

# Structuurvisie Buitengebied Gemeente Peel en Maas

---



Team Omgevingsontwikkeling  
Peel en Maas, december 2015



## Inhoudsopgave

	Pagina
Hoofdstuk 1 Op weg naar een nieuw bestemmingplan	5
Hoofdstuk 2 Beleidsuitgangspunten	11
Hoofdstuk 3 Structuurplan Buitengebied 2008	13
Hoofdstuk 4 Structuurvisie IV en Glastuinbouw	17
Hoofdstuk 5 Streefkwaliteiten Geur	19
Hoofdstuk 6 Kwaliteitskader	23
Hoofdstuk 7 Archeologiebeleid	25
Hoofdstuk 8 Wonen in het buitengebied	27
Hoofdstuk 9 Uitvoeringsparagraaf	33

### Wijzigingsoverzicht

-Algemene Structuurvisie Buitengebied (2011-104 03) gewijzigd bij besluit van de raad op 20 december 2011

-Aanvulling Structuurvisie buitengebied regeling Glas voor Glas Limburg (2013-019) bij besluit van de raad op 16 april 2013

- Algemene Structuurvisie Buitengebied (2011-104 03) gewijzigd bij besluit van de raad op 3 februari 2015

- Aanvulling Structuurvisie Buitengebied, hoofdstuk 'Wonen in het buitengebied' en tekstuele correctie van de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw (2015 - 095) bij besluit van de raad op 15 december 2015



# Hoofdstuk 1

## Op weg naar een nieuw bestemmingsplan

---

### Inleiding

De gemeente Peel en Maas is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Voordat aan de slag gegaan wordt met het bestemmingsplan moet duidelijk zijn wat de beleidskaders zijn waarop het bestemmingsplan wordt gebaseerd. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. Daarbij moet opgemerkt worden dat de ontwikkelingen in het buitengebied een dynamisch karakter hebben. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat de geformuleerde beleidsuitgangspunten een antwoord hebben op alle ontwikkelingen die de komende tien jaar spelen. Om die rede houdt de gemeente de vinger aan de pols, door 'midden in het buitengebied te staan'. Het gewenste effect van het beleid voor het buitengebied is dat er ruimte moet zijn om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit. Met het besef dat wanneer er geen ontwikkeling is dit ten koste gaat van de kwaliteit. Aan de andere kant dienen ontwikkeling en kwaliteit gelijk op te trekken.

### Doel van de Structuurvisie Buitengebied

#### 1. Beleidskader voor het Buitengebied

De Structuurvisie is de bundeling van het beleid dat als basis dient voor de juridische vertaling in het Bestemmingsplan Buitengebied

#### 2. Instrument om kostenverhaal mogelijk te maken

De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

### Opzet

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

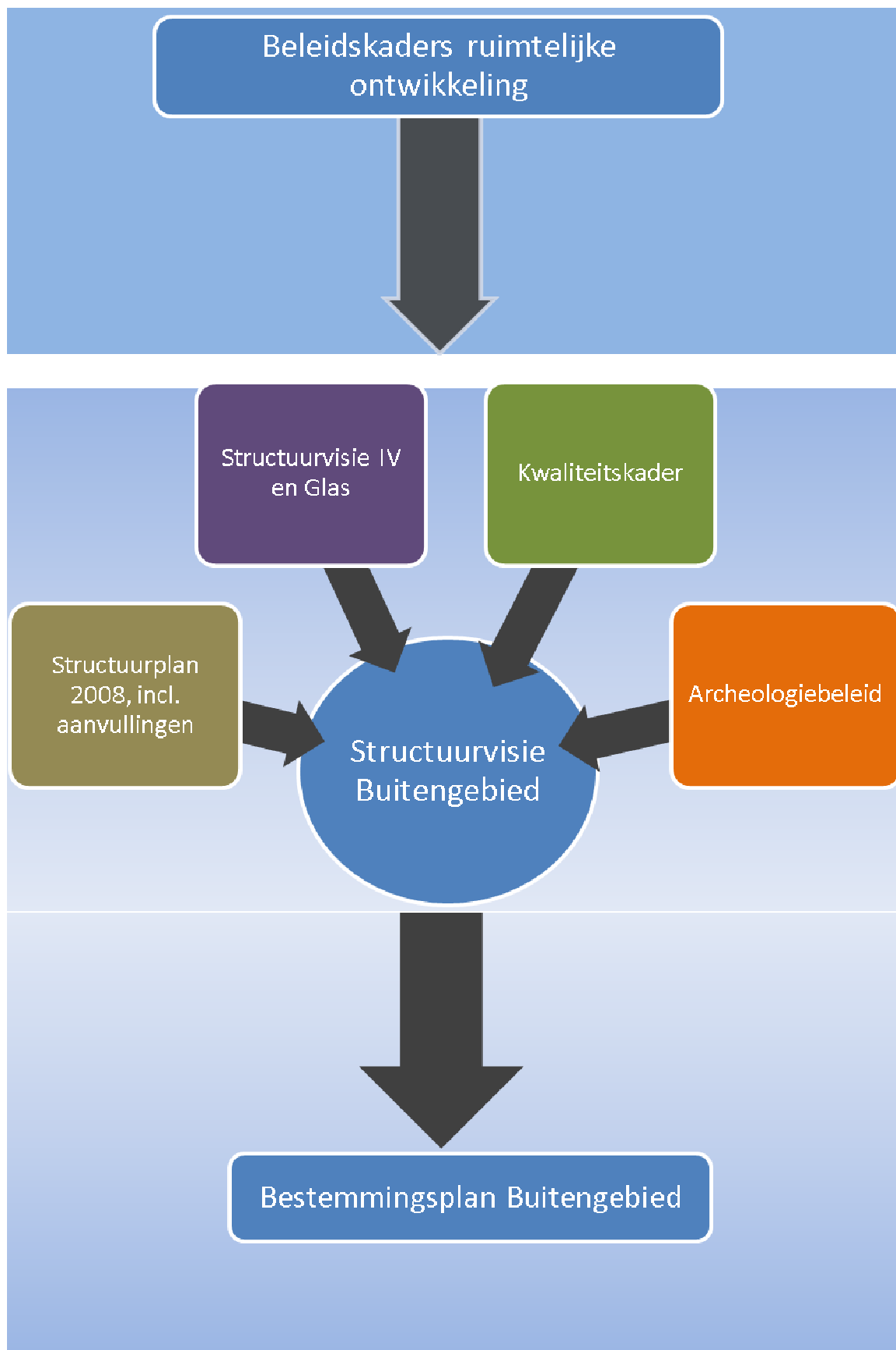
De Structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied
- het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008  
Hierin zijn een groot aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies opgenomen.
- Aanvullingen op het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008  
Ondertussen zijn we enkele jaren verder en de ontwikkelingen in het buitengebied gaan door. Het beleid uit het structuurplan heeft niet altijd het antwoord op deze ontwikkelingen om het gewenste effect te krijgen. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's herzien, bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing en huisvesting buitenlandse werknemers.
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw  
In het structuurplan is opgenomen dat bepaalde onderwerpen verder uitgewerkt moeten

worden. Dit is onder andere het geval voor het beleid met betrekking tot intensieve veehouderij en glastuinbouw. Dit beleid is uitgewerkt in de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw. Voor deze structuurvisie is ook een Milieueffectenrapport (MER) opgesteld. De visie heeft ook voor inspraak ter inzage gelegen. De zienswijzen en de reactie hierop zijn opgenomen in de zienswijzennota. De Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, inclusief MER en zienswijzennota maken onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied.

- **Streefkwaliteiten Geur**  
Daarnaast bevat de Structuurvisie Buitengebied de streefkwaliteiten geur om de balans tussen de ontwikkeling van intensieve veehouderij en een goed woon- en leefklimaat te bewaken.
- **Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas**  
Het kwaliteitskader bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.
- **Archeologiebeleid**  
Op basis van de Monumentenwet is de gemeente verplicht om archeologie op te nemen in haar bestemmingsplannen. In dit document zijn de uitgangpunten met betrekking tot dit archeologie opgenomen.
- **Uitvoeringsparagraaf.**  
In aansluiting op het kwaliteitskader vormt deze paragraaf de grondslag voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het schema op de volgende pagina is de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven.



