogelijk en gewenst zoals die past in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het gebied komen niet of nauwelijks milieubelastende activiteiten voor.

Gemengd gebied
In dit gebied komen op, naast en in de nabijheid van woonfuncties veelvuldig andere functies

voor (zoals winkels, horeca, bedrijven etc.). Vanwege die functiemenging is een milieuklimaat behorend tot 'rustig gebied' niet mogelijk en gewenst. Een andere reden om een gebied tot gemengd gebied aan te merken kan de hoge achtergrondconcentratie zijn voor wat betreft de aspecten geur, geluid of stof. Een gebied langs een snelweg of drukke stadsweg heeft bijvoorbeeld al een dermate hoge achtergrond geluidsniveau dat het geluid vanwege een toegevoegd bedrijf als minder hinderlijk wordt ervaren.

De richtafstanden dienen te worden gemeten vanaf de grens van de bestemming van de bedrijfsactiviteiten tot aan de gevel van woningen of milieugevoelige terreinen als ziekenhuizen of scholen. De richtafstanden zijn indicatief van aard. Bij de richtafstand wordt uitgegaan van gemiddelde bedrijven in de betreffende branche. Voor een specifiek bedrijf kan de richtafstand anders zijn. Verschillen in bedrijfsprocessen, omvang van het bedrijf en milieutechnische maatregelen, kunnen namelijk een kortere afstand tot gevoelige functies mogelijk maken.

In dit specifieke geval is zonder twijfel sprake van een gemengd gebied, vanwege de mix van bedrijvigheid, woningen, agrarische bedrijvigheid en doorgaande wegen.
Ten aanzien van de milieubelasting van het nieuwe bedrijventerrein op de in de omgeving gelegen woningen (gevoelige objecten), kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie er maximaal 3.1 bedrijven gevestigd kunnen worden en het voorziene bouwbedrijf van initiatiefnemer (milieucategorie 3.2, mogelijk gemaakt met een specifieke aanduiding).

Voor bedrijven in milieucategorie 3.1 én het bouwbedrijf in 3.2, geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van gemengd gebied, voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten 'geur' en 'stof' gelden richtafstanden van respectievelijk 10 en 30 meter. Het aspect 'gevaar' is voor dit plangebied niet relevant, omdat zich geen bedrijven mogen vestigen die gevaarlijke inrichtingen betreffen conform de wet. Als de richtafstand tussen een bedrijf en woningen wordt gerespecteerd is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening: dit wil zeggen dat bij woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden bij het in werking zijn van een bedrijf.
Aan de richtafstand ten aanzien van 'geur' wordt voldaan met uitzondering van het IV-bedrijf 'KI-beren station' dat is gelegen binnen een afstand van 200 meter. Aan de richtafstand ten aanzien van 'stof' wordt niet geheel voldaan in relatie tot de bedrijfswoning aan de Maasbreeseweg 53 en de woning in het plangebied zelf. Gezien de bedrijven die zich in het plangebied mogen vestigen in combinatie met de inrichting van het gebied (verhardingen, groen, enz.) is stofoverlast niet aannemelijk.
Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat bij de woning in het plangebied, Maasbreeseweg 55, is onder meer gekeken naar een onderzoek van Arcadis uit 2015. Daarin zijn voor een nabijgelegen – representatieve - locatie de volgende gegevens naar voren gekomen:

- Achtergrondbelasting geur: 5,23 (goed)
- Voorgrondbelasting geur: 2,28 (goed)
- Achtergrondconcentratie GCN 2015 (ugr/m3): 21,94
- Achtergrondconcentratie GCN 2015 (ugr/m3) incl. stalemissies: 22,68
- Scenario achtergrondbelasting worst-case: 11,45 (redelijk goed)

Tevens is in juni 2021 een nieuw onderzoek uitgevoerd naar geur en stof, zie **bijlagen 13 en 14**. Hieruit blijkt dat de (achtergrond)waarden dermate goed zijn (ruim onder grenswaarden) dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en haar omgeving gegarandeerd kan

worden. De eerdere bevindingen van Arcadis worden hiermee bevestigd.
Ook is voor het KI-beren station vanwege de ligging binnen 200 meter in het kader van geur een voorgrond-berekening gemaakt, zie **bijlage 10**. Hieruit blijkt dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan.

Geluid
Aan de richtafstand voor het aspect 'geluid' wordt niet voldaan. Dit betekent niet per definitie dat de ontwikkeling niet door kan gaan. Met een geluidonderzoek moet dan worden aangetoond dat aan bepaalde grens- en streefwaarden uit de VNG-publicatie wordt voldaan.

Voor onderhavig planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **bijlage 6**). Hierin wordt inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting op de omgeving is als gevolg van het planvoornemen.

De eindconclusies van dit akoestisch onderzoek zijn als volgt:

'Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht wordt. Er wordt immers per toekomstige inrichting voldaan aan stap 2 uit bijlage 5 van de VNG-uitgave voor 2 van de 3 aspecten. Bij cumulatie (van het te realiseren plan) kan voldaan worden aan stap 3. Voor de maximale niveaus wordt in de dag- en avondperiode zonder maatregelen ook voldaan aan stap 2. In de nachtperiode wordt zonder maatregelen voldaan aan stap 3, echter door bij vestiging van bedrijven op het te ontwikkelen bedrijventerrein bedrijfsgebouwen, afschermende maatregelen, geluidbronnen en rijroutes akoestisch gunstig te situeren, is het aannemelijk dat ook in de nachtperiode wordt voldaan aan stap 2.

Er is vastgesteld dat met de te verwachten bedrijvigheid op de planlocaties voldaan kan worden aan de gestelde geluidsnormen. Het bestemmingsplan sluit echter niet automatisch uit dat er hogere piekniveaus kunnen ontstaan op ongunstigere locaties. Derhalve dient in het bestemmingsplan geborgd te worden dat een bedrijf dat zich vestigt op planlocatie onder andere aan moeten tonen (middels akoestisch onderzoek) dat voldaan kan worden aan de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening (Handreiking) of aan het Activiteitenbesluit milieubeheer én getoetst dient te worden op de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening gehouden wordt met cumulatie van geluid en alle akoestisch relevante geluidsbronnen in acht worden genomen.
Bovenstaande in rekening houden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.'