Schematische weergave van de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het Bestemmingsplan Buitengebied

## Het plangebied

Het plangebied van deze structuurvisie is het buitengebied van de gemeente Peel en Maas met uitzondering van de gebieden waar de structuurvisies Tangbroek, Egchelse Heide (en Giel Peetershof), Roggelseweg/ Neerseweg en het Klavertje 4 gebied gelden. Ten noorden van de kern Maasbree vindt namelijk een ambitieuze gebiedsontwikkeling plaats. Het betreft de ontwikkeling van Greenport Venlo. De gemeente Peel en Maas heeft samen met de Provincie Limburg, de gemeenten Horst aan de Maas en Venlo een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Development Company Greenport Venlo, die de opdracht heeft meegekregen om een grootschalig duurzaam werklandschap te realiseren. Het provinciale planologische kader voor dit gebied is vastgelegd in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 'Gebiedsontwikkeling Klavertje 4'. Deze POL aanvulling is op 1 april 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en regelt onder andere de begrenzing van het gebied. Onder regie van DCGV wordt voor het Klavertje 4 gebied een aparte structuurvisie opgesteld (geplande vaststelling 2012). Dit betekent dat dit gebied een apart beleidskader krijgt. Om die reden maakt het Klavertje 4 gebied, zoals begrensd in het POL, geen onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied. Het gebied wordt ook niet meegenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Het beleid van Peel en Maas, zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied, wordt uiteraard ingebracht bij het opstellen van de Structuurvisie Klavertje 4.

Op de volgende pagina staat een kaart met het plangebied van de Structuurvisie Buitengebied.





**Kaart Plangebied Structuurvisie Buitengebied**

## Inbreng derden bij de Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie buitengebied bestaat uit verschillende deeldossiers. Bij de totstandkoming van de verschillende dossiers is in de periode 2009 – 2011 de dialoog aangegaan met betrokkenen.

Voort het gehele traject om te komen tot een bestemmingsplan Buitengebied is een Klankbordgroep opgericht. Het belangrijkste doel van de klankbordgroep is consultatie over de voorgenomen keuzes en ontwikkelingen. De Klankbordgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van de volgende organisaties:

- Waterschap Peel en Maasvallei.
- Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB).
- Kamer van Koophandel.
- Recron.
- Limburgse Milieufederatie.
- Rijkswaterstaat (RWS).
- Midden- en Kleinbedrijf (MKB).
- Heemkundevereniging.

De inbreng van de Provincie Limburg is geborgd door een vertegenwoordiger in de ambtelijk werkgroep Buitengebied.

Om betrokkenen te informeren zijn verschillende informatie avonden georganiseerd. Onlangs nog, op 29 augustus 2011, 31 augustus 2011, 1 september 2011 en 5 september 2011, zijn belangstellenden geïnformeerd over het totaalproces, de Structuurvisie IV en Glastuinbouw, het Archeologiebeleid, het Kwaliteitskader en het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

Een groot deel van de deeldossiers zijn al vastgesteld door de Raad. Een overzicht van de vastgestelde documenten inclusief de vaststellingsdatum is als bijlage opgenomen. Het horen van betrokkenen is een belangrijk onderdeel bij de voorbereiding van de Raad. Dit gebeurt tijdens het 'Ronde Tafel Gesprek'. Tijdens deze bijeenkomst kunnen betrokken hun zienswijze inbrengen over het voorgenomen besluit.

Behalve de inbreng van derden is er ook een raads werkgroep, met vertegenwoordigers uit alle vijf de raadsfracties, intensief betrokken bij de totstandkoming van de producten die leiden tot het Bestemmingsplan Buitengebied.

# Hoofdstuk 2

## Beleidsuitgangspunten

---

De volgende beleidsuitgangspunten zijn leidend voor het buitengebied van Peel en Maas.

*- Ontwikkelingsplanologie*

De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan. Ontwikkelingsplanologie biedt de ruimte aan ondernemers en burgers om in te spelen op onvoorziene ontwikkelingen.

*- Ruimte om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit*

Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.

*- Ontwikkelkansen te geven aan de economische dragers, zoals recreatie en toerisme en landbouw, van het buitengebied om leefbaarheid te waarborgen.*

Het buitengebied kent een grote dynamiek. Wie zien dat de landbouw een stapje terug doet en dat de plaats wordt ingenomen door andere functies. Deze functies moeten zich naast elkaar kunnen ontwikkelen. De verschillende functies zorgen namelijk voor de leefbaarheid van het buitengebied.

*- Het buitengebied is van iedereen*

De ontwikkeling van de economische functies moet samengaan met het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners en bezoekers van het buitengebied en de kernen.

*- Het beleid is dynamisch*

Zoals eerder vermeld zijn de ontwikkelingen in het buitengebied dynamisch. Het is een illusie om te veronderstellen dat door het vastleggen van het beleid er een antwoord is op ontwikkelingen die de komende 10 jaar spelen. Het beleid wordt daarom geregeld tegen het licht gehouden. De hierboven geformuleerde uitgangspunten zijn hierbij leidend. Indien nodig wordt het beleid aangepast.

Deze beleidsuitgangspunten komen ook terug in de kaderstelling ruimtelijke ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van de programmabegroting..



# Hoofdstuk 3

## Structuurplan Buitengebied 2008

---

### Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008

Het beleid voor het buitengebied is grotendeels vastgelegd in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008. Dit plan is in december 2008 vastgesteld door de vier gemeenteraden van de toenmalige gemeenten. Het structuurplan kent een grote mate aan gedetailleerdheid. Het Structuurplan gaat uit van gebiedstypologieën. Per gebiedstypologie en per thema, bijvoorbeeld agrarische bedrijven, worden beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008 maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied. Het plan is als bijlage 2 toegevoegd aan de Structuurvisie.

Het structuurplan dateert van 2008. In de afgelopen jaren is ervaring opgedaan of het geformuleerde beleid het gewenste antwoord geeft op de dynamische ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast is de wetgeving waarop het structuurplan is gebaseerd gewijzigd. Op basis hiervan vinden enkele aanvullingen op het structuurplan plaats.

### Aanvullingen op het Structuurplan:

#### **Gewijzigde wetgeving en provinciaal beleid**

De juridische termen die in het Structuurplan worden gebruikt zijn gebaseerd op de wetgeving die ten tijde van de vaststelling gold. Op 1 juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet kent andere planologische instrumenten dan de oude wet. De benamingen uit het Structuurplan zijn achterhaald. Dus daar waar instrumenten genoemd worden wordt een vergelijkbaar instrument uit de Wro bedoeld. Ditzelfde geldt voor verouderde termen als gevolg van inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010. Daar waar in het Structuurplan wordt gesproken van bouwblokken, moet worden gelezen: bouwvlakken.

De provinciale BOM+ en aanverwante regelgeving is komen te vervallen als gevolg van het vaststellen van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit beleid kent andere terminologie dan het voorheen geldende BOM+ beleid. Daar waar deze instrumenten worden genoemd, wordt een vergelijkbaar instrument bedoeld uit het Limburgs Kwaliteitsmenu/ het gemeentelijk kwaliteitskader.

#### **Vrijkomende( Agrarische) Bebouwing (VAB)**

Een van de onderwerpen waar al snel van duidelijk werd dat het beleid uit het Structuurplan niet het gewenste effect had is Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Het beleid moet namelijk dusdanig zijn dat ontwikkelingen worden gestimuleerd die vervolgens een kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben. Het beleid in het Structuurplan met betrekking tot VAB's was te strak om ontwikkelingen te stimuleren. Om die reden is het VAB-beleid tegen het licht gehouden. Het resultaat is de 'Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied'. Deze beleidsnotitie biedt ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden voor vrijkomende bebouwing in het buitengebied. De beleidsnotitie is vastgesteld in de Raadsvergadering van 22 februari 2011.

De 'Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische )Bebouwing in het buitengebied' maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied. De beleidsnotitie is als bijlage 3 toegevoegd aan de Structuurvisie.