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM
Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM10 als NO2.
Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie kan worden gesteld dat deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool waarin de grens bij 575 extra voertuigbewegingen ligt waarvan 20% vrachtverkeer betreft. Dit betreft een worst-case aantal aangezien er ca. 400 bewegingen per dag verwacht worden.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	575
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,17**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Volgens de digitale kaarten van het RIVM op de atlas leefomgeving bedroeg de concentratie PM10 in 2019 ter plaatse van het plangebied 18 µg/m3, dit is ruim onder de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 van 40µg/m3.
Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarnaast zal door de voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren.
Ten aanzien van de bijdrage van onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat er sprake is van een herontwikkelingslocatie. De glastuinbouwlocatie wordt omgevormd naar een kleinschalig bedrijventerrein. Hiermee komt de stookinstallatie van de tuinbouwkas en de verkeersbewegingen als gevolg van het agrarisch bedrijf te vervallen op deze locatie. In de nieuwe situatie is er sprake van verkeersbewegingen enerzijds en stookinstallaties van de bedrijfsgebouwen anderzijds. Overige uitstoot valt, gezien het type toegestane bedrijven, niet direct te verwachten.
Omdat er zoals hierboven beschreven sprake is van omvorming kan gezien de aard van de ontwikkeling en gezien de achtergrondbelasting worden gesteld dat het planvoornemen, indien er al sprake is van een toename van stof, geen bijdrage veroorzaakt die ervoor gaat zorgen dat de grenswaarden overschreden worden waardoor er in de omgeving van het nieuwe bedrijventerrein geen goed woon- en leefklimaat meer gegarandeerd kan worden.

Besluit gevoelige bestemmingen
Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.
Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is

derhalve van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied
Binnen een straal van 100 meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. De dichtstbijzijnde BEVI-inrichting is de Boerenbond die ten noordwesten van de locatie is gelegen. Ter plaatse heeft de Boerenbond een opslaglocatie (bestrijdingsmiddelen e.d.). De PR 10-6-afstand bedraagt 0 meter.

De andere inrichting op relatief korte afstand bedraagt de inrichting van Vissers Oliehandel Horst BV.

Dit betreft een tankstation waarvan de grens van de inrichting is gelegen op een afstand van ca. 150 van de zuidwestelijke grens van het plangebied. De afstand tot het LPG-vulpunt bedraagt ca. 225m. Omdat onderhavig planvoornemen voorziet in de omvorming van een agrarische bedrijfslocatie naar een kleinschalig bedrijventerrein en van een bedrijfswoning in een burgerwoning kan worden gesteld dat er geen sprake is van een forse toename van personen en daarmee van gevoeligheid. Tevens is het plaatsgevonden risico van de inrichting (vulpunt) 45 meter. Daarmee kan worden gesteld dat gezien de afstand tot het plangebied het plaatsgebonden risico geen rol speelt ten aanzien van onderhavig planvoornemen.
Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat het aantal personen in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande planologische situatie niet noemenswaardig zal toenemen. Daar komt bij dat het meest nabij gelegen bedrijfsgebouw met haar uitgang(en) zodanig is gesitueerd dat dit qua vluchtwegen het beste is. Ook is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein met haar meerdere inritten erg goed.
Kortom, gezien de afstand, inrichting en aard van het planvoornemen is een nadere afweging van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen
Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 400m van de transportroute/provinciale weg N562. Dit is ruim meer dan de gestelde 200 meter.
Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N562 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

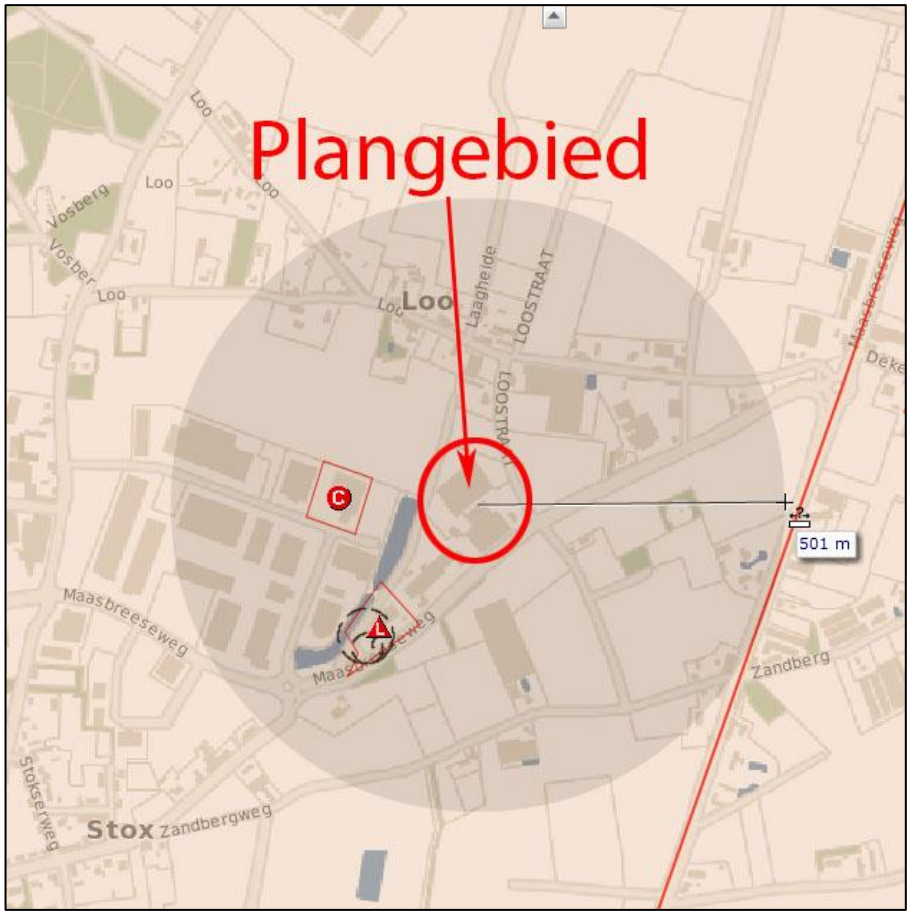
Transportleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen
In de omgeving (binnen ca. 600 meter) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. De op ca. 600m gelegen buisleiding van de Gasunie heeft een plaatsgevondenrisicocontour van 0 meter. Gezien de grote afstand behoeft het groepsrisico niet verder beschouwd te worden.

Conclusie externe veiligheid
Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

5.7 Archeologie

5.7.1 Archeologisch beleidskader

Nationaal beleid
De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in- als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten

van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als (duurzaam) behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de bodem gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen, of niet behoudenswaardig zijn gebleken.
Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 (Mw), die deel uitmaakte van de Wamz, voor een deel opgegaan in de Erfgoedwet (Ew). Een ander deel blijft voorlopig van kracht en wordt later (2022?) opgenomen in de Omgevingswet (Ow)
Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 (Mw), die deel uitmaakte van de Wamz, voor een deel opgegaan in de Erfgoedwet (Ew). Een ander deel blijft voorlopig van kracht en wordt later (2019?) opgenomen in de Omgevingswet (Ow).