### **Plattelandswoning**

Een trend in het buitengebied is dat voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond worden zonder dat er een relatie is met het agrarische bedrijf of waar geen agrarisch bedrijf meer in werking is. Feitelijk is hier dan sprake van een woonbestemming. Deze woonbestemmingen kunnen de (agrarische)ontwikkelingen in het buitengebied belemmeren. Dit is niet wenselijk. De gemeente Peel en Maas kiest ervoor om deze woningen aan te duiden als 'Plattelandswoning'. Dit betekent dat wonen is toegestaan maar dat de bescherming in het kader van de milieuwetgeving gelijk is aan de bescherming van een agrarische bedrijfswoning. In totaal zijn er circa 375 plattelandswoningen in het buitengebied van Peel en Maas. Momenteel ligt er een voorontwerp - wetsvoorstel zoals opgenomen in de initiatiefnota "Beter wonen op het platteland". Het is onduidelijk of deze wet in werking treedt op het moment dat het Bestemmingsplan Buitengebied wordt vastgesteld. De gemeente Peel en Maas zal in ieder geval in het Bestemmingsplan Buitengebied anticiperen op dit wetsvoorstel om de agrarische ontwikkelingen in het buitengebied niet te belemmeren.

### **Toerisme en Recreatie**

Met betrekking tot nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen en nieuwe dagrecreatieve voorzieningen is in het Structuurplan 2008 opgenomen dat deze welkom zijn. Wel zijn enkele criteria geformuleerd voor de toelaatbaarheid van deze nieuwe voorzieningen. In het Structuurplan zijn geen gebieden aangewezen waar nieuwe toeristische initiatieven zouden moeten landen. De praktijk wijst uit dat, door de geformuleerde randvoorwaarden, het moeilijk is om nieuwe toeristische initiatieven een plaats te geven in het omvangrijke buitengebied van Peel en Maas. Om die reden wil de gemeente, aanvullend op het Structuurplan, ondernemers meer duidelijkheid geven door aan te geven waar nieuwe verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen zich het beste kunnen vestigen. Dit gebeurt in een zogenaamde 'Toeristisch Recreatieve Vlekkenkaart' die binnenkort wordt opgesteld.

### **Boom- en sierteeltbedrijven**

Boom- en sierteeltbedrijven zijn vormen van grondgebonden agrarische bedrijven die gebruik maken van teeltondersteunende voorzieningen, met name van hoge, permanente voorzieningen. De trend binnen deze sectoren is dat de productie steeds verder intensificeert door het toepassen van pot- en containerteelten onder folie en onder glas. Daardoor neemt de glasopstand, foliekassen en hoge boogkassen toe bij dit soort bedrijven.

Voor deze voorzieningen geldt, conform het provinciaal beleid, een signaleringsgrens van 5.000 m<sup>2</sup>. Deze grens is in het leven geroepen om een onderscheid te maken tussen grondgebonden agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven. Wanneer een boom- of sierteeltbedrijf of een vergelijkbaar bedrijf met hoge teeltondersteunende voorzieningen beneden de signaleringsgrens blijft wordt het gezien als een agrarisch grondgebonden bedrijf, komt het bedrijf boven de signaleringsgrens dan is sprake van een glastuinbouwbedrijf. Voor boomteelt- en sierteeltbedrijven en vergelijkbare bedrijven is dit van belang omdat de nieuwvestigingsmogelijkheden en de ontwikkelingsmogelijkheden beperkter zijn en de compenserende maatregelen strenger zijn wanneer het aangemerkt wordt als glastuinbouwbedrijf.

Het strikt toepassen van de signaleringsgrens beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven die gebruik maken van hoge teelt ondersteunende voorzieningen terwijl de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijven anders kan zijn dan glastuinbouwbedrijven. De voorzieningen hebben bij deze bedrijven een ondersteunend karakter. Dergelijk bedrijven hebben vaak, naast de hoge teelt ondersteunende voorzieningen, lage teeltondersteunde voorzieningen die gelegen zijn binnen het bestemmingsvlak en/of bouwland aansluitend aan het bouwvlak. Een glastuinbouwbedrijf bestaat

grotendeels uit glas. Hierdoor kan de belevingswaarde van een bedrijf met hoge teeltondersteunende voorzieningen anders zijn dan bij een glastuinbouwbedrijf. Om die reden wordt afgeweken van de signaleringsgrens van 5.000m<sup>2</sup> als het glas/foliekas een duidelijk ondersteunend karakter heeft, waardoor de belevingswaarde van het bedrijf duidelijk anders is dan een glastuinbouwbedrijf. Om een handvat hiervoor te gebruiken geldt dat de oppervlakte van de hoge teeltondersteunende voorziening niet meer mag zijn dan 1/3 van het totale bestemmingsvlak en/of aan de bedrijfskavel aansluitende bouwland, met een maximum van 3 hectare.

In het Structuurplan 2008 is al opgenomen dat in de afgevalen Landbouw Ontwikkelingsgebieden (LOG) permanente teelt ondersteunende voorzieningen tot maximaal 3 hectare mogen worden opgericht. In deze gebieden geldt de 1/3 regeling niet.

### **Huisvesting tijdelijke werknemers**

Het beleid met betrekking tot tijdelijke werknemers is opgenomen in de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Gemeente Peel en Maas'. De punten uit de notitie die betrekking hebben op het buitengebied zijn overgenomen in het Structuurplan 2008. In 2011 is de beleidsnotitie naar aanleiding van een evaluatie op enkele puntjes aangepast. De beleidsnotitie is als bijlage 4 toegevoegd aan de Structuurvisie.

Het belang van arbeidsmigranten voor onze regio is nog eens onderstreept in de 'Verklaring van Kerkeböske' d.d. 1 april 2011. In dit document wordt benadrukt dat dankzij arbeidsmigranten er veel economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in stand wordt gehouden en verder uitgebreid. Het betreft zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve versterking van de beroepsbevolking. Goede betaalbare en eigenstandige huisvesting is daarbij van belang. Mensen moeten fatsoenlijk kunnen wonen, zeker bij langer verblijf liefst niet gebonden aan hun werk of werkgever. Daarnaast is in de Woonvisie Plus 2011-2015 Gemeente Peel en Maas opgenomen dat de gemeente ook wil voorzien in extra woningen voor arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen. Dit alles kan aanleiding zijn om binnenkort het beleid met betrekking tot de huisvesting van buitenlandse werknemers aan te passen.

### **Update van het Structuurplan**

Verder zijn er nog onderwerpen uit het Structuurplan die aanpassingen behoeven. Het zijn slechts kleine aanpassingen op basis van ervaringen die zijn opgedaan in de afgelopen jaren.

#### *Paardenhouderij*

Het structuurplan kent een onderverdeling in een productiegerichte paardenhouderij voor het fokken van paarden, een gebruiksgerichte paardenhouderij en een manege. De productiegerichte paardenhouderijen worden bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf, de productiegebonden paardenhouderijen met een gebruiksgerichte neventak krijgen een bestemming grondgebonden met een aanduiding 'paardenhouderij'; de maneges worden bestemd als recreatie. In de praktijk gaan een productiegerichte paardenhouderij met een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit vaak samen. Daarom is er destijds in het Structuurplan voor gekozen om te werken met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. In de praktijk voegt dit echter niets toe, het is bijna onlosmakelijk aan elkaar verbonden en zorgt alleen maar voor extra regelgeving. Daarom is ervoor gekozen om niet te werken met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. In het structuurplan is niet opgenomen hoe paardenhouderijen worden bestemd die alleen gebruiksgericht zijn. Het ligt voor de hand dat die de bestemming: Agrarisch paardenhouderij krijgen. Daarnaast dienen maneges volgens de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen de bestemming 'Sport' te krijgen waarbij een nadere aanduiding 'manege' wordt opgenomen. Voor de duidelijkheid is deze aanpassing schematisch weergegeven in het volgende schema:



Soort paardenhouderij	Aanduiding volgens beleid	
	Structuurplan 2008	Structuurvisie Buitengebied
Productiegerichte paardenhouderij	Agrarisch grondgebonden	Agrarisch grondgebonden
Productiegerichte paardenhouderij, met nevenactiviteit gebruikgericht	Agrarisch grondgebonden, paardenhouderij	Agrarisch grondgebonden
Maneges	Recreatie	Sport met nadere aanduiding paardenhouderij
Gebruiksgerichte paardenhouderij	niet opgenomen	Agrarisch paardenhouderij

Ook is in het Structuurplan 2008 opgenomen waar gebruikgerichte paardenhouderijen zich kunnen vestigen. Doordat een gebruikgerichte paardenhouderij als neventak bij een productiegebonden paardenhouderij rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt en doordat het VAB beleid bepaalt dat agrarische verwante bedrijven zich in het gehele buitengebied in een VAB kunnen vestigen, zijn ook deze mogelijkheden verruimd.