Gemeentelijk archeologiebeleid
De gemeente Peel en Maas heeft op basis van de Wamz een eigen archeologiebeleid opgesteld. Het Beleidsplan Archeologie gemeente Peel en Maas, is in 2011 door de raad vastgesteld. In dit beleidsplan zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Peel en Maas is. De archeologische beleidskaart (versie 18, 2015) vormt de ruimtelijke verbeelding voor dit beleid.
Op grond van deze beleidskaart heeft het onderhavige plangebied een archeologische verwachtingswaarde die wordt aangeduid in categorie 5. Binnen deze categorie is een vrijstelling opgenomen voor bodemingrepen tot 2.500 m2 oppervlak en/of niet dieper dan 40 cm onder maaiveld. Bij het overschrijden van beide ondergrenzen bij voorgenomen bodemingrepen, dient een archeologisch (voor)onderzoek plaatst te vinden.

5.7.2 Archeologische situatie

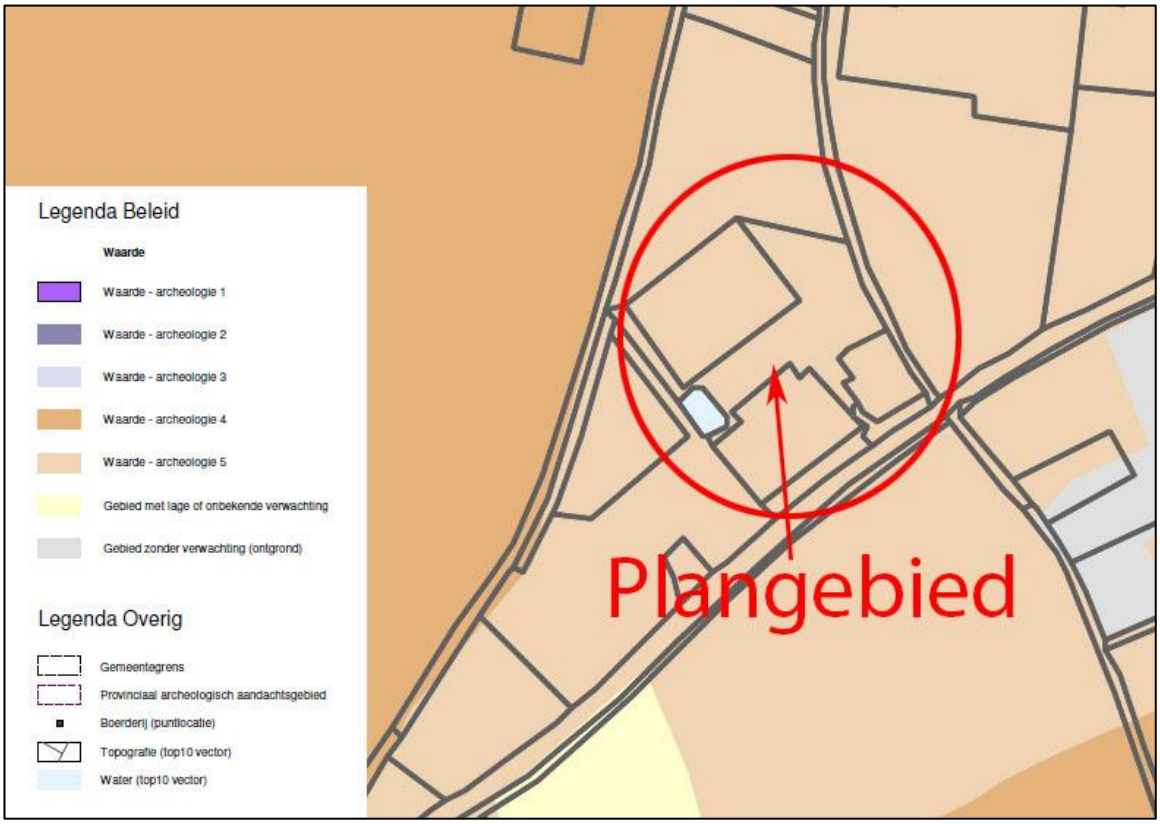
Onderhavig planvoornemen voorziet in bouwactiviteiten. Ter plaatse van het voorziene bedrijventerrein is april 2017 door ArcheoPro een archeologisch bureau- en (verkennend) booronderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn door ArcheoPro vastgelegd in een rapport (zie Exaltus, R.P. / J. Orbons, 2017: Maasbreeseweg 55, Helden. Gemeente Peel en Maas. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Eijsden (ArcheoPro Archeologisch rapport 17036)).

Namens de gemeente Peel en Maas is het archeologisch rapport getoetst door archeologisch adviesbureau ArchAeO BV (Beoordeling en Advies archeologisch onderzoeksrapport, d.d. 25-09-2017 en 31-10-2017).
Op basis van de resultaten kan ingestemd worden met het advies om geen nader archeologisch onderzoek verplicht te stellen en om het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie vrij te geven. De gemeente heeft het advies om het plangebied vrij te geven overgenomen, hetgeen wil

zeggen dat de dubbelbestemming Waarde archeologie 5 voor dit gebied kan komen te vervallen.

Een ‘lage archeologische verwachting’ betekent evenwel niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Deze dienen dan terstond te worden gemeld bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Peel en Maas [redacted] (Adviseur maatschappelijke ontwikkeling) conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Peel en Maas met aanduiding plangebied

5.7.3 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen monumenten zijn gelegen.

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.

5.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.9 Verkeer en parkeren

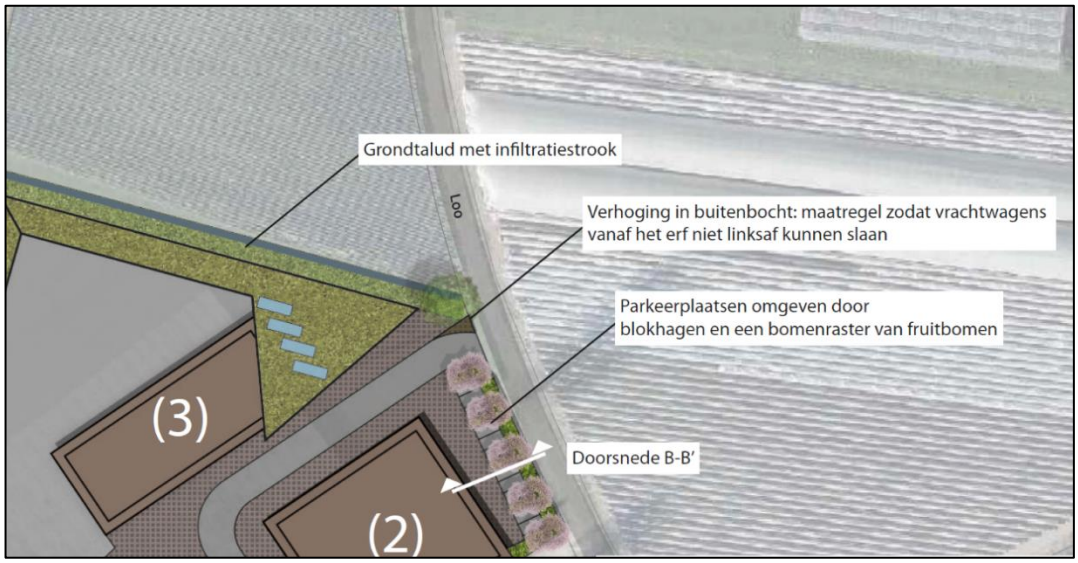
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.9.1 Verkeersstructuur