#### *Nieuwbouw burgerwoningen in linten die gelegen zijn in beekdalen*

Met betrekking tot de nieuwbouw van burgerwoningen is onder ander opgenomen dat "nieuwbouw ook mogelijk is in de op de gebiedstypologieënkaart aangegeven 'ontwikkeling bebouwingslinten' indien dit leidt tot aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Uit de kaart blijkt dat de zonerings 'ontwikkeling bebouwingslinten' veelvuldig voorkomt in de gebiedstypologie 'beekdalen/rivierdal'. Voor deze gebiedstypologie wordt gestreefd naar een versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open beekdalen met beplanting loodrecht op de beek. Het verdichten van de bebouwingslinten in deze gebieden staat op gespannen voet met dit beleidsvoornemen. Er wordt derhalve zeer terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwbouw burgerwoningen in linten die gelegen zijn in de gebiedstypologie beekdalen/rivierdal.

#### *Bebouwingslinten*

Zoals in vorige paragraaf al vermeld staat op de Structuurplankaart de zonerings 'Ontwikkeling bebouwingslinten'. In de praktijk blijkt dat veel van dergelijke linten niet op de kaart staan en dat bepaalde die linten die wel op de kaart niet als dusdanig in het veld zijn te herkennen. Om die reden wordt binnenkort de bebouwingslinten en clusters herzien.

#### *Bedrijfswoning bij nieuwvestiging*

In het structuurplan wordt verwezen naar een 'nader te bepalen periode' voor bedrijfswoningen bij nieuwvestiging. De termijn voor het realiseren van een bedrijfswoning is een jaar bij nieuwvestiging waarbij geen sprake is van verplaatsing. Dit betekent dat eerst de bedrijfsgebouwen een jaar in gebruik moeten zijn voordat een bedrijfswoning gebouwd mag worden. In het Structuurplan wordt immers verwezen naar een 'nader te bepalen periode', de periode van een jaar is een redelijke termijn. Er zijn situaties waarbij het te motiveren is dat de bedrijfswoning meteen kan worden opgericht, bijvoorbeeld bij bedrijven die verplaatst worden. In de bestemmingsplanregels zal de mogelijkheid om, van de termijn van 1 jaar af te wijken, opgenomen worden.



# Hoofdstuk 4

## Structuurvisie IV en Glastuinbouw

---

In het Structuurplan buitengebied Peel en Maas 2008 is aangekondigd dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij en glastuinbouw nader worden uitgewerkt in een structuurvisie. Dit is gebeurd in de Structuurvisie IV en Glastuinbouw. In deze structuurvisie zijn tevens keuzes ten aanzien van de zoekgebieden Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG) en zoekgebieden glasconcentratie verder uitgewerkt. De Structuurvisie IV en Glastuinbouw bevat ook de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijke beleid voor de sectoren intensieve veehouderij en glastuinbouw en zal als beleidskader dienen voor het stimuleren en toetsen van bestaande en toekomstige initiatieven voor nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen en glastuinbouw.

De insteek van het IV en Glastuinbouwbeleid is om ontwikkelingsruimte te geven aan bestaande bedrijven op duurzame locaties op afstand van de kernen. Draagvlak in de samenleving is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij wordt enkel toegestaan in een landbouwontwikkelingsgebied als er een knelpunt wordt opgelost op een ongewenste locatie.

De structuurvisie IV en Glastuinbouw vormt een kader voor initiatieven waarbij sprake is van de verplichting tot het doorlopen van de procedure voor een milieueffectenrapportage, namelijk de oprichting of uitbreiding van grote veehouderijbedrijven of de aanleg, wijziging of uitbreiding van een groot glastuinbouwgebied. Daarom is hiervoor een MER (Milieu Effect Rapportage voor plannen) opgesteld.

De ontwerp-structuurvisie en MER hebben in het kader van de gemeentelijke zienswijzeprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van 8 september tot en met 19 oktober 2011 heeft eenieder de gelegenheid gekregen om in te spreken op deze ontwerp-structuurvisie/ MER. De ingediende zienswijzennota en het advies van de commissie voor de m.e.r. zijn verwerkt in een zienswijzennota.

De Structuurvisie IV en Glastuinbouw inclusief het MER en zienswijzennotie zijn onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied. In bijlage 5 zijn deze documenten opgenomen.

De raad heeft bij besluit van 3 februari 2015 besloten om een definitie op te nemen ten aanzien van het volièresysteem binnen de één bouwlaag bepaling voor IV sectoren.

Een volièresysteem in de pluimveesector wordt niet aangemerkt als twee bouwlagen, zijnde dat een volièresysteem slechts in één bouwlaag geplaatst kan worden. Het volièresysteem maakt geen onderdeel uit van het (te bouwen) gebouw maar wordt beschouwd als een hokinrichting welke wordt geplaatst na afronding van de bouwkundige activiteiten binnen één bouwlaag.

Op pagina 14 van de Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw onder het kopje Doorontwikkeling 2e alinea moet worden gelezen: Binnen de andere gebiedstypologieën, grootschalig open ontginningslandschap, kleinschalig half open ontginningslandschap en oude verdichte bouwlanden, zijn uitbreidingen van bestaande bedrijven in principe mogelijk. Dit met inachtneming van de aanwezige waarden en de randvoorwaarden met betrekking tot een goed woon- en leefmilieu. In deze gebieden zijn karakteristieke en waardevolle waarden aanwezig, maar in mindere mate dan de twee eerder benoemde gebiedstypologieën. De glastuinbouw kan in deze gebiedstypologieën ontwikkelen tot de referentiemaat van 3 hectare en onder strikte voorwaarden

tot 5 hectare. Eén van die voorwaarde betreft de verplichting om te voldoen aan aanvullende kwaliteitseisen. De intensieve veehouderij kan onder voorwaarden verder ontwikkelen tot de maximale maat van 2,5 hectare<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Via het raadsbesluit van 15 december 2015 (2015-095) is deze alinea als correctie toegevoegd.

# Hoofdstuk 5

## Streefkwaliteiten Geur

Een van de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied is dat het buitengebied van iedereen is. Dit betekent bijvoorbeeld dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij in balans moeten zijn met een goed woon- en leefklimaat. Om die reden zijn streefkwaliteiten Geur geformuleerd. De streefkwaliteiten geven de ambities weer van de gemeente Peel en Maas voor de woon- en leefomgeving in de verschillende gebieden voor wat betreft het aspect geur. Door middel van de streefkwaliteiten houdt de gemeente een 'hand aan de kraan' voor ontwikkelingen in het Buitengebied. Indien nodig kan extra sturing plaatsvinden. Zoals de naam al doet vermoeden zijn de streefkwaliteiten niet juridisch bindend, met andere woorden het is geen toetsingskader voor individuele aanvragen. Het zijn echter wel ambities die binnen de mogelijkheden nagestreefd zullen worden.

### *Algemeen uitgangspunt*

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de huidige situatie niet mag verslechteren.

Het algemene uitgangspunt geldt niet voor woningen in de glastuinbouwconcentratiegebieden en de Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Daarmee wordt aangegeven dat in deze gebieden het primaat ligt bij de ontwikkelmogelijkheden voor respectievelijk de glastuinbouw en de intensieve veehouderij en in principe wonen niet wordt voorgestaan. Bij de mogelijke bedrijfswoonfuncties in deze gebieden, moet dus rekening gehouden worden met acceptatie van een lage woonkwaliteit (zeer slecht).