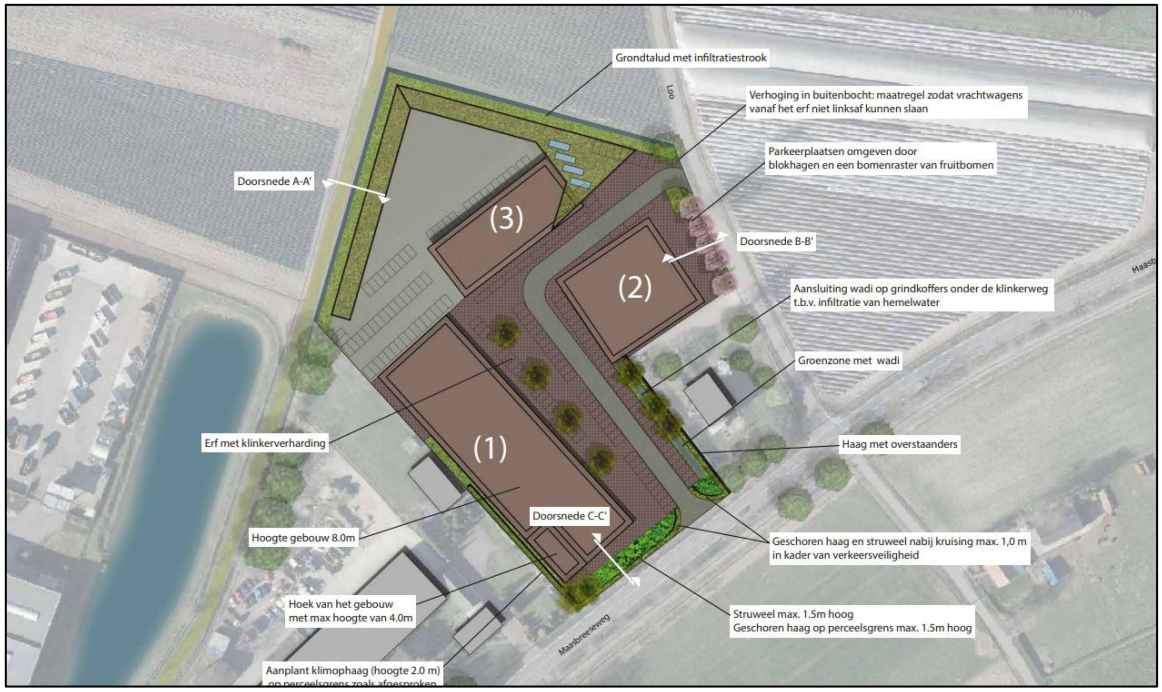
De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen wijzigen. Het planvoornemen voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg (een openbare weg die in eigendom en onderhoud blijft van initiatiefnemer).
Deze ontsluitingsweg zal een verbinding vormen tussen de Maasbreeseweg en de straat Loo. Vanwege verkeersveiligheidsoogpunt zal er voor grootschalig vrachtverkeer (vrachtwagens vanaf 12m lengte) sprake zijn van eenrichtingsverkeer (alleen het plangebied inrijden en uitrijden via de straat Loo en dan Maasbreeseweg). Op deze wijze wordt voorkomen dat grootschalig vrachtverkeer de doorgaande Maasbreeseweg kan oprijden via twee kort van elkaar gelegen inritten/wegen.

Voor het overige verkeer is er geen sprake van eenrichtingsverkeer. Door het feit dat er sprake is van een nieuwe weg die aan sluit op enerzijds de Maasbreeseweg en anderzijds de straat Loo, ontstaat er een ‘rondje’. Hierdoor is de locatie vanuit twee zijden bereikbaar waardoor de bereikbaarheid van de bedrijven gegarandeerd is.

De Maasbreeseweg heeft een intensiteit van ca. 5.500mvt/dag (gegevens gemeente Peel en Maas 2021). Er is als gevolg van het planvoornemen sprake van een toename van ca. 400 mvt/dag. De afgerond 6.000mvt/dag hebben geen invloed op de capaciteit van de Maasbreeseweg. Mocht er sprake zijn van een toename van meer dan ca. 400 mvt/dag (bijvoorbeeld 50% meer) dan vormt dit gezien de capaciteit van de Maasbreeseweg ook geen belemmering.
Ten aanzien van de omgeving wordt bij de noordoostelijke ontsluiting (aansluiting op de weg Loo) een specifieke fysieke verkeersvoorziening aangelegd. Om te voorkomen dat vrachtverkeer vanuit het nieuwe bedrijventerrein in noordelijke richting de weg Loo op rijdt, wordt er een zodanige bocht aangelegd dat dit vrachtverkeer alleen rechts in zuidelijke richting kan afdraaien richting de Maasbreeseweg. Dit is ook weergegeven in het landschapsplan dat hierboven en hieronder is afgebeeld.



Uitsnede landschapsplan met weergave verkeerstructuur



5.9.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen een aandachtspunt. Onderdeel van het planvoornemen is het realiseren van parkeerplaatsen (openbaar gebied) voor zowel bezoekers als eigenaren/gebruikers. Op de inrichtingstekening is duidelijk weergegeven waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Tevens is er bij de noordelijke bedrijfskavel op het eigen terrein ruim voldoende ruimte om te parkeren.

Er is voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan van de normen van de gemeente Peel en Maas, zoals vastgelegd in het paraplu bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld op

19 juni 2018.

In de gemeentelijke parkeernota zijn de volgende van belang zijnde parkeernormen opgenomen:

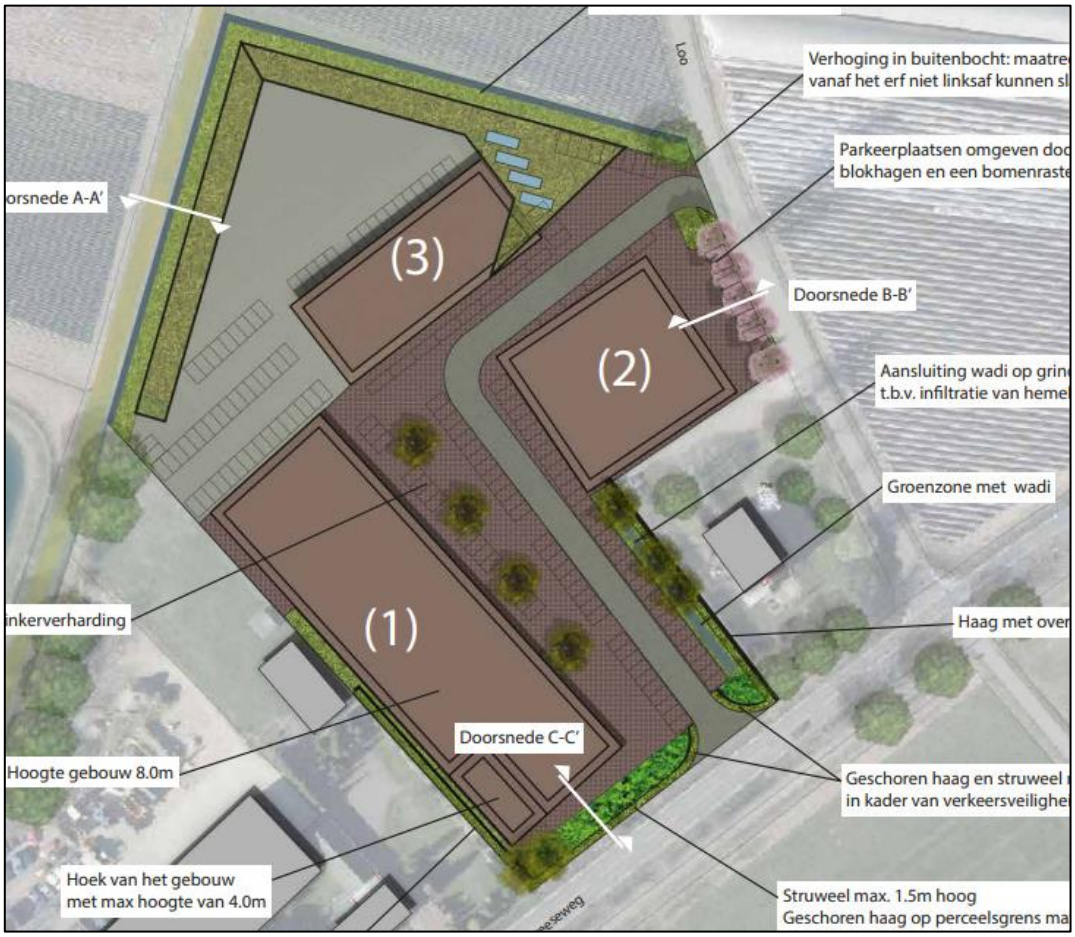
- T.b.v. het bouwbedrijf: 'bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief per 100m2 bvo buiten de bebouwde kom 1,1 parkeerplaats;
- T.b.v. het 'grote' bouwvlak: bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief per 100m2 bvo buiten de bebouwde kom 2,4 parkeerplaatsen danwel bedrijfsverzamelgebouw per 100m2 bvo buiten de bebouwde kom 2,0 parkeerplaatsen
- T.b.v. het 'kleine' bouwvlak: bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief per 100m2 bvo buiten de bebouwde kom 2,4 parkeerplaatsen danwel bedrijfsverzamelgebouw per 100m2 bvo buiten de bebouwde kom 2,0 parkeerplaatsen.

Er is in onderhavig geval een worst-case berekening gemaakt. Het bouwbedrijf is concreet aan de noordzijde van het plangebied. Maar om ook op dit deel worst-case te berekenen is voor alle drie de delen van het plangebied de norm van 2,4 parkeerplaatsen per 100m2 bvo aangehouden.

In onderhavig geval is sprake van een drietal bouwvlakken. Het noordelijke bouwvlak heeft een bouwvlak van 25x50=1.250m2. het oostelijke bouwvlak heeft een oppervlakte van 40x35=1.400m2 en het westelijke bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.325m2.
Dit betekent dat minimaal het volgende aantal parkeerplaatsen aanwezig moet zijn:

-
- Bouwvlak noord: 12,5x2,4= 30 parkeerplaatsen;
- Bouwvlak oost: 14x2,4= 34 parkeerplaatsen;
- Bouwvlak west: 33,25x2,4 = 80 parkeerplaatsen.

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied ruimte heeft voor ca. 170 parkeerplaatsen. Dit is ruim meer dan de hierboven berekende 144 parkeerplaatsen (145 is reeds worst-case). Tevens is er nog erf beschikbaar op het terrein voor nog extra parkeerplaatsen. Kortom, er is meer dan voldoende erf beschikbaar om in de parkeerbehoefte te voorzien op eigen terrein.



Plangebied met aanduiding beschikbaar erf t.b.v. parkeerdoeleinden

5.10 Waterhuishouding

5.10.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.10.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van

verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden.
Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.10.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Tot 2.000 m2 wordt de watertoets door de gemeente uitgevoerd en hoeven de stukken niet voor advies aan het waterschap te worden voorgelegd. Boven de 2.000 m2 wordt de watertoets na een eerste gemeentelijke toetsing aan het gemeentelijk beleid voor advies aan het waterschap voorgelegd.
Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Peel en Maas van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Bij onderhavig plangebied is er sprake van de volgende nieuwe verhardingen:

- Bestemmingsvlak 16.000m2 (totaal oppervlak nieuwe situatie) hiervan is 14.500m2 in de nieuwe situatie verhard, toename zal ca. 5.000m2 bedragen;

De totale nieuwe oppervlakte verharding bedraagt ca. 1,45 ha.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet in de watertoets.

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Peel en Maas. Ter plaatse van de Maasbreeseweg is drukriolering aanwezig. Hier kan op worden aangesloten met het vrijkomend afvalwater (géén hemelwater). De maximaal te lozen hoeveelheid op dit riool bedraagt 1m3 per uur. In de als **bijlage 1** bijgevoegde tekening is inzichtelijk gemaakt hoe het rioolstelsel wordt aangelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater dakverhardingen
Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd naar de nieuw aan te leggen infiltratievoorziening.

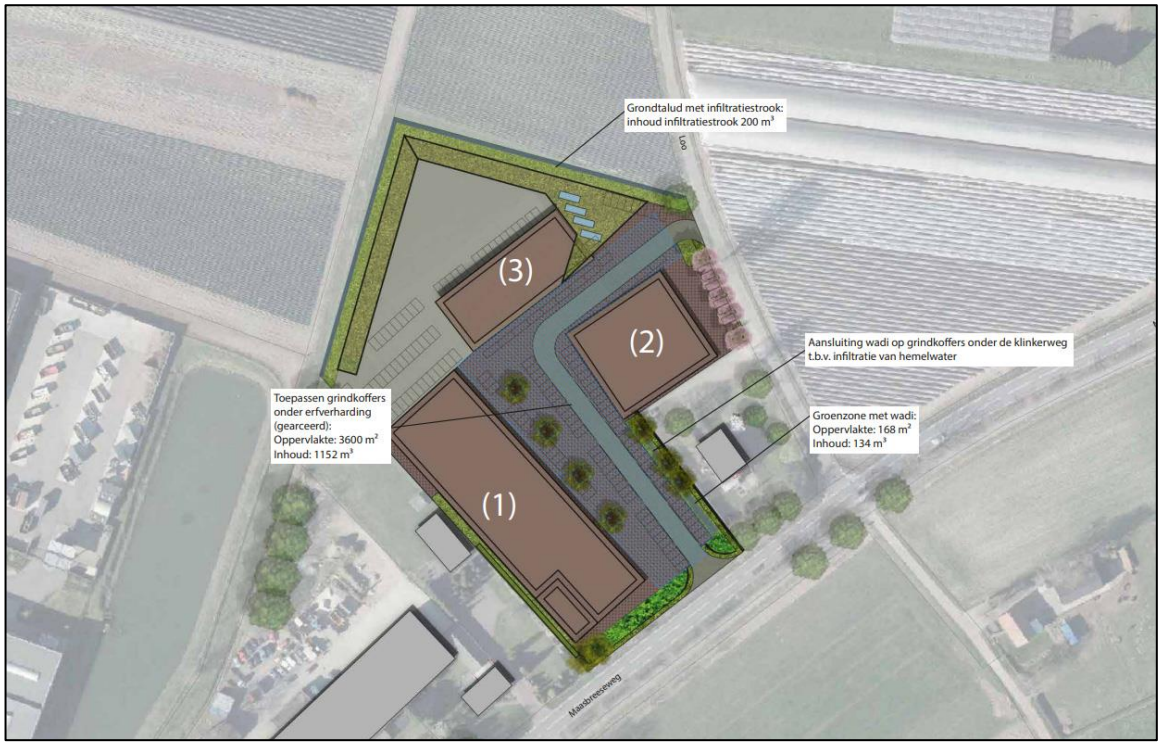
Bij nieuwbouw dient minimaal 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van t=25 en t=100.

Het verharde oppervlak (dak- en erfverhardingen) in de nieuwe situatie bedraagt ca. 1,45 ha.

Het Waterschap Limburg, waar de gemeente Peel en Maas onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=10 en T=100, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 10 jaar (T=10, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 50 mm water valt) dient de capaciteit voor infiltratie die in de poel aanwezig is, afgerond (14.500 x 50) 725 m^3 te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar (T=100, oftewel een neerslaghoeveelheid van 100 mm water) is een capaciteit van afgerond (14.500 x 100) 1.450 m^3 benodigd.



Uitsnede infiltratievoorzieningen

De infiltratiegreppel wordt aan de noordzijde gerealiseerd. Deze heeft een lengte van ca. 200 meter.

De gemiddelde diepte bedraagt ca. 1m. De breedte bedraagt ca. 2m. Het talud wordt 1:1 Hierdoor kan in deze greppel ca. 200m3 aan water worden opgevangen. De inhoud van deze greppel die kan dienen als dynamische buffer bedraagt ca. 50m3 (uitgaande van een waakhoogte van 50cm onder de rand van de wadi). De capaciteit voor een T=100 bui bedraagt echter ca. 200m3 (dit vanwege het talud dat breed uitloopt).
Gezien de diepte van de infiltratievoorziening (ca. 1,0 meter diep op diepste punt) en de diepte van de GHG (volgens Dino-loket in de omgeving ca. 2,50m beneden maaiveld) voldoet de voorziening aan de eisen. De initiatiefnemer heeft op het perceel de afgelopen 10 jaar in de verlagingen in het maaiveld (greppel) geen grondwater aangetroffen. De vorige gebruiker van het glastuinbouwbedrijf had achter de loods een waterbassin. Dit bassin had een diepte van ca. 1,5m. Waterbassins worden altijd aangelegd boven de GHG. Kortom, ook op basis hiervan kan worden gesteld dat het grondwater op voldoende diepte aanwezig is om de voorziene infiltratievoorzieningen op een goede wijze te kunnen laten functioneren.
Daarnaast wordt onder de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, de directe zone van enkele meters aan beide zijden van de weg en de parkeerplaatsen een grind(koffer)pakket aangelegd waar de bebouwing en direct aansluitende verharding op wordt aangesloten. Het oppervlak van dit grindpakket bedraagt ca. 3.600m2. Dit levert bij een diepte van ca 0,80m (dus ruim boven de GHG) een capaciteit van 2.880m3 op. Het holle-ruimte percentage bedraagt ca. 40%. Hierdoor blijft er een netto capaciteit beschikbaar van ca. 1.152m3.

<u>Nadere gegevens aquaflowsysteem</u>
Bij waterbergende wegen wordt de wegfundatie zo opgebouwd dat deze dient als ondergrondse berging. De wegfundatie bestaat bij Aquaflow wegfundatie uit meervoudig gebroken hardsteen 8-32 mm met een grove open structuur. Na verdichting heeft deze wegfundatie een hoge porositeit van 40%. Bij waterberging in de weg zijn twee aspecten belangrijk, namelijk de mobiliteit van water en de draagkracht van de weg. Met dit systeem zijn beide aspecten gewaarborgd. Door de open structuur in de wegfundatie is het water volledig spanningsloos. Het water in de wegfundatie is daardoor mobiel en kan met 150 tot 200 meter/uur wegstromen.

Boven op de wegfundatie komt een vlijlaag (hiertussen in wordt nog een filterdoek aangebracht), bestaande uit meervoudig gebroken hardsteen 2-6 mm. Deze vlijlaag dient op het werk opgemengd te worden met gewassen splitzand 0-2 mm in een verhouding 5:1.

Boven de vlijlaag kan elk type bestrating worden aangebracht, zoals klinkers. Met het toepassen van traditionele bestrating hoeft er geen speciaal beheer te worden gehanteerd. Traditionele bestrating is niet geschikt voor waterdoorlatende verharding. Het regenwater zal daarom over de bestrating afstromen richting de Aquaflow-kolken. Hiervoor kan elk type straatkolk worden toegepast. De straatkolk is niet aangesloten op een rioolstreng maar op een instroomunit. Deze instroomunit is omwikkeld met filterdoek waardoor zware metalen en koolwaterstoffen worden afgevangen. Het regenwater zal vanuit de instroomunit in de wegfundatie stromen. Bij het gebruik van traditionele bestrating hoeft daarom geen filterdoek tussen de wegfundatie en vlijlaag te worden aangebracht. In verband met het gemiddelde straatvuil kan er per kolk +/- 80 m² straatvlak worden aangesloten.
Het regenwater van de aangrenzende gronden en bebouwing zal via eenzelfde instroomunit en buizenstelsel in de wegfundatie terecht komen. Deze hoeft echter niet uitgerust te worden met een filterdoek doordat het dakwater relatief schoon is.