### *Gebiedsspecifieke uitgangspunten*

Categorie gebied / functie	Huidige kwaliteit <sup>2</sup>	Streefkwaliteiten <sup>3</sup>
Grote kernen	Goed - zeer goed	Zeer goed
Kleine kernen	Zeer goed - overwegend goed	Goed
Bebouwingslinten / oude verdichte bouwlanden	Zeer goed - zeer slecht	Redelijk goed *
Overig Buitengebied	Zeer goed – zeer slecht	Matig
Grote recreatieve voorzieningen	Zeer goed - redelijk goed	Redelijk goed
Bedrijventerrein met kantoor functie of detailhandel	Redelijk goed	Redelijk goed
Overige bedrijventerreinen	Zeer goed – slecht	Matig

Als in de tabel de huidige kwaliteit beter is dan de streefkwaliteit, is de reden daarvoor dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in dat gebied nog niet benut zijn.

Voor gebiedsontwikkelingen kan de Raad specifieke uitgangspunten vastleggen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd voor Egchel. In het kader van de Gebiedsontwikkeling Egchel is vastgelegd dat de leefbaarheid in het dorp voorop staat en dat het woon- en leefklimaat minimaal gelijk moet blijven (peildatum is 22 december 2008).

<sup>2,2</sup> Zie voor de definitie kwaliteit de handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderijen: paragraaf 3.4 en bijlagen 6 en 7.  
<http://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw-tuinbouw/geur-veehouderijen/wetgeving-geurhinder/handreiking/>

### *Sturing en borging van de streefkwaliteiten*

De streefkwaliteiten geur worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente houdt een hand aan de kraan door middel van monitoren. Dit monitoren gebeurt halfjaarlijks. De Raad wordt hierover geïnformeerd.

Monitoren betekent dat op hoofdlijnen bekeken wordt hoe de achtergrondbelasting geur zich ontwikkelt. Dit uitgaande van de situatie 2010 en het voorkeursalternatief uit de MER, omdat:

- De MER een beeld geeft van de geurkwaliteit voor de situatie 2010.
- De 'Structuurvisie intensieve veehouderij en glastuinbouw' (hierna te noemen: structuurvisie) hierop gebaseerd is.
- Om de ontwikkeling in het lange termijn perspectief te plaatsen.

Monitoren is van toepassing in geval van aanvragen in het kader van een omgevingsvergunning (3<sup>e</sup> graadsomgevingsvergunning ofwel voormalig projectbesluit) en in het kader van een bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplan, uitbreidingsplan of bestemmingsplan). Op basis van de achtergrondbelasting geur die omgevingsvergunning mogelijk maakt, kan nadere analyse nodig zijn. Dit is aan de orde als de achtergrondbelasting zich niet richting streefkwaliteit ontwikkelt of als sprake is van een toename van emissie in combinatie met een klachtensituatie. De volgende stappen en bijbehorende resultante zijn van toepassing:

- a. Analyse of in het betreffende gebied geurgevoelige objecten liggen. Liggen geen geurgevoelige objecten in het gebied bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
- b. Consultatie van geurbeleving door de omgeving: onderzoek of een maatschappelijke noodzaak bestaat om in te grijpen. Hierbij is relevant of sprake is van een conflictsituatie. Als de maatschappelijke noodzaak ontbreekt bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
- c. Raadplegen situatie Besluit huisvesting/Bedrijfsontwikkelingsplan (hierna te noemen: BOP): onderzoek wat de meest actuele situatie concreet is en hoe de situatie zich gaat ontwikkelen uitgaande van de BOP's. Als deze ontwikkeling positief is, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
- d. Consultatie van de veehouderij: onderzoek of de ondernemer werkt uitgaande van 'licence to produce' of een extra inspanning verricht voor de omgeving. Als de veehouder geneigd is om een extra inspanning te verrichten, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie. Voorwaarde is, dat er geen strijdigheid is met de geldende regelgeving.

Blijkt uit het doorlopen van deze stappen dat een vervolg nodig is, onderzoekt de gemeente de inzet van het instrument geurverordening. Dit houdt onderzoek in of een geurverordening het juiste instrument is gezien het ruimtelijk beleid voor de betreffende omgeving. Als ruimtelijk functioneel gestreefd wordt naar het mengen van functies of er ruimte moet zijn voor veehouderij, is een geurverordening mogelijk niet het instrument. Strengere normen met een geurverordening kunnen ook agrarische ontwikkelingen beperken, die geurgevoelig zijn. In tweede instantie wordt de mogelijkheid onderzocht om indirect met een geurverordening te sturen.

### *Nader informatie*

**Grote kernen** zijn Helden, Panningen, Meijel, Maasbree, Baarlo en Kessel (1000 of meer woningen)

**Kleine kernen** zijn Grashoek, Beringe, Egchel, Koningslust en Kessel-Eik (minder dan 1000 woningen)

De volgende tabel geeft de classificatie inclusief normen weer van milieukwaliteit.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting (Een-bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
		98 percentiel $OU_e/m^3$	98 percentiel $OU_e/m^3$
Zeer goed	< 5%	< 1.5	< 3.1
Goed	5 -10%	1.5 – 3.8	3.1 -7.4
Redelijk goed	10 – 15%	3.8-6.6	7.4 - 13.1
Matig	15 – 20%	6.6 - 10	13.1 - 20
Tamelijk slecht	20 – 25%	10 - 14.2	20 - 28.3
Slecht	25 – 30%	14.2 - 19.2	28.3 - 38.5
Zeer slecht	30 – 35 %	19.2 - 25.3	38.5 - 50.7
Extreem slecht	35 - 40 %	25.3 - 32.8	> 50.7

**Tabel: Milieukwaliteiten met betrekking tot geur**

*Toelichting op de tabel:*

Via een systematiek van het percentage geurgehinderden (kolom 2) wordt een indeling gemaakt in milieukwaliteiten (kolom 1). Om gevoel te krijgen welke waarden hangen aan de milieukwaliteit/percentage geurgehinderden is een koppeling gemaakt met de voor- en achtergrondbelasting van de locatie (kolom 3 en 4).



# Hoofdstuk 6

## Kwaliteitskader

---

### *Doel van het kwaliteitskader*

Het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

### *Uitgangspunt het kwaliteitskader*

Ten aanzien van de locatie waar de compenserende maatregelen plaatsvinden hanteren we de volgende zogenaamde ‘drietrapsraket’:

1. De basiskwaliteit en de basiskwaliteit plus dient altijd te bestaan uit fysieke maatregelen op de locatie waar de ontwikkeling plaats vindt. Het gaat er immers ook om dat het initiatief gedragen wordt door de mensen die in de omgeving wonen, werken en recreëren. In alle gevallen dient een initiatiefnemer een plan te overleggen dat aantoont hoe de gewenste ontwikkeling wordt ingepast.
2. Alleen als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk is of wenselijk is op de locatie (bijvoorbeeld bij nieuwe woningen) kan de (aanvullende) kwaliteitsverbetering óók op een andere locatie, liefst in de nabijheid, worden gerealiseerd.
3. Als dat vervolgens niet mogelijk is dan komt pas de mogelijkheid om de (aanvullende) kwaliteitsverbetering af te doen met een financiële bijdrage in een kwaliteitsfonds (zie uitvoeringsparagraaf), in plaats van of aanvullend op een fysieke maatregel.

### *Relatie kwaliteitskader met Provinciaal Beleid*

Door het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu (vanaf nu LKM) vastgelegd in het gemeentelijke beleid.

### *Kwaliteitscommissie*

Voor het toepassen van het gemeentelijk kwaliteitsmenu is in sommige gevallen een onafhankelijk kwaliteitsadvies nodig. Om die reden gaat de gemeente werken met een onafhankelijke kwaliteitscommissie.

### *Reikwijdte van het kwaliteitskader*

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de kernen getrokken, contour die middels bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering hierop is landbouw waar ook bij bouw op de kavel zonder bestemmingsplanwijziging een kwaliteitsverbetering vereist is.