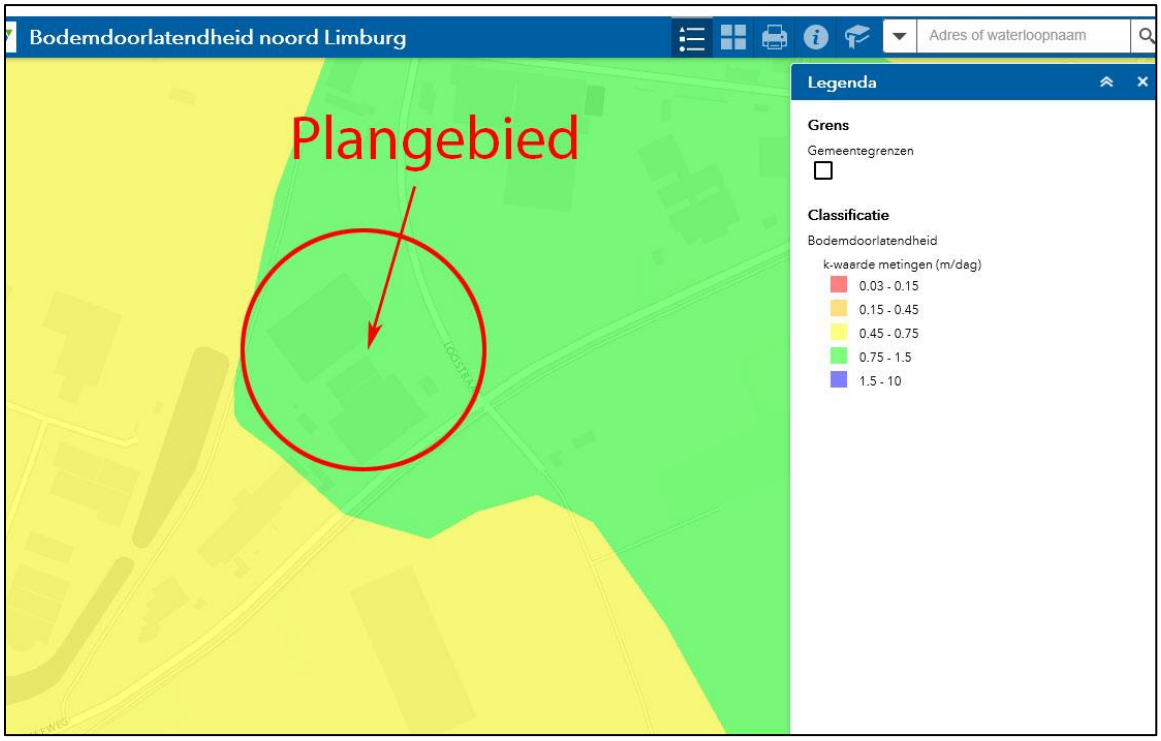
Met deze drie infiltratievoorzieningen (greppel, weg en wadi) wordt het gehele plangebied geïnfiltreerd.
Deze wadi heeft een oppervlak van ca. 168m2. De gemiddelde diepte bedraagt ca. 0,8m hetgeen een capaciteit van ca. 134m3 op zal leveren (gevuld tot de rand). De inhoud die gebruikt kan worden als dynamische buffer bedraagt ca. 37m3 (uitgaande van een waakhoogte van 50cm onder de rand van de wadi). De capaciteit voor een T=100 bui bedraagt echter ca. 134m3 (dit vanwege het talud dat breed uitloopt).

In de greppel en wadi is samen een beschikbare capaciteit van ca. 334m3 aanwezig, daar komt nog ruim 1.152m3 bij van het aqualfow-systeem. Omdat er een aqauflowsysteem wordt aangelegd die zorgt voor infiltratie ter plaatse van de ontsluitingsweg, is er sprake van een aanzienlijke aanvullende capaciteit. Door de drie voorzieningen is er sprake van een grote infiltratiecapaciteit die voldoende is voor zowel de T=25 als de T=100 bui te kunnen bufferen en infiltreren op eigen gronden.

In een infiltratievoorziening zonder een ondergrondse overloop op het oppervlaktewater, zoals hier het geval is, moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm (T=10), te kunnen herbergen.
In onderhavig geval moet de capaciteit bij T=10 725m3 bedragen en bij T=100 moet de capaciteit 1.450m3 bedragen. Ter plekke van de voorzieningen is een dynamische buffer aanwezig met een waakhoogte van 0,50meter. Bij een bui van 100mm zullen de voorzieningen in zijn geheel gevuld zijn (rekening houdend dat er geen grondwater wordt geïnfiltreerd).

Dit is voldoende om een bui van 50mm te kunnen infiltreren op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de gemeente Peel en Maas. De T=100 bui (100mm) is een bui die valt gedurende een hele dag. Aangezien de bodemdoorlatendheid goed is (ca. 1m per dag, en ca. 0,5m per 12 uur), zal dit in de praktijk betekenen dat ook deze bui in zijn geheel kan worden opgevangen in de aanwezige infiltratievoorzieningen. Verder is er sprake van een grote hoeveelheid erf dat bestaat uit klinkers. Hier zal een gedeelte van deze buien ter plaatse infiltreren.

Vanwege de ondiepe infiltratievoorzieningen (max. 1m diep) kan worden gesteld dat de grondwaterstand geen probleem oplevert bij infiltratie. Dit wordt ook bevestigd in het uitgevoerde infiltratierapport. Alleen voor infiltratie naar de diepere ondergrond dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd naar de grondwaterstand. Dat is bij onderhavig planvoornemen niet aan de orde.



Uitsnede kaart bodemdoorlatendheid

Door de afdoende capaciteit van de bodem (de bodemdoorlatendheid is met 0,75 – 1,5 meter per dag ruim voldoende zo blijkt op basis van gegevens van het Waterschap Limburg) is infiltratie geen probleem. Tevens is uit een infiltratieonderzoek gebleken dat de bodemdoorlatendheid vrij goed tot goed (ca. 1,0m per dag) is (zie **bijlage 8**). Derhalve behoeft voor wateroverlast op de bouwkavel en de aangrenzende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van de nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld.

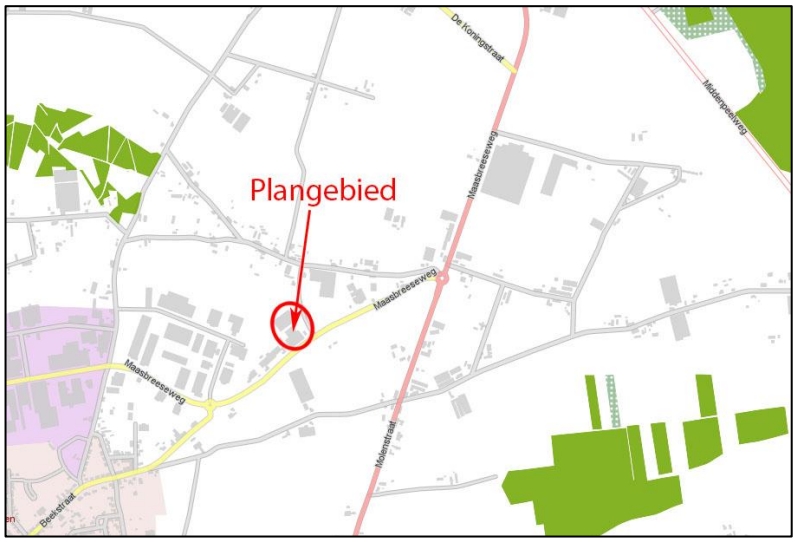
Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