Zoals eerder gemeld wordt door middel van het kwaliteitskader het LKM vastgelegd in het gemeentelijk beleid. In het LKM worden een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Niet alle modules uit het LKM zijn in het Kwaliteitskader uitgewerkt. Zo is de module ‘nieuwe landgoederen’ niet opgenomen. Er worden namelijk nauwelijks nieuwe landgoederen gesticht. Als gemeente sluiten we daarom aan bij de passage uit het LKM. Er zijn geen specifieke lokale randvoorwaarden, wanneer een dergelijk initiatief zich voordoet wordt bekeken of het landgoed ruimtelijk inpasbaar is.

De passage voor landgoederen uit het LKM is als volgt:

### Normering nieuwe landgoederen

De kwaliteiten worden in principe allen op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Nieuw Groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed	Ca. 10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed	5
Meer dan 4 wooneenheden	Per extra eenheid	2,5

#### *Relatie met beleidsuitgangspunten*

Door middel van het kwaliteitskader wordt uitvoering gegeven aan de beleidsuitgangspunten die zijn geformuleerd voor het buitengebied. Het kwaliteitskader is namelijk een belangrijk onderdeel van de ontwikkelingsplanologie waarbij niet de regels maar de doelen centraal staan. Waarbij als doel geldt dat ontwikkelingen mogelijk worden mits de kwaliteit van het buitengebied gewaarborgd blijft.

#### *Kwaliteitskader als onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied*

Het kwaliteitskader is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied aan de ene kant leiden tot waardecreatie, door de bestemmingsplanwijziging, en aan de andere kant tot verlies van omgevingskwaliteit. Het is dan ook redelijk om het verlies aan omgevingskwaliteit te laten verevenen, in de vorm van tegenprestaties, door degene die profijt heeft van de waardecreatie. Deze tegenprestaties kunnen in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer worden vastgelegd. Als het gaat om “bovenplanse kosten” en “bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling” kan dit alleen als hiervoor een basis is gelegd in een structuurvisie.

In deze structuurvisie wordt de grondslag gelegd voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling. Dit gebeurt in de uitvoeringsparagraaf, inclusief projectenlijst.

Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied. Het document is als bijlage 6 toegevoegd aan de Structuurvisie.

In het kwaliteitskader staan de door de Raad vastgestelde uitgangspunten inclusief de matrix met aanvullende kwaliteitsverbetering. Verder is het kwaliteitskader aangevuld met inspirerende voorbeelden, met name op pagina 40 tot en met 47.



# Hoofdstuk 7

## Archeologiebeleid

---

Op basis van de Monumentenwet is de gemeente verplicht om archeologie op te nemen in haar bestemmingsplannen. In het beleidsplan Archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief waarden- en beleidskaart, is vastgelegd hoe de gemeente Peel en Maas met deze verplichting wil omgaan. Het beleidsplan is vastgesteld in de Raadsvergadering van 28 juni 2011.

De beleiduitgangspunten uit het plan hebben voor een groot gedeelte betrekking op het buitengebied. Deze beleidsuitgangspunten zullen uiteindelijk juridisch vertaald moeten worden in het Bestemmingsplan Buitengebied.

Het beleidsplan Archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart, maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied. Het document is als bijlage 7 toegevoegd aan de Structuurvisie.



# Hoofdstuk 8

## Wonen in het buitengebied: beleidsuitgangspunten plattelandswoningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen)

---

### Inleiding

In het buitengebied van Peel en Maas worden steeds meer voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond door derden. In feite is sprake van strijdig gebruik. Aan de andere kant is het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoningen een wenselijk ontwikkeling in verband met de leefbaarheid van ons buitengebied. Dit hoofdstuk geeft duidelijkheid hoe uitvoering wordt gegeven aan de wet Plattelandswoning, met andere woorden wanneer wordt overgegaan tot aanwijzing van een plattelandswoning en in welke gevallen een voormalige agrarische bedrijfswoning, behorende bij een bedrijf waar geen agrarische activiteiten meer zijn, omgezet kan worden in een woonbestemming.



### Huidige situatie met betrekking tot voormalige agrarische bedrijfswoningen

In het buitengebied van de gemeente Peel en Maas bevinden zich grote aantallen voormalige agrarische bedrijfswoningen die bewoond worden door derden. Deze woningen zijn in het verleden planologisch mogelijk gemaakt om te voorzien in de behoefte van eigenaren en medewerkers om in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf te verblijven. Als gevolg van het staken van de bedrijfsactiviteiten of door automatisering, modernisering en schaalvergroting in de agrarische sector worden bedrijfswoningen in een aantal gevallen overbodig. Deze woningen worden vervolgens verkocht aan personen die niet agrarisch ondernemen of die niet functioneel verbonden zijn aan het agrarisch bedrijf. Ook kan er sprake zijn van zogenaamde “rustende boeren”. Dit zijn stoppende agrariërs die hun agrarische opstallen verkopen, maar zelf nog wel in de bedrijfswoning blijven

wonen. In dit soort situaties is sprake van strijdig gebruik. Immers een derde/burger bewoont een bedrijfswoning, die eigenlijk allen door eigenaren/werknemers (zij die functioneel verbonden zijn) van het bedrijf mag worden bewoond. In beginsel is de gemeente verplicht hiertegen handhavend op te treden. In de praktijk zijn de gemeente echter weinig genegen om mensen, die soms al hun hele leven in een huis wonen, uit hun woning te zetten. Daarnaast is het 'hergebruik' van de voormalige bedrijfswoningen een ontwikkeling die wenselijk is om het buitengebied leefbaar te houden. Een buitengebied met leegstaande bedrijfswoningen draagt niet bij aan de kwaliteit van ons buitengebied.

## **Twee categorieën Plattelandswoningen**

De plattelandswoning is een verzamelterm voor een voormalige agrarische bedrijfswoning. In de gemeente Peel en Maas onderscheiden we twee categorieën plattelandswoningen namelijk de categorie waar het bedrijf, waar de bedrijfswoning bij hoort, nog in werking is en de variant waar geen bedrijf meer in werking is. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat er een wettelijke regeling is voor de voormalige bedrijfswoningen waarvan het bedrijf nog in werking is. Voor elke categorie plattelandswoning is er een andere aanpak om het juridisch te regelen in het bestemmingsplan.

## **Algemeen uitgangspunt**

Conform onze uitgangspunten voor het buitengebied willen we ontwikkelkansen bieden aan de economische dragers van het gebied, zoals de landbouw, om de leefbaarheid te waarborgen. Ook vinden wij het hergebruik van de voormalige agrarische gebouwen belangrijk in verband de leefbaarheid van het buitengebied.

Daarom is het algemene beleidsuitgangspunt ten aanzien van beide categorieën plattelandswoningen als volgt:

*Voormalige agrarische bedrijfswoningen mogen enkel bewoond worden door anderen dan agrariërs wanneer de nabijgelegen agrarische bedrijven daarvan geen nadeel ondervinden met betrekking tot hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering en waar ter plaatse van die woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.*

Waarbij met toekomstige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven wordt bedoeld de vigerende rechten op basis van het bestaande bouwvlak. Een uitzondering hierop zijn de landbouwontwikkelingsgebieden en de glastuinbouwconcentratiegebieden (zie ook 'gebiedsgericht beleid met betrekking tot toekomstige bedrijfsvoering').

## **Gebiedsgericht beleid met betrekking tot toekomstige bedrijfsvoering**

Landbouwontwikkelingsgebieden en de Glastuinbouwconcentratiegebieden zijn bedoeld voor de ontwikkeling van de Intensieve Veehouderij en de Glastuinbouw. Voor deze gebieden dient de ontwikkelruimte voor de genoemde sectoren zoveel mogelijk gegarandeerd worden.

Om die reden worden in deze gebieden geen woonbestemmingen toegevoegd.

Voor deze gebieden wordt rekening gehouden met de potentiële ontwikkelruimte in tegenstelling tot de overige gebieden waar rekening wordt gehouden met de vigerende rechten van de agrarische bedrijven.