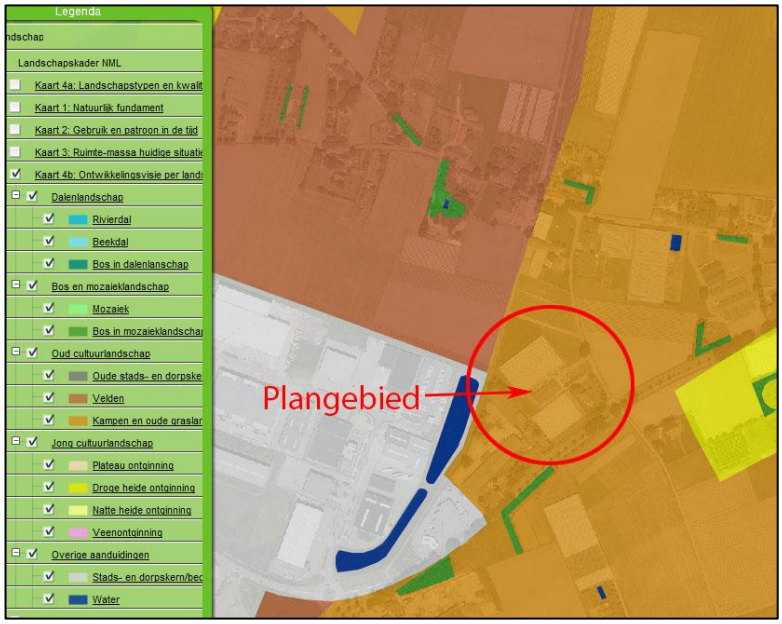
Conclusie
Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding alsook mogelijke aantasting van het grondwater geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.11 Natuur en landschap

Gelet op de ambitiekaart van het Natuurbeheerplan van de provincie Limburg blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen bestaande natuurwaarden.



Uitsnede ambitiekaart Natuurbeheerplan Limburg



Uitsnede kaart 4b (ontwikkelingsvisie) landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Uit de landschapsvisie van de provincie blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van kampen en oude graslanden. In het landschapsplan is weergegeven op welke wijze hier mee is omgegaan.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het landschapsplan dat als **bijlage 3** is bijgevoegd. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.12 Ecologie

5.12.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.
De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in het herontwikkelen van een voormalige glastuinbouwlocatie tot een uitbreiding van het bedrijventerrein van Panningen. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt de resterende kas en kleine loods nog gesloopt. Hiervoor zijn reeds toestemmingen verleend in het verleden. De locatie is reeds in gebruik voor opslagdoeleinden waardoor er geen beschermde planten en dieren zich zullen vestigen of reeds voorkomen.

Het IVN heeft een quick-scan flora en fauna uitgevoerd (zie **bijlage 7**). De conclusies van dat onderzoek zijn als volgt:
'Floristisch gezien troffen wij op het perceel geen bijzonderheden aan. Zie bijgaand verslag.
Faunistisch troffen wij eveneens geen bijzonderheden aan, Zie bijgaand verslag.'

Kortom, er kan worden gesteld dat deze herontwikkeling geen aantasting van beschermde flora en fauna met zich mee brengt.

Gezien de aard van het plangebied (intensief gebruik) heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op in de grotere omgeving aanwezige beschermde flora en fauna. In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde bossen of natuurgebieden gelegen. Ook zijn er geen andere verbindingselementen aanwezig in de nabijheid van het plangebied (bijv. onderdeel uitmakend van Natuurnetwerk Nederland).

Overige eventueel in of in de buurt van het plangebied aanwezige beschermde flora en fauna zal als gevolg van de planologische wijziging niet worden aangetast.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel en MariaPeel'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 6,5 kilometer van het plangebied.
Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen (er worden geen dieren gehouden) is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied. Dit wordt bevestigd door het uigevoerde stikstofonderzoek, zie **bijlage 12**, waaruit blijkt dat zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen significante effecten op gevoelige natuurgebieden veroorzaakt.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Deurnese Peel' dat is gelegen op circa 6,5 kilometer afstand van het plangebied.
Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

5.12.2 Conclusie ecologie

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden. Voor onderhavig planvoornemen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.13 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden' van de gemeente Peel en Maas bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1 : 1.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende

bij voorliggend bestemmingsplan.

In onderhavig geval zijn er twee hoofdbestemmingen van toepassing, te weten de bestemming ‘Wonen’ en de bestemming ‘Bedrijf’. De bestemming ‘Wonen’ geldt ter plaatse van de aanwezige woning met tuin Maasbreeseweg 55. De bestemming ‘Bedrijf’ geldt voor het overige deel van het plangebied. Hierbinnen is de ontwikkeling van het kleinschalige bedrijventerrein mogelijk.

De landschappelijke inpassing, waarmee de Kwaliteitscommissie heeft ingestemd, is in de planregels juridisch verankerd via een voorwaardelijke verplichting. Gronden en/of gebouwen mogen niet in gebruik worden genomen als de landschappelijke verplichting niet is aangelegd.

6.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen
  uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan

opgenomen
bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of
branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd in de afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas is een anterieure overeenkomst (incl. planschadeovereenkomst) afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Deze reacties (zie **bijlage 15**) zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

Vooroverleg nieuw ontwerp-bestemmingsplan Maasbreeseweg 55 te Helden (juli 2021)
Reactie provincie Limburg
Op 16 juli 2021 heeft de provincie Limburg ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan (incl. onderhavig rapport). Daarmee is door de provincie bevestigd dat de inhoud/uitkomsten/conclusies van onderhavig rapport/plan (incl. bijlagen) in lijn zijn met het provinciale beleid.

Reactie regio
Ook de regio (regionaal bestuurlijk overleg Economie) heeft ingestemd met het bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken op 7 juli 2021.

8.3 Informatieavond buurt

Initiatiefnemer heeft op 11 juli 2017 voor de buurtbewoners een informatieavond georganiseerd.

Tijdens deze avond zijn door buurtbewoners zienswijzen ingebracht. Deze zijn deels verwerkt in onderhavig planvoornemen.

8.4 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan-procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.5 Formele procedure

8.5.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 1 juli 2021 tot en met 11 augustus 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de zienswijzennota, zie **bijlage 16**.

9 Bijlagen

1. Tekening rioolstelsel
2. Positief advies Kwaliteitscommissie
3. Landschapsplan
4. Bodemonderzoeken
5. Archeologisch onderzoek
6. Akoestisch onderzoek
7. Historisch bodemonderzoek
8. Infiltratieonderzoek
9. Quick-scan flora en fauna
10. Geuronderzoek (voorgrondbelasting)
11. Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking
12. Stikstofonderzoek
13. Geuronderzoek achtergrondbelasting
14. Fijnstofonderzoek
15. Reacties vooroverleg
16. Zienswijzennota