## De Wettelijke Plattelandswoning

### **Wet Plattelandswoning**

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning (of eigenlijk een wijziging van de Wabo en een aantal aanverwante milieuwetten en regelingen) in werking getreden. De wet voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. Dit houdt in dat illegale burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen niet langer wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Voortaan is het planologisch regime bepalend voor de bescherming tegen negatieve milieueffecten en niet langer het feitelijk gebruik.

De wet maakt het mogelijk om de voormalige bedrijfswoning specifiek als plattelandswoning aan te wijzen en deze hiermee een lager beschermingsregime dan een reguliere burgerwoning toe te kennen, gelijk aan dat van een bedrijfswoning. De woning blijft juridisch gezien onderdeel van het agrarisch bedrijf. Voor de omliggende agrarische bedrijven maakt dit overigens geen verschil. De wet lost geen effecten op met naastgelegen agrarische bedrijven. Hierin ligt echter geen probleem. Binnen de geldende milieuwetgeving wordt immers (bijna) geen onderscheid gemaakt tussen het beschermingsniveau van een (agrarische) bedrijfswoning van een derde of een burgerwoning van derde.

### **Uitspraak Raad van State (d.d. 4 februari 2015)**

Op 4 februari 2015 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan die een streep zet door een deel van de bedoelingen van de Wet plattelandswoning (Uitspraak 201306630/5). De wet beoogt burgerbewoning van een agrarische bedrijfswoning te legaliseren door deze burgers hetzelfde beschermingsniveau te geven als de agrariër die in de bedrijfswoning woont. In haar uitspraak van 4 februari 2015 oordeelt de afdeling echter dat dit niet kan gelden voor het aspect luchtkwaliteit (o.a. fij stof). Dit is namelijk in strijd met de Wet luchtkwaliteit die is gebaseerd op Europese wetgeving. Dit betekent dat een burger in een bedrijfswoning met betrekking tot luchtkwaliteit hetzelfde beschermingsniveau dient te hebben als een burger in een burgerwoning.

Gevolg van de uitspraak is dat het toestaan van een plattelandswoning gezien het aspect luchtkwaliteit gevolgen kan hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Voor het aspect geur geldt dit niet.

### **Beleidsuitgangspunten wettelijke plattelandswoningen**

Op grond van voorgaande overwegingen worden de volgende beleidsuitgangspunten gehanteerd voor het planologisch toekennen van wettelijke plattelandswoningen

#### **1. Alleen bestaande gevallen**

De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen: 1 juli 2013. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden. Na deze datum afgesplitste bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor een planologische regeling als plattelandswoning.

#### **2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en)**

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten.

#### **3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit**

Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxiden en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en

geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan op een regulier burgerwoning acceptabel wordt geacht. Dit betekent dat, behalve ten aanzien van de luchtkwaliteit, de gemeente geen minimale eisen oplegt aan het woon- en leefklimaat.

#### *4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan*

De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.

#### *5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven.*

Wel dient een aanvraag voor een plattelandswoning vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten. De conclusies dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Dit schept duidelijkheid aan de kant van de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. Bij toetsing van het woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van de streefkwaliteiten geur, welke zijn opgenomen in onderhavige Structuurvisie.

#### **Planologische regeling**

Mits voldaan wordt aan het hiervoor beschreven beleid dient een planologische regeling getroffen te worden teneinde bestaande knelpunten definitief op te lossen. Hierna wordt beschreven op welke wijze dit dient te gebeuren.

#### *Aanduiding in het bestemmingsplan*

Voor iedereen dient duidelijk te zijn welke agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen worden aangemerkt. Deze woningen blijven in het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van de Agrarische bestemming en krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning'. De onderliggende agrarische bestemming blijft hierbij ongewijzigd, zodat de relatie tussen de plattelandswoning en het bijbehorend agrarisch bedrijf behouden blijft. De plattelandswoning blijft dus een bedrijfswoning behorend bij het bedrijf, maar krijgt een extra aanduiding "plattelandswoning".

#### *Procedure en werkwijze*

Om een agrarische bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning is herziening van het geldende bestemmingplan noodzakelijk. Daar waar omzetting mogelijk was op basis van de bij de gemeente bekende gegevens, is dit gebeurd door middel van de 1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied peel en maas. Voor de locaties waar omzetting niet mogelijk was, dan wel voor toekomstige situaties dient het initiatief voor een bestemmingsplanwijziging genomen te worden door de eigenaar van de plattelandswoning.

## De Plattelandswoningen waar geen bedrijf meer actief is

Daarnaast bevinden zich in het buitengebied veel voormalige agrarische bedrijfswoningen waar geen agrarisch bedrijf meer in werking is. Het perceel waarop de woning is gelegen heeft nog altijd een agrarische bedrijfsbestemming. Er is dus sprake van een strijdige situatie.

### *Omzetting in een woonbestemming*

De betreffende woningen kunnen niet automatisch omgezet worden in een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omzetting naar een woonbestemming mag ook geen nadelige gevolgen opleveren voor de omliggende (agrarische) bedrijven (zoals beschreven in het algemeen uitgangspunt).

### *Wijze van toetsing*

Om een voormalige agrarische bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming dient aangetoond te worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingscriteria voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat: : geur, fijnstof, geluid, externe veiligheid en volksgezondheid

Bij het beoordelen of sprake is van nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven wordt voor de aspecten geluid en geur (voorgroondbelasting) gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' en de vaste afstanden zoals deze zijn opgenomen in de Wet Geurhinder en Veehouderij. Daar waar niet voldaan wordt aan deze afstanden dient nader onderzoek te worden gedaan. Voor de aspecten fijnstof en geur (achtergroondbelasting) dient nader onderzoek te worden gedaan ter motivering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect gezondheid is volop in ontwikkeling. Landelijk vinden er diverse onderzoeken plaats. Op dit moment is er nog geen wettelijk kader met betrekking tot het toetsen van plannen op het aspect gezondheid. Derhalve wordt getoetst op de overige aspecten geur, geluid en luchtkwaliteit ter beoordeling van het aspect gezondheid. Zodra er een toetsingskader komt met betrekking tot gezondheid zal deze beleidsregel hierop worden aangepast.

Een punt van aandacht bij de eventuele omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is de grootte van het bouwvlak. Een agrarische bedrijf beschikt over het algemeen over een ruim bouwvlak. Door deze één op één om te zetten in een woonbestemming wordt de mogelijkheid gecreëerd om binnen de woonbestemming vergunningvrij milieugevoelige gebouwen op te richten. Deze kunnen nadelige gevolgen opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven. Om die reden wordt bij een omzetting van de plattelandswoning kritisch gekeken naar de grootte van het bouwvlak en daar waar nodig en indien mogelijk zal een verkleining plaatsvinden, dan wel een begrenzing plaatsvinden door middel van het uitsluitend van geur- en/of geluidgevoelige functies. Op deze manier vormt het omzetten in een woonbestemming geen belemmering voor omliggende bedrijven.

### *Procedure en werkwijze*

Om een agrarische bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming is een herziening van het geldende bestemmingplan noodzakelijk. Daar waar omzetting mogelijk was op basis van de bij de gemeente bekende gegevens, is dit gebeurd door middel van de 1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied peel en maas. Voor de locaties waar omzetting niet mogelijk was, dan wel voor toekomstige situaties dient het initiatief voor een bestemmingsplanwijziging genomen te worden door de eigenaar van de plattelandswoning. De eigenaar van de plattelandswoning dient

aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omzetting geen nadelige gevolgen heeft voor de omliggende bedrijven.

### **Reparatie bestemmingsplan Buitengebied 2015**

In 2015 heeft een reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied plaatsgevonden. Tijdens deze reparatie is een deel van de plattelandswoningen zonder bedrijfsmatige activiteiten, na toetsing en uitgebreide motivering, omgezet in een woonbestemming dan wel een aanduiding plattelandswoning.

De overige plattelandswoningen zijn teruggevallen op de oorspronkelijke agrarische bestemming. Daarbij is niet uitgegaan van de feitelijke situatie maar is uitgegaan van de geldende planologische situatie. De gemeente is niet voornemens om ambtshalve handhavend op te treden tegen deze strijdige situaties. In de komende tijd wordt dan ook onderzocht of juridische regelingen mogelijk zijn zodat geen sprake meer is van een strijdige situatie. Daar waar omzetting mogelijk was op basis van de bij de gemeente bekende gegevens, is dit gebeurd door middel van de 1<sup>e</sup> reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied peel en maas. Voor de locaties waar omzetting niet mogelijk was, dan wel voor toekomstige situaties dient het initiatief voor een bestemmingsplanwijziging genomen te worden door de eigenaar van de plattelandswoning.



# Hoofdstuk 9

## Uitvoeringsparagraaf

---

Voor een goede ruimtelijke ordening in het buitengebied heeft de gemeente deze structuurvisie opgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het kwaliteitskader Buitengebied gemeente Peel en Maas waarin ervan uitgegaan wordt dat de gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied gecompenseerd dient te worden. In hoofdstuk 6 is uitgelegd dat bij compensatie uitgegaan wordt van een zogenaamde 'drietrapsraket'. Pas als feitelijke compensatie niet mogelijk is kan een bijdrage gestort worden in het 'Kwaliteitsfonds ruimtelijke ontwikkeling'. Dit fonds geeft de gemeente de mogelijkheid compenserende maatregelen uit te voeren. In dit hoofdstuk wordt uitgewerkt hoe dit in zijn werk gaat. De bepalingen van de kwaliteitsbijdragen zijn geregeld in het kwaliteitskader.

De gemeente Peel en Maas gaat, mede op basis van deze structuurvisie, door met het doen van investeringen die bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake agrarische uitbreidingen, nieuwvestigingen IV en Glas, teeltondersteunende voorzieningen en overige nieuwbouw en uitbreidingen en herstructureringen in het buitengebied, ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen die in het algemeen belang zijn.

Met de hierboven genoemde handelwijze wordt nu de grondslag gelegd voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Voor de te vragen bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling en overige te verhalen kosten (bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en gebiedseigen kosten) wordt verwezen naar de nota kostenverhaal gemeente Peel en Maas en het kwaliteitskader (dat onderdeel uitmaakt van deze structuurvisie). De in deze nota genoemde bijdragen kunnen van toepassing zijn op projecten die voortvloeien uit deze structuurvisie (Kwaliteitskader). Voor de bijgevoegde niet limitatieve lijst worden deze bijdragen, indien van toepassing, gevraagd.

In het POL zijn de nog nieuw te ontwikkelen natuurgebieden in de EHS en POG-zones aangewezen. Het gaat hier om tientallen hectares. Tevens zijn er een aantal integrale gebiedsontwikkelingen in ontwikkeling. In deze gebieden of in de nabijheid hiervan kan eveneens compensatie plaatsvinden in de vorm van versterking van de bestaande of aanleg van nieuwe groenstructuren. Denk bijvoorbeeld aan gebieden als Schering en Inslag, De Kievit, Helden-oost of gebiedsontwikkeling Egchel. Zodra er concrete uitvoeringsplannen liggen zullen deze opgenomen worden in een jaarlijks door het college op te stellen projectenlijst. Eventueel hiervoor benodigde gemeentelijke kredieten zullen via de begrotingscyclus meegenomen worden. De projecten waarvoor concrete uitvoeringsplannen liggen zijn:

Type	Project	Doel	Initiatiefnemer	Kostenraming
N	Vlakbroek	Ontwikkeling nat kruidenrijk grasland	Gemeente en werkgroep Vlakbroek	€ 3.000,-- (jaarlijks)
C/N	Onderse Schans	Terugbrengen van cultuurhistorische en natuurwaarden	Heemkunde vereniging en LLG	€ 26.000,--
N	Uitbreiding heidegebiedjes	Herstellen van heide door begrazing en plaggen	Bosgroep Zuid, gemeente, schapsherder	€ 2.500,-- (jaarlijks)
L	Groote Molenbeek	Ontwikkeling ecologische functie en kavelruil	Gemeente, ondernemer en waterschap	€ 150.000,--

Verklaring van Type afkortingen: C = Cultuurhistorie/archeologie, N= Natuur en soortenbescherming, L= Landschap.

De projectenlijst wordt jaarlijks door het college herzien en opnieuw vastgesteld.

De Limburgse Land- en Tuinbouw Bond (LLTB) en de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel en Maas hebben de module uitbreiding glastuinbouw uitgewerkt in een concrete Regeling Glas voor Glas Limburg. Voor gemeente Peel en Maas is er feitelijk sprake van een nadere uitwerking van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

De Regeling Glas voor Glas Limburg beoogt enerzijds solitair gelegen glasopstanden in het buitengebied te verwijderen. Anderzijds moet de uitbreiding van solitair glas mogelijk blijven, zodat het buitengebied niet op slot raakt. Door de oprichting van een regionaal fonds wordt de uitbreidingsvraag gekoppeld aan de sloopvraag, waarbij het totaal areaal solitair glas afneemt.

De bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling (welke specifiek van toepassing is voor de uitbreiding van glastuinbouw) en eventuele overige te verhalen kosten worden via een anterieure overeenkomst vastgelegd. Voor de eventuele overige te vragen kosten (bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en gebiedseigen kosten) wordt verwezen naar de nota kostenverhaal gemeente Peel en Maas. De bijdrage welke aan ontwikkelende partijen wordt gevraagd wordt ingezet voor sloop van glasopstanden.

Onderstaande tabel geeft een weergave van het aantal glastuinbouw bedrijven gelegen in de kernrandzone, P1 en P2 gebieden en overige solitaire gebieden glastuinbouwbedrijven.

Solitaire bedrijven incl. kernrandzone en P1 en P2	0-onbekend	0-1,5 ha	1,5-3 ha	3-5 ha	5-10 ha	>10 ha	Totaal
Aantal bedrijven*	0	42	28	17	12	2	101

\*= aantal bedrijven ontleend aan Structuurvisie IV+glas.

Naar verwachting zitten de potentiële slooplocaties met name in de groep 0-1,5 ha. Om een grove schatting te maken zal naar verwachting ongeveer 50% van deze groep gebruik gaan maken van de Glas-voor-Glas Regeling, dus om en nabij 20 bedrijven met maximaal 15-25 hectare te slopen glasopstanden.

Type	Project	Doel	Initiatiefnemer	Kostenraming
L	Regeling Glas voor Glas	Sloop van glasopstanden	Eigenaar/gemeente	€ 600.000,- a €1.000.000,- (op basis van schatting sloop 15-25 hectare)

Verklaring van Type afkortingen: C = Cultuurhistorie/archeologie, N= Natuur en soortenbescherming, L= Landschap.

## Lijst met bijlagen

Bijlage 1: Overzicht van de vastgestelde documenten

Bijlage 2: Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Bijlage 3: Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied

Bijlage 4: Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas

Bijlage 5: Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw Gemeente Peel en Maas, inclusief MER en zienswijzennota.

Bijlage 6: Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Bijlage 7: Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart



## Bijlage 1: Overzicht van de vastgestelde documenten

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de onderdelen van de Structuurvisie Buitengebied die al zijn vastgesteld door de Raad.

Document	Datum vaststelling
Structuurplan Buitengebied 2008	17 december 2008
Beleidsuitgangspunten Structuurvisie IV en Glastuinbouw	25 januari 2011
Aanvulling op de beleidsuitgangspunten (kaart kernrandzone)	31 mei 2011
Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Peel en Maas	25 januari 2011
Beleidsnotitie nieuwe denkrichtingen Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing	22 februari 2011
Uitgangspunten Kwaliteitskader buitengebied, incl. matrix aanvullende kwaliteitsverbetering	28 juni 2011
Beleidsplan Archeologie gemeente Peel en Maas	28 juni 2011

**Bijlage 2: Structuurplan Buitengebied Peel en Maas**

**Bijlage 3: Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.**

**Bijlage 4: Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas**

**Bijlage 5: Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.**

**Bijlage 6: Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas**

**Bijlage 7: Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart**