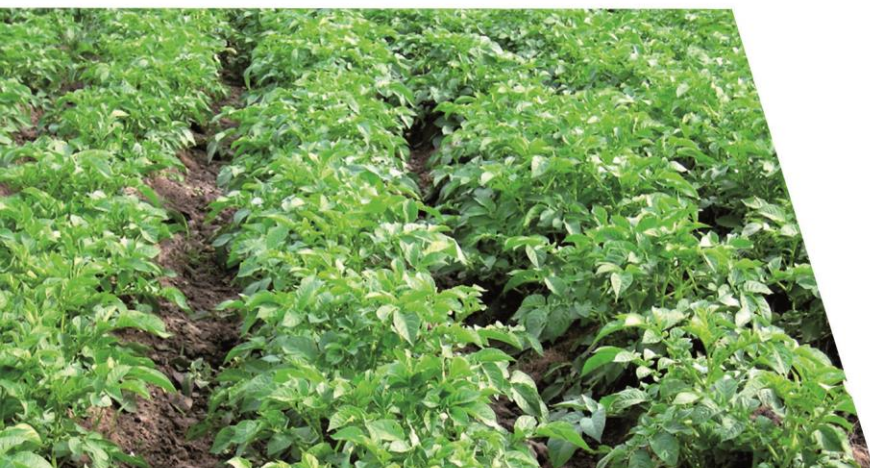
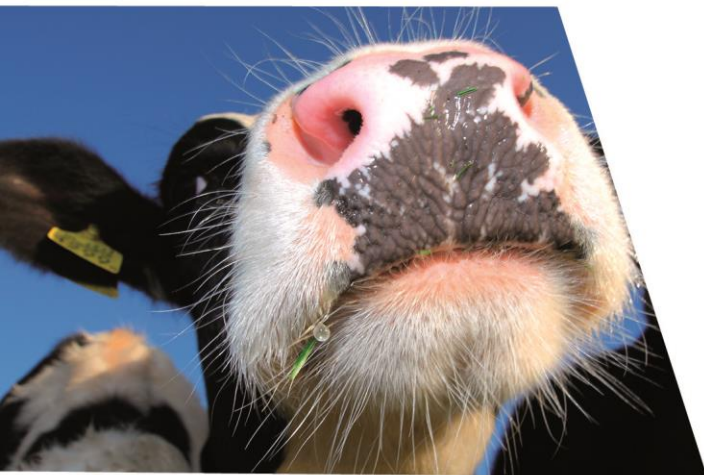
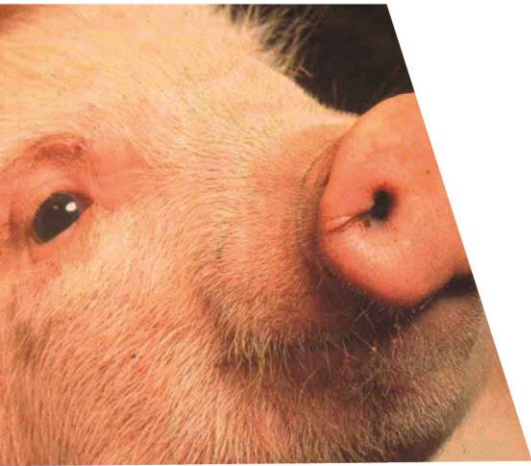




BESTEMMINGSPLAN

“Hoeve Braamhorst”

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Hoeve Braamhorst"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0157-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 3 februari 2017

Aanvrager: Hoeve Braamhorst

Auteur: De heer ing. P. van de Ligt



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan	3
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied en begrenzingen	5
1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1 Gebiedsbeschrijving.....	8
2.2 Huidig planologisch kader.....	10
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Het initiatief	21
4.1.1 Dagbesteding	24
4.1.2 Groepsaccommodatie en zorgappartementen.....	25
4.1.3 Horeca en boerderijwinkel.....	25
4.1.4 Zorgindicatiewoningen	27
4.2 Koppeling aan maatschappelijke ontwikkelingen en gemeentelijk beleid	28
4.3 Landschappelijke inpassing	28
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	32
5.1 Milieu	32
5.1.1 Geluid	32
5.1.2 Lucht.....	32
5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit	33
5.1.4 Externe veiligheid	34
5.1.5 Bedrijven en milieuzonering	35
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	36
5.3 Geurhinder en veehouderijen	36
5.4 Ecologie	37

5.5 Waterhuishouding	38
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	41
5.7 Verkeer en parkeren	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1 Toelichting op de verbeelding	44
6.2 Toelichting op de planregels	44
7. HANDHAVING	47
8. UITVOERBAARHEID.....	48
8.1 Economische uitvoerbaarheid	48
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
9. OVERLEG EN INSPRAAK	49
9.1 Uitkomsten vooroverleg	49
9.2 Uitkomsten inspraak	49
10. PROCEDURE.....	50

BIJLAGEN

Bijlage 1: IVN beoordeling

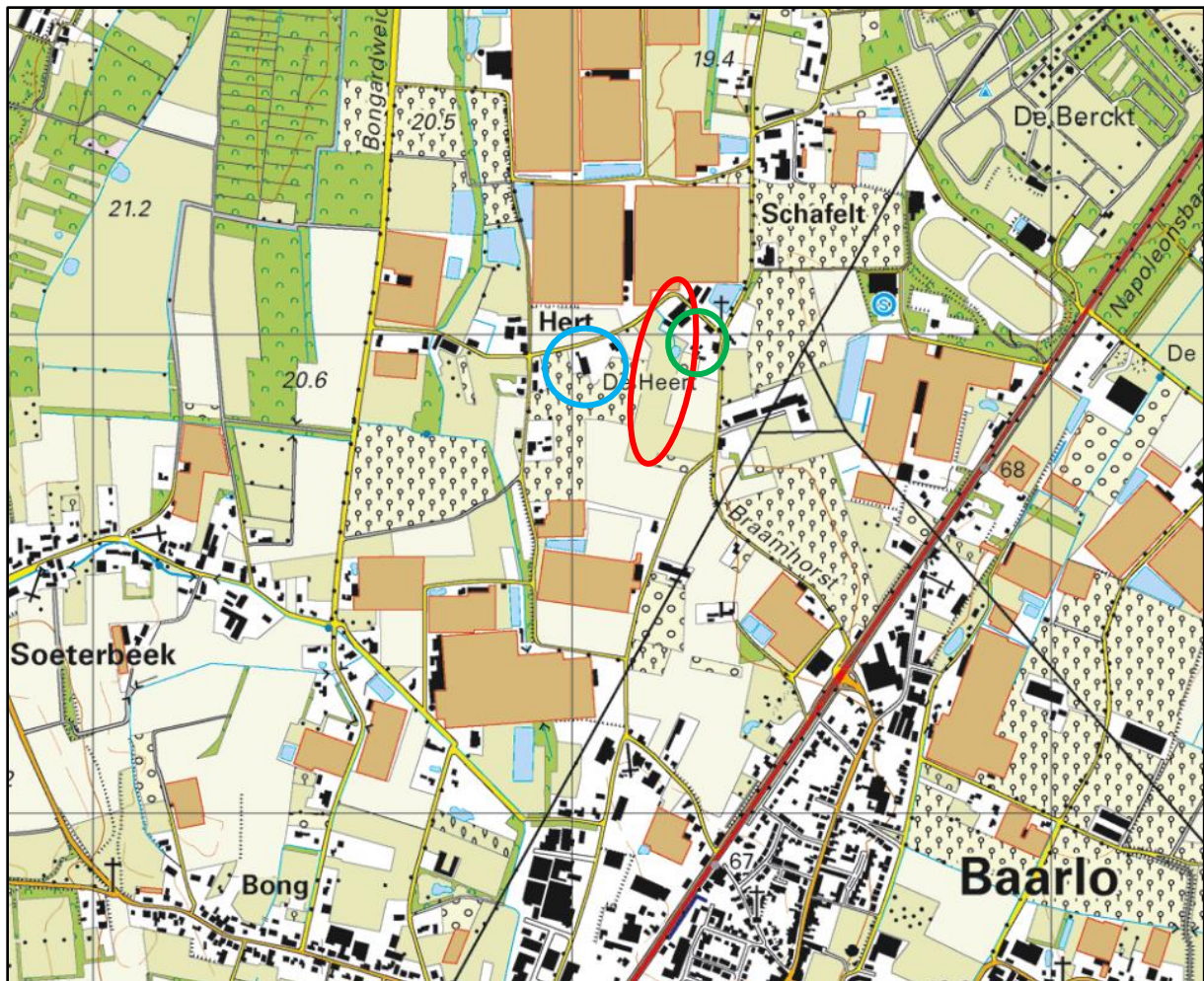
Separate bijlagen:

- Bedrijfsontwikkelingsplan (basisprojectplan)
- Landschappelijk inpassingsplan
- Historisch bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Sinds 2007 is de heer F. Selen (zijnde de initiatiefnemer) eigenaar en bewoner van de karakteristieke boerderij “Hoeve Braamhorst”, gelegen aan de Braamhorst 1 in Baarlo. Aanvankelijk heeft de initiatiefnemer zijn hoveniersbedrijf hier naar toe verplaatst vanuit Panningen. Na verloop van tijd werd het hoveniersbedrijf steeds verder naar de achtergrond verdrongen door de zorgactiviteiten die inmiddels ter plaatse door hem waren opgestart.



Afbeelding 1. Locaties Braamhorst 1 (rood), Braamhorst 1a t/m f (groen) en Hert 6 (blauw)

Heden ten dage betreft Hoeve Braamhorst een multifunctionele zorgboerderij met een grote diversiteit aan zorg- en welzijnsactiviteiten. Met de decentralisatie per 1 januari 2015, waarbij gemeenten verantwoordelijk zijn geworden voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen, heeft Hoeve Braamhorst zelf de regie in handen gekregen en is zij niet langer afhankelijk van zorgorganisaties. Door de directe samenwerking met de gemeente Peel & Maas en de overige Noord-Limburgse gemeenten past Hoeve Braamhorst binnen het gemeentelijke maatschappelijke programma “Leven in het Dorp Wonen-Welzijn-Zorg”. Aan Hoeve Braamhorst zijn drie decentralisaties regionaal gegund; zijnde Wet maatschappelijke ondersteuning, Participatiewet en Jeugdzorg.

De ontwikkeling en doorontwikkeling van Hoeve Braamhorst blijft mede door de decentralisatie constant in beweging, er wordt altijd vraaggestuurd te werk gegaan. Het streven is om binnen 5 jaar tot een volwaardig welzijn- en zorgrecreatieproject te zijn doorontwikkeld. De bestaande activiteiten dienen daarbij als basis waarop zal worden doorontwikkeld. De locatie Hert 6 met bijbehorende fruitboomgaard van 4 ha zal daarbij een belangrijke nieuwe pijler vormen. Gelegen op korte afstand van Hoeve Braamhorst wil de initiatiefnemer op dit voormalige fruitteeltbedrijf ook diverse vormen van zorg- en welzijnsactiviteiten ontplooien. Daarnaast vormt de naastgelegen locatie Braamhorst 1a t/m f, welke bebouwd is met enkele recreatiewoningen, de nieuwe pijler voor het huisvesten van zorgbehoevenden op korte afstand.

Op alle drie de locaties, inclusief de fruitboomgaard, wil Hoeve Braamhorst specialistische zorg bieden in een landelijke en natuurlijke omgeving voor kleine groepen, waarbij de beleving van de zorgbehoevenden centraal staat met betrekking tot zinvolle daginvulling en arbeid. De doelstelling en visie van Hoeve Braamhorst zijn nader uitgewerkt in het door de initiatiefnemer geschreven basisprojectplan, welke als separate bijlage tot onderhavig bestemmingsplan behoort.

De locatie Braamhorst 1 is conform het vigerende bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Tangbroek” voorzien van de bestemming ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’ met de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – 58’, ‘zorgboerderij’ en ‘specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing’. Op basis van deze bestemming en aanduidingen is ter plaatse het volgende toegestaan:

- agrarische verwante bedrijven;
- een hoveniersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 500 m²;
- een zorgboerderij.

De locatie Hert 6 is conform het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Wonen – Plattelandswoning’. Op basis van deze bestemming is het wonen in een plattelandswoning toegestaan. De fruitboomgaard bij de locatie Hert 6 is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’. Op basis van deze agrarische bestemming is een agrarisch gebruik toegestaan, met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik.

De locatie Braamhorst 1a t/m f is conform het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met de aanduiding ‘recreatiewoning’. Op basis van deze bestemming en aanduiding is verblijfsrecreatie toegestaan in maximaal 6 recreatiewoningen.

De doorontwikkeling van Hoeve Braamhorst op de drie locaties is conform de vigerende bestemmingen niet geheel toegestaan. Bij de gemeente Peel & Maas is een verzoek om medewerking ingediend om de beoogde doorontwikkeling alsnog te kunnen realiseren. De plannen voor Hoeve Braamhorst voldoen aan de gestelde provinciale en gemeentelijke beleidslijnen. De gemeente heeft daarom in principe medewerking verleend aan het verzoek.

Om alle beoogde activiteiten op Hoeve Braamhorst in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Doel

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de navolgende activiteiten op Hoeve Braamhorst:

- een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgboerderij waar mensen met en zonder beperking onbevangen en zichzelf kunnen zijn. Zowel voor zorgbehoevenden, als voor bewoners en ondernemers uit de regio, als voor toeristen is Hoeve Braamhorst een fijne plek om te zijn. Een belevenispark vormgegeven op basis van de waarden; authentiek, samen, ruimte voor verrijking, familie, veilig en innerlijke rust. De zorgboerderij bestaat uit de volgende elementen:
 - agrarische en ambachtelijke dagbesteding voor zorgbehoevenden;
 - een groepsaccommodatie voor zorgbehoevenden;
 - zorgappartementen;
 - zorgindicatiewoningen;
 - het exploiteren van een boerderijwinkel;
 - horeca t/m categorie 2;
 - het ontvangen van groepen en het geven van rondleidingen;
- op de locatie Braamhorst 1 een hoveniersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
- op de locaties Braamhorst 1 en Hert 6 het gebruik van de aanwezige woningen als zijnde bedrijfswoningen.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De locaties worden met elkaar gekoppeld en voorzien van dezelfde maatschappelijke bestemming, het achterste deel van de locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f worden respectievelijk gebruikt als fruitboomgaard en kerstdennenopstand en worden daarom bestemd als 'Agrarisch'.
- De fruitboomgaard blijft bestemd als 'Agrarisch' en maakt daardoor geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan bevat een adequate, duidelijke en flexibele regeling voor (nieuwe) bebouwing en gebruik van de gronden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel & Maas is het bestemmingsplan zodanig opgesteld dat het qua systematiek zoveel mogelijk aansluit bij het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas".
- Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar, conform wettelijke eisen.

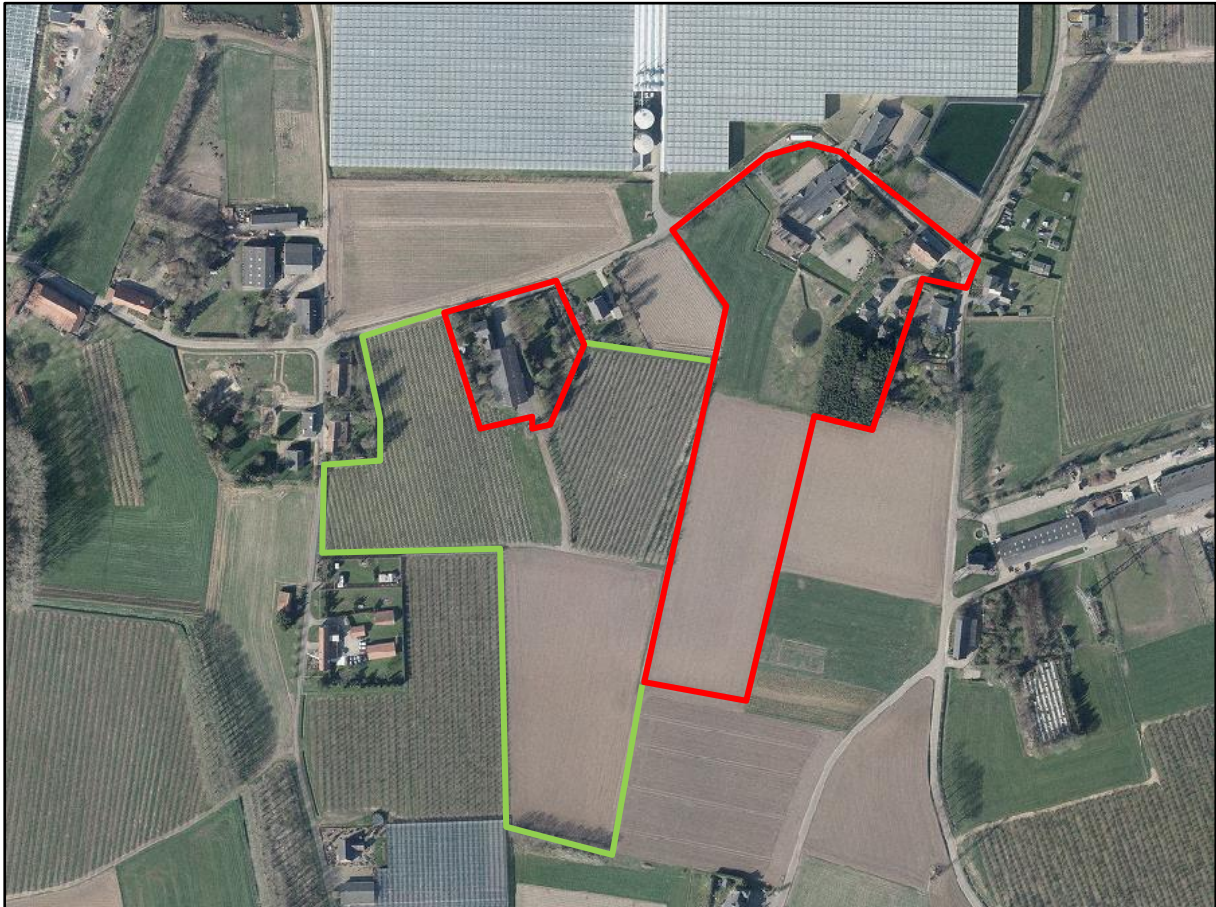
1.3 Plangebied en begrenzingen

De gemeente Peel en Maas ligt in het noordwesten van de provincie Limburg. De gemeente wordt aan de westzijde begrensd door de gemeenten Deurne en Asten (Noord-Brabant), in het noorden door de gemeente Horst aan de Maas, in het zuiden door de gemeenten Nederweert en Leudal en in het oosten (aan de overzijde van de Maas) door de gemeenten Beesel en Venlo.

De kern Baarlo ligt in het oostelijke deel van de gemeente, tegen de Maas aan. Baarlo ligt ten zuiden van het stedelijk gebied van Venlo, maar wordt voor het grootste deel omgeven door agrarisch gebied. Tussen de N273 in het oosten en het bos- en natuurgebied Dubbroek in het westen bevindt zich het glastuinbouwgebied Tangbroek, wat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse glastuinbouwbedrijven. Baarlo heeft voornamelijk een woonfunctie met aan de N273 ook de aanwezigheid van een bedrijventerrein. Ten westen van Baarlo bevindt zich het bos- en natuurgebied "Dubbroek".

De locaties liggen middenin het glastuinbouwgebied Tangbroek, ten noorden van de kern, aan de Braamhorst en Hert. De weg Braamhorst maakt ter plaatse van de locatie Braamhorst 1 een scherpe bocht naar het westen toe. Vanaf deze bocht heet de weg Hert. Direct ten noorden van de weg bevindt

zich een grootschalig glastuinbouwbedrijf, terwijl het functionele karakter ten zuiden van deze weg wordt bepaald door de aanwezigheid van akkers voor met name de fruitteelt. Ten behoeve van deze agrarische activiteiten bevinden zich in de omgeving diverse agrarische bedrijven. Inmiddels zijn de meeste van deze voormalige agrarische bedrijven in gebruik als burgerwoning. Aan de Braamhorst, circa 100 m ten oosten van het plangebied, bevindt zich een intensieve veehouderij. De locatie Braamhorst 1a t/m f grenst in oostelijke richting aan een burgerwoning.



Afbeelding 2. Luchtfoto met begrenzing van het plangebied in rood, begrenzing fruitboomgaard in groen

Tussen beide locaties bevindt zich een burgerwoning. Deze burgerwoning wordt omringd door het huisperceel van de locatie Hert 6. Deze gronden zijn nog steeds in gebruik ten behoeve van de fruitteelt (fruitboomgaard). De fruitboomgaard speelt een cruciale rol in de doorontwikkeling van Hoeve Braamhorst. Zorgbehoevenden zullen hier allerlei agrarische werkzaamheden gaan verrichten, zoals het oogsten van fruit. Daarnaast is via de fruitboomgaard een directe verbinding tussen de twee locaties mogelijk.

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Tangbroek” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 november 2013) en het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 december 2014). De locatie Braamhorst 1 is bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. De boerderij ligt binnen een bouwvlak dat met 1.170 m² bebouwing bebouwd mag worden. Het bouwvlak is tevens voorzien van de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – 58’ (voor het gebruik als hoveniersbedrijf), ‘zorgboerderij’ en specifieke

bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing'. Op basis van dit bestemmingsplan is het hoveniersbedrijf als hoofdactiviteit aan te merken, terwijl dit inmiddels de zorgactiviteiten betreffen.

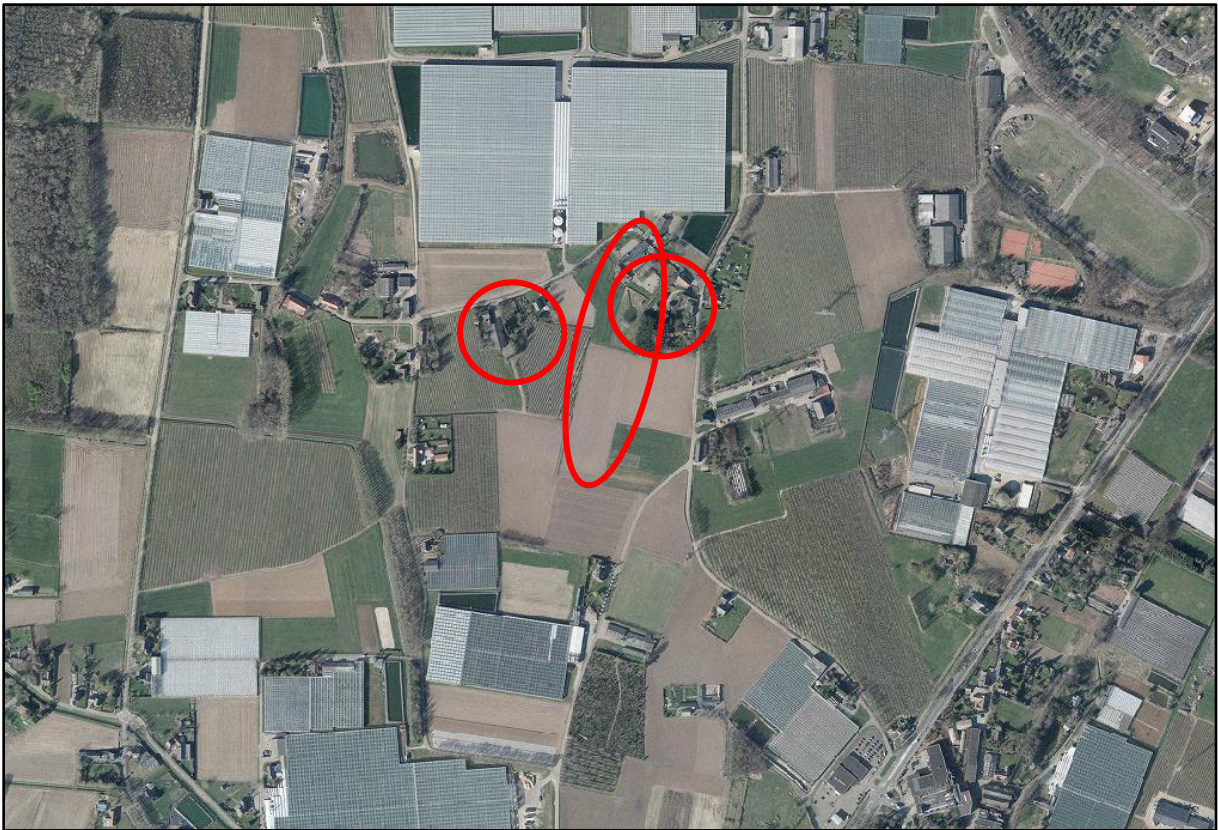
De locatie Hert 6 is voorzien van de bestemming 'Wonen – Plattelandswoning'. Conform deze bestemming is het niet toegestaan zorgactiviteiten te ontplooien. De fruitboomgaard is bestemd als 'Agrarisch' waardoor agrarische activiteiten zijn toegestaan. Op deze gronden zullen enkel agrarische werkzaamheden worden verricht, waardoor deze activiteiten passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

De locatie Braamhorst 1a t/m f is voorzien van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De aanwezige recreatiewoningen liggen binnen een bouwvlak dat met 448 m² bebouwd mag worden. Het bouwvlak is tevens voorzien van de aanduidingen 'recreatiewoning' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Conform deze bestemming is het niet toegestaan zorgactiviteiten te ontplooien.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

De drie locaties van Hoeve Braamhorst liggen ten noorden van Baarlo, in de driehoek tussen de steden Roermond, Venlo en Eindhoven en zijn gemakkelijk bereikbaar vanaf de N273 (Napoleonsbaan). Het plangebied is anderzijds landelijk gelegen in een rustig buurtschap.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het landschapstype oude, verdichte bouwlanden. Dit betreffen de vroegste ontginningen en deze voornamelijk zijn ten noorden en westen van de kern Baarlo gelegen.

In de laatste paar decennia is dit gebied steeds meer in gebruik genomen door (individuele) glastuinbouwbedrijven. De bestaande kassen zijn bovendien verder uitgebreid. Hierdoor is in de huidige situatie een versnipperd en rommelig beeld ontstaan van het gebied.

De glastuinbouwbedrijven behoren tot het glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek wat is gelegen ten noorden van Baarlo, tussen de N273 en het bos- en natuurgebied Dubbroek. Tussen de diverse glastuinbouwbedrijven wordt het grondgebruik voornamelijk door de landbouw ingevuld en dan met name door de fruitteelt. De voormalige kleinschaligheid van het landschap wordt verder versterkt door de diverse erfbeplantingen rondom de percelen en de aanwezigheid van het bos- en natuurgebied Dubbroek.

De locaties van het plangebied liggen aan de Braamhorst en Hert. De weg Braamhorst maakt ter plaatse van Hoeve Braamhorst een scherpe bocht naar het westen toe. Vanaf deze bocht heet de weg Hert. Direct ten noorden van de weg bevindt zich een grootschalig glastuinbouwbedrijf, terwijl het functionele

karakter ten zuiden van deze weg wordt bepaald door de aanwezigheid van akkerland en fruitboomgaarden. Ten behoeve van deze agrarische activiteiten bevinden zich in de omgeving diverse agrarische bedrijven. Inmiddels zijn de meeste van deze voormalige agrarische bedrijven in gebruik als burgerwoning.



Afbeelding 4. Impressie Braamhorst 1



Afbeelding 5. Impressie Hert 6

De boerderij van Hoeve Braamhorst is een in de jaren '30 van de vorige eeuw gebouwde langgevelboerderij. De oppervlakte van de huiskavel bedraagt 2,6 ha. Zowel de boerderij als de twee bijbehorende bouwwerken (voormalige stallen c.q. loodsen) verkeren in een zeer deugdelijke staat van onderhoud. De bouwtrant van de boerderij is heel bijzonder te noemen en geldt als uniek in de omgeving.

De locatie Hert 6 betreft een voormalig fruitteeltbedrijf. De oppervlakte van de huiskavel bedraagt 0,5 ha. De rondom gelegen fruitboomgaard met een oppervlakte van 3,8 ha behoorde voorheen bij het fruitteeltbedrijf. Achter de voormalige bedrijfswoning staat een loods met daarin koelcellen en opslag- en sorteerruimte. Totale oppervlakte van het de loods is 700 m².



Afbeelding 6. Binnenplein met werkplaats Hoeve Braamhorst



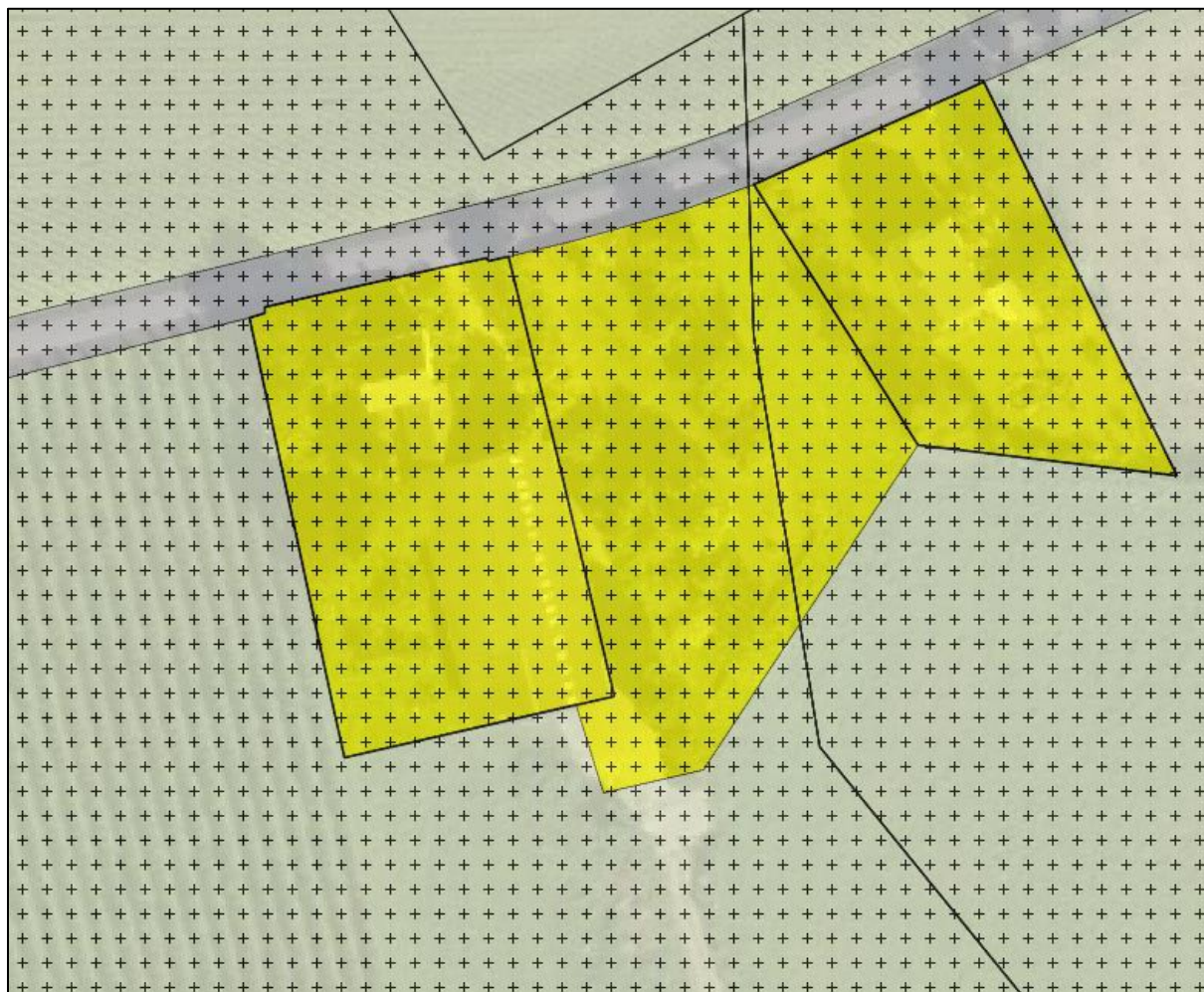
Afbeelding 7. Vogelvluchtperspectief Hert 6

De locatie Braamhorst 1a t/m f betreft een voormalig agrarisch bedrijf. In 2006 zijn de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en is uitsluitend de bedrijfswoning, zijnde een langgevelboerderij, behouden. In 2009 is de bedrijfswoning in pandig verbouwd tot twee recreatiewoningen en zijn tevens achter de langgevelboerderij vier nieuwe recreatiewoningen gebouwd.

2.2 Huidig planologisch kader

Bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Tangbroek”

De gronden van de locatie Hert 6 vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Glastuinbouwgebied Tangbroek” van de gemeente Peel & Maas (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 november 2013).



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Hert 6

De locatie Hert 6 is voorzien van de bestemming ‘Wonen – Plattelandswoning’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. De voor ‘Wonen – Plattelandswoning’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een voormalige bedrijfswoning waarvan het voorheen bijbehorende bedrijf de bedrijfsactiviteiten heeft gestaakt.

De woning en achtergelegen voormalige loods met een oppervlakte van 700 m² liggen binnen het bouwvlak. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. De inhoud van een woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 1.000 m³ en de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 m voor de woning en 3,3 en 6 m voor de bijbehorende bouwwerken.

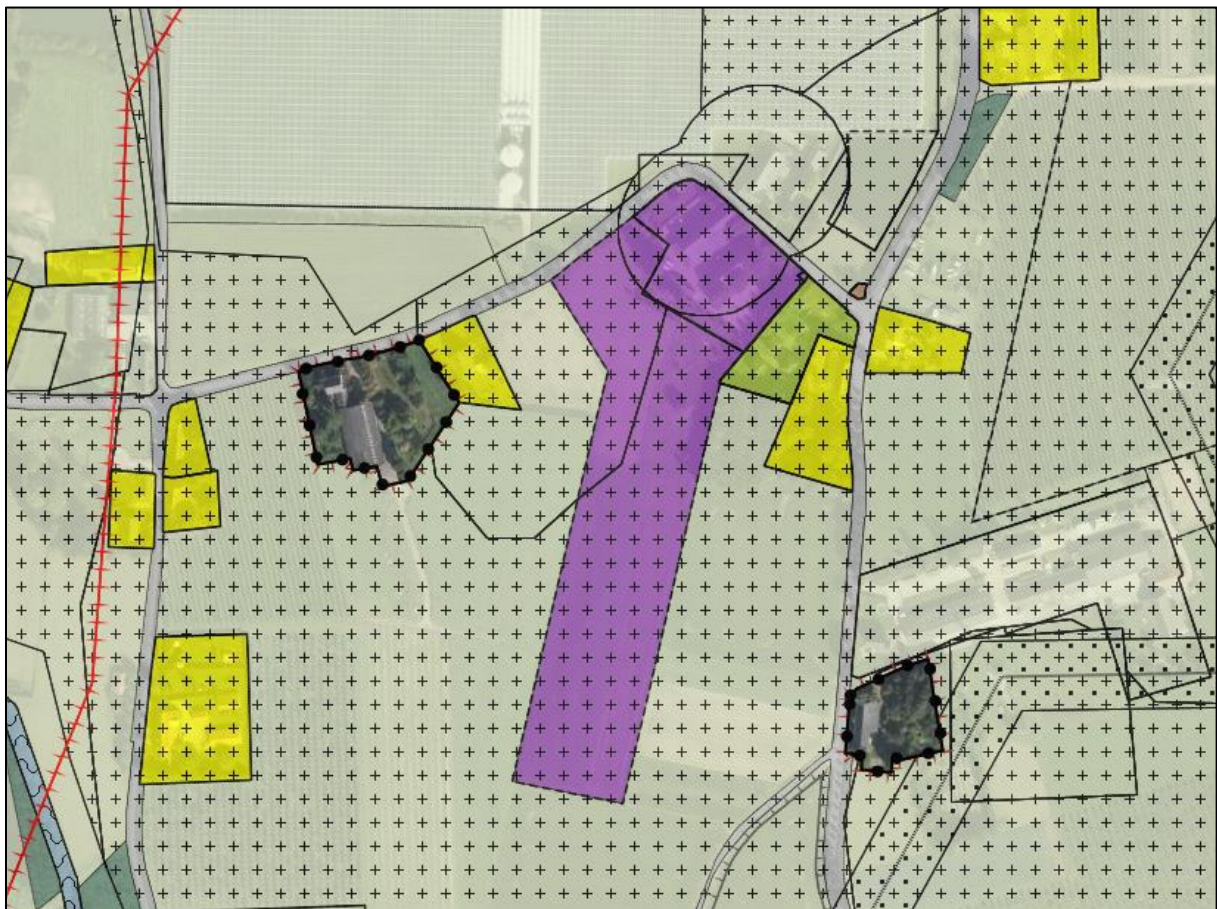
De gronden binnen de archeologische dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de

archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm-mv en waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m² (Waarde – Archeologie 2), 250 m² (Waarde – Archeologie 4) of 2.500 m² (Waarde – Archeologie 5).

Bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”

De gronden van de locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f vallen binnen het planologisch-juridisch regime van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 december 2014).



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f

Braamhorst 1

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als ‘Bedrijf – Agrarisch verwant’. De boerderij ligt binnen een bouwvlak dat tevens is voorzien van de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – 58’, ‘zorgboerderij’ en ‘specifieke bouwaanduiding – vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing’.

Het gehele locatie is tevens bestemd als ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 4’ of ‘Waarde – Archeologie 5’.

Het achterste gedeelte van het plangebied is daarnaast voorzien van de wijzigingsbevoegdheid ‘wro-zone – wijzigingsgebied ks’. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bedrijfsbestemming gewijzigd

worden in de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' ten behoeve van de vergroting van het bestemmings- en bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf.

De voor 'Bedrijf – Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn in dit geval (vanwege de specifieke aanduidingen) bestemd voor:

- agrarisch verwante bedrijven in categorie 1 en 2 conform de lijst van bedrijfsactiviteiten met als nevenactiviteit bestaande grondgebonden bedrijfsactiviteiten;
- een hoveniersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlakte van minimaal 500 m²;
- bedrijven in voormalige agrarische bebouwing;
- een ondergeschikte vorm als zorgboerderij;
- wonen in een bedrijfswoning.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1.170 m². De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 m. De inhoud van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 1.000 m³ en de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 m voor de bedrijfswoning en 3,3 en 6 m voor de bijbehorende bouwwerken.

De gehele fruitboomgaard is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief gebruik.

Braamhorst 1a t/m f

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en voorzien van een bouwvlak dat tevens is voorzien van de aanduidingen 'recreatiewoning' en 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Het gehele locatie is tevens bestemd als 'Waarde – Archeologie 4'.

De voor 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn in dit geval (vanwege de specifieke aanduidingen) bestemd voor recreatiewoningen, chalets en vakantieappartementen met de daarbij behorende (sanitaire) voorzieningen. Een aanduiding is opgenomen welke aangeeft dat ter plaatse maximaal 6 recreatiewoningen aanwezig mogen zijn. Een bedrijfswoning is expliciet uitgesloten ter plaatse vanwege de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht worden. De oppervlakte van recreatiewoningen bedraagt in totaliteit maximaal 448 m². De goot- en bouwhoogte van de recreatiewoningen bedraagt respectievelijk maximaal 3 en 5 m.

De achter het recreatieterrein gelegen dennenopstand is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijfsmatig en hobbymatig gebruik met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief gebruik.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op Hoeve Braamhorst. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten. Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de ontwikkelingen (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de verschillende ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst geen nadelige effecten hebben op het gebied van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in dit bestemmingsplan betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst zijn van een dusdanige beperkte omvang op nationaal niveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en

daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Gesteld wordt dat sprake dient te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging, waarbij een recreatie-, woon- en bedrijfsbestemming worden gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van de uitbreiding van een zorgboerderij. In de bedrijfsbestemming is reeds het gebruik als zorgboerderij toegestaan en voorziet de functiewijziging in een nadere uitwerking van hetgeen toegestaan. De activiteiten als zorgboerderij zijn direct aan het buitengebied gelieerd vanwege de agrarische dagbesteding en alle daarmee samenhangende zorgactiviteiten (bijvoorbeeld het plukken, be- en verwerken en verkopen van fruit). Daar de ontwikkeling hoofdzakelijk plaatsvindt binnen en bij bestaande bebouwing is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst zijn dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

POL2014

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

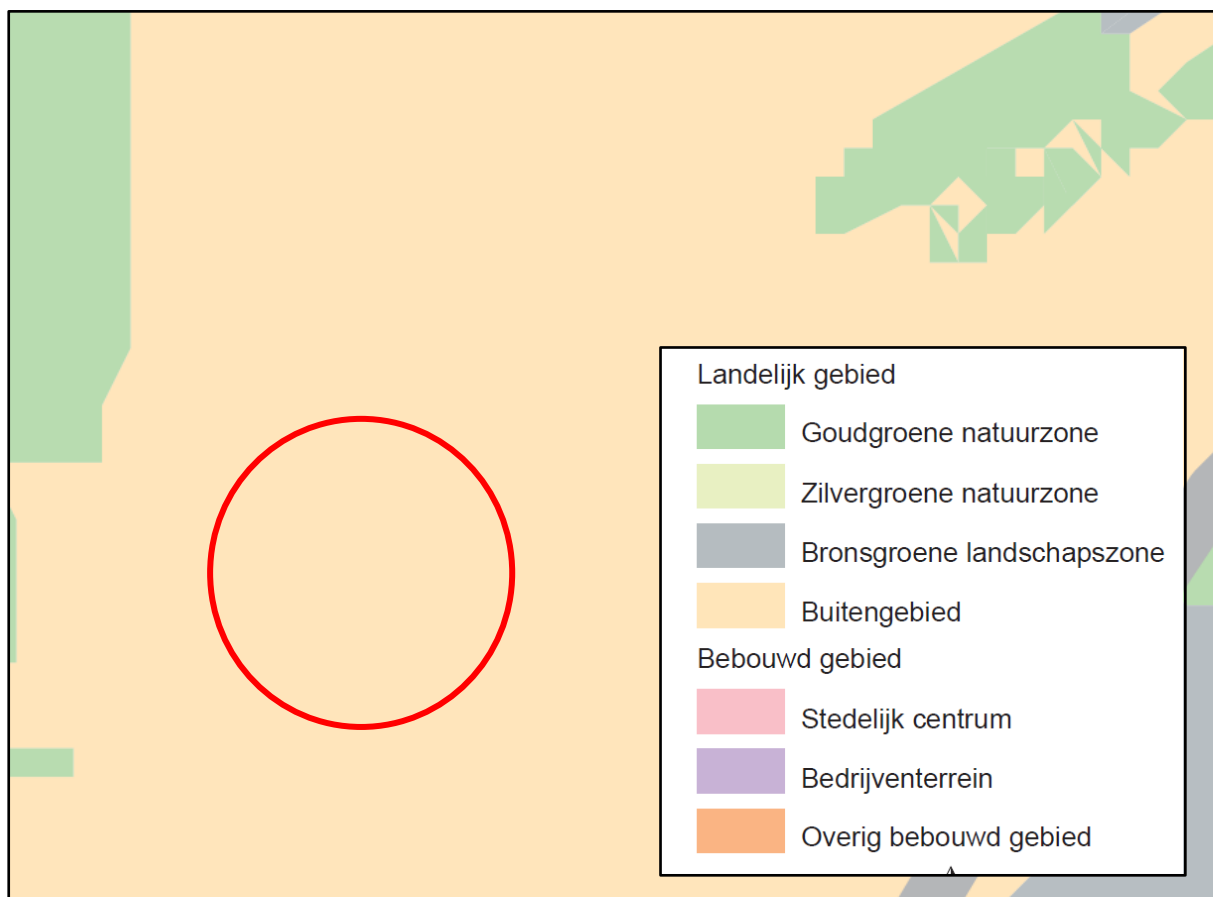
De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef-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

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

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart zonering Limburg

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin,

glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

De vrijetijdseconomie is één van de Limburgse topsectoren, dankzij het grote economische belang van de sector zelf en vanwege de bijdrage die de aanwezige attracties (voorzieningen) en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aantrekkelijk blijven voor (inter)nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelveorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden. Op ruimtelijk vlak is vooral de balans tussen de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied - die het juist van die kwaliteit moeten hebben - een provinciaal belang.

De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst passen binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014. De ligging in de zone 'buitengebied' betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en verbreding met niet-agrarische functies is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5. Verder wordt door de provincie ruimte geboden aan economische initiatieven die aan het landelijk gebied verbonden zijn. Als zijnde voormalig agrarische bedrijven is ook de functie als zorgboerderij aan het landelijk gebied verbonden door agrarische dagbesteding te bieden die bijvoorbeeld in bebouwd gebied niet had kunnen worden ontplooid.

De locatie Hert 6 betreft een voormalig fruitteeltbedrijf, maar staat als zodanig al enkele jaren leeg. Zodoende is sprake van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Een nieuwe invulling als fruitteeltbedrijf is nauwelijks mogelijk gezien de te beperkte omvang waardoor (langdurende) leegstand dreigt. Door de benutting als zorgboerderij wordt een nieuwe economische activiteit aan deze locatie

toegekend. Het herinvullen van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing met de zorgboerderij leidt tot het beter bezoeken van het landelijk gebied, met alle positieve gevolgen van dien.

Een belangrijk nieuw te ontwikkelen aspect van de zorgboerderij betreffen de zorgindicatiewoningen en zorgrecreatie (in de vorm van een groepsaccommodatie, zorgappartementen, ondergeschikte horeca en een boerderijwinkel). Deze zorgrecreatieve aspecten zijn allemaal direct gerelateerd aan de maatschappelijke functie als zorgboerderij en heeft als doelgroep zorgbehoevenden, waarmee een onderscheidend karakter op de recreatieve markt is gewaarborgd. In Limburg blijft de vrijetijdseconomie een belangrijke pijler. De ontwikkelingen van de zorgboerderij dragen daar op kleine schaal aan bij. Versterking van de landschappelijke kwaliteit en behoud van cultuurhistorische waarden (behoud van de karakteristieke boerderij Hoeve Braamhorst) hangt samen met de ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst. Zie voor een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing van het plangebied paragraaf 4.2.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 van deze verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel vindt de functiewijziging plaats binnen en bij bestaande bebouwing, waarbij de locatie Braamhorst 1 als beeldbepalende boerderij kan worden aangemerkt. Herbenutting van beeldbepalende gebouwen wordt in Omgevingsverordening Limburg 2014 als positief ervaren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw

Het algemene beleid ten aanzien van glastuinbouw is door de gemeente verwoord in de Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw uit 2011. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk 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 glastuinbouwbedrijven.

De intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn voor de gemeente Peel en Maas belangrijke economische functies en van essentieel belang voor ontwikkeling en behoud van werkgelegenheid. Behoeftes geven aan dat er een (structurele) behoefte is en blijft aan locaties waar er voor ondernemers ruimte is om te groeien, ondanks de huidige economische crisis welke de behoefte mogelijk wat zal vertragen. Tegelijkertijd zijn er bedrijven gevestigd op locaties waar er vanwege andere belangen of waarden weinig mogelijkheden zijn voor (door)ontwikkeling. Belangrijke vraag voor de gemeente is of en zo ja waar groei, schaalvergroting en verdere intensivering nog mogelijk zijn.

Op rijks- en provinciaal niveau is er beleid vastgesteld rond de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij en de glastuinbouw. De gemeente heeft de ruimte om binnen deze kaders haar eigen keuzen ten aanzien van de nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven vast te leggen. Dit betreft onder andere een nadere begrenzing van de (zoekgebieden) landbouwontwikkelingsgebieden en concentratiegebieden glastuinbouw en het opstellen van uitgangspunten voor tot de omvang, milieubelasting en landschappelijke inpassing van deze bedrijven.

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van de oprichting van glastuinbouw of intensieve veehouderij. Uit hoofdstuk 5 blijkt de ontwikkeling geen negatieve consequenties te hebben voor de glastuinbouw of intensieve veehouderij.

De wijzigingsbevoegdheid die op een deel van het plangebied rust voor de vestiging van een nieuw glastuinbouwbedrijf, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek

De Structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek voorziet in een visie van de gemeente Peel en Maas omtrent het gebied dat in 1996 door de provincie als doorgroeigebied voor glastuinbouw is aangewezen. In het Tangbroek is de glastuinbouw door uitbreiding en nieuwvestiging toegenomen. De ontwikkelingen in het gebied hebben er voor gezorgd dat het (glastuinbouwconcentratie-)gebied ervaren wordt als rommelig. Het ontwikkelgebied voor glastuinbouw heeft daardoor en met het oog op de toekomst een goede en veilige ontsluitingsstructuur en een robuuste groeninpassing nodig. De ontwikkelvlakken voor glas worden in de visie begrensd.

Het streven is om te komen tot een goede gebiedsindeling voor het Tangbroek waarbij sprake is van een optimale benutting voor de glastuinbouw, een goede in- en externe ontsluiting en een doordachte inpassing in de omgeving. Belangen van bewoners, ondernemers, toerisme, natuur en water dienen in voldoende mate aandacht te hebben in het uiteindelijke inrichtingsplan.

De uitgangspunten voor het gebied zijn als volgt:

- in het plan is de ruimte voor verdere glasontwikkeling aangegeven. Door te kiezen voor een robuuste groeninpassing aan de randen van het gebied zijn de mogelijkheden voor glas binnen het gebied geoptimaliseerd. Er hoeft geen individuele inpassing van de glasvlakken plaats te vinden. Voorzieningen voor hemelwater liggen binnen de glasvlakken. Natuurlijke opvang en infiltratie vinden plaats in de hiervoor bestemde gebieden. Glasvlakken zijn hierdoor geoptimaliseerd maar tevens ook begrensd;
- het project voorziet in een goede en veilige ontsluitingsstructuur voor het toeleveringsverkeer in en naar het gebied. Hierbij zijn ook de belangen van de bewoners in het gebied gerespecteerd en wordt het vrachtverkeer zoveel als mogelijk uit de woonlinten geweerd. Naast een verbeterde en gedeeltelijk nieuwe wegenstructuur voorziet het plan in een nieuwe aansluiting op het provinciale wegennet (Napoleonsbaan);
- tevens voorziet het project in een robuuste groeninpassing van het gebied waarbij rekening is gehouden met een drietal belangen in het gebied: wonen, werken en natuur. De (landschappelijke) impuls, groeninpassing, hangt samen met het creëren van ontwikkelingsruimte voor glastuinbouwbedrijven passend binnen het gebied;
- de bestaande waterproblemen in het gebied door de al ingezette ontwikkelingen zijn in kaart gebracht. De benodigde capaciteit voor natuurlijke wateropvang en infiltratie voor het totale gebied is vastgesteld. Door middel van een geschiktheidsonderzoek zijn de gebieden waar natuurlijk opvang en infiltratie kan plaatsvinden nader bepaald en vastgelegd op kaart.

De geformuleerde uitgangspunten voor de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied zijn in het vigerende bestemmingsplan vertaald naar een planologisch-juridische regeling. Voor dit plangebied betekent dat concreet dat op een deel van de huiskavel van Braamhorst 1 een wijzigingsbevoegdheid rust voor de oprichting / uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Deze wijzigingsbevoegdheid is in onderhavig bestemmingsplan behouden. Voor het overige hebben de ontwikkelingen geen negatieve consequenties voor een glastuinbouwbedrijf of het glastuinbouwconcentratiegebied.

Structuurvisie buitengebied

In december 2011 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, Kwaliteitskader buitengebied, VAB beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid. Deze structuurvisie geldt feitelijk niet voor onderhavig plangebied omdat de locatie is gelegen in de Structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek. Bij een ontwikkeling in het Tangbroek houdt de gemeente als lijn de ontwikkelmogelijkheden aan, zoals die in de Structuurvisie buitengebied zijn opgenomen. Dit wordt gedaan om zoveel mogelijk uniformiteit voor het buitengebied te hanteren.

Onderdeel van deze structuurvisie is ook de 'Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied'. De beleidsnotitie is vastgesteld in de raadsvergadering van 22 februari 2011 en maakt als zodanig onderdeel uit van de Structuurvisie buitengebied.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) zijn voormalig agrarische gebouwen die niet meer als zodanig in gebruik zijn. Om te voorkomen dat deze gebouwen verloederen en verpauperen, worden er voor deze locaties ruimere hergebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden geboden.

De locatie Hert 6 betreft een voormalig agrarisch bedrijf, maar is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van een woonbestemming. Voor dergelijke locaties worden, middels een sloopbonusregeling, ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden.

In de Structuurvisie buitengebied wordt gesteld dat uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven slechts beperkt mogelijk is. De maximale uitbreidingsmogelijkheden bedragen 10% ten opzichte van de geldende rechten. Voor de locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f is geen sprake van een behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden. Conform het vigerende bestemmingsplan mag respectievelijk 1.170 en 448 m² van het bouwvlak bebouwd worden. In onderhavig bestemmingsplan blijft deze oppervlakte gehandhaafd (behoud van vigerende rechten). Voor de locatie Hert 6 geldt dat er in de huidige situatie ongeveer 800 m² aan bebouwing aanwezig is. Initiatiefnemer wil dit handhaven zodat geen uitbreiding van de huidige gebouwelijke situatie mogelijk is.

Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas. Het doel van het kwaliteitskader is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen) en daar bovenop Basiskwaliteit Plus of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen.

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak tot de referentiemaat in een agrarisch gebied zonder waarden, is Basiskwaliteit van toepassing. Ook bij functiewijziging van een gebouw is er sprake van Basiskwaliteit. De nieuwe ontwikkeling dient daarbij op een juiste manier in het landschap ingepast te worden. Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak boven de referentiemaat zijn tevens Basiskwaliteit plus en Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen van toepassing.

Bij de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is zowel Basiskwaliteit plus als Aanvullende kwaliteit van toepassing. Basiskwaliteit plus wil zeggen dat 10% van het gehele bouwvlak ingepast dient te worden. Aanvullende basiskwaliteit is een fysieke maatregelen zodat het doel als zorgboerderij bereikt wordt (50% bovenop de oppervlakte van Basiskwaliteit plus).

Het bouwvlak aan Braamhorst 1 heeft een oppervlakte van circa 5.000 m², het bouwvlak aan Braamhorst 1a t/m f een oppervlakte van 2.400 m², het bouwvlak aan Hert 6 een oppervlakte van 2.500

m². Totale oppervlakte bedraagt daarom 9.900 m². Basiskwaliteit plus bedraagt 990 m² en de Aanvullende basiskwaliteit 50% daarvan, zijnde 495 m². Totale areaal aan groen moet in de nieuwe situatie derhalve minimaal 1.485 m² bedragen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen op beide locaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat, waarna alle aanplant is gerealiseerd, voorziet in een rustige en natuurlijke inpassing van het plangebied. Aan de oppervlakte-eis wordt ruimschoots voldaan. De landschappelijke inpassing is concreet beschreven in paragraaf 4.3.

Toeristisch-recreatief beleid

Gemeente Peel en Maas heeft voor het toeristisch-recreatief beleid in december 2008 samen met de gemeente Leudal voor de regio een beleidsnota vastgesteld. Deze nota richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De nota bevat een gezamenlijk gedragen, intergemeentelijke aanpak van recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst zijn concrete, uitvoerbare initiatieven die positief bijdragen aan het toeristisch-recreatief elan van de regio en dan met name op het zorgaspect. De gemeente Peel en Maas heeft om die reden ook medewerking verleend aan de verdere ontwikkeling van Hoeve Braamhorst.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Hoeve Braamhorst is primair een zorgboerderij waar in een veilige, landelijke en authentieke omgeving, mensen met een beperking verschillende vormen van dagbesteding kunnen krijgen. Door de manier van inrichting en soort van activiteiten kan er voor iedere doelgroep een gevarieerde en passende dagbesteding worden verschaft, afgestemd op de kwaliteiten, talenten en mogelijkheden van de deelnemers.



Afbeelding 11. Entree van Hoeve Braamhorst

Een sterk punt van het plangebied is de landelijke ligging en het authentieke product. Dit maakt de maatschappelijke functie van de zorgboerderij tot een aan het landelijk gebied gelieerde functie. De zorgbehoevenden hebben daarnaast een drang naar authenticiteit, voortkomend uit de behoefte aan rust, eenvoud, onbevangenheid en ontspanning. Terug met de voeten in de klei. De rust van het landelijke gebied biedt deze authentieke context. Binnen de landelijke omgeving krijgt de onbevangenheid die mensen met een beperking hebben de ruimte om te zijn wie ze willen zijn. De zorgboerderij is daarmee onlosmakelijk verbonden met het agrarische buitengebied.

Op de locatie Braamhorst 1, voorheen een agrarisch bedrijf, zijn de voormalige stallen omgebouwd tot activiteitenruimten. De activiteiten op Hoeve Braamhorst blijven constant in beweging. De doelstelling is om vraaggestuurd te werk te gaan in het bedenken van de activiteiten. De activiteiten worden zoveel mogelijk afgestemd op de wensen van de deelnemers.



Afbeelding 12. Toegangspoort Hoeve Braamhorst



Afbeelding 13. Vijver op achterterrein Hoeve Braamhorst

De hoofddoelgroep op Hoeve Braamhorst zijn mensen met een NAH (niet aangeboren hersenletsel). Een NAH kan bijvoorbeeld ontstaan naar aanleiding van een beroerte, tumor, hartstilstand, ongeval, ziekte van Huntington of dementie. Naast NAH, zijn er ook mensen met gedragsproblematiek of psychiatrische problematiek. Mensen die slechtziend, slechthorend of blind zijn kunnen ook bij Hoeve Braamhorst terecht.

Met de decentralisatie per 1 januari 2015, waarbij gemeenten verantwoordelijk zijn geworden voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen, heeft Hoeve Braamhorst zelf de regie in handen gekregen en is zij niet langer afhankelijk van zorgorganisaties. Door de directe samenwerking met de gemeente Peel & Maas en de overige Noord-Limburgse gemeenten past Hoeve Braamhorst binnen het gemeentelijke maatschappelijke programma “Leven in het Dorp Wonen-Welzijn-Zorg”. Aan Hoeve Braamhorst zijn drie decentralisaties regionaal gegund; zijnde Wet maatschappelijke ondersteuning, Participatiewet en Jeugdzorg.

De ontwikkeling en doorontwikkeling van Hoeve Braamhorst blijft mede door de decentralisatie constant in beweging, er wordt altijd vraaggestuurd te werk gegaan. Het streven is om binnen 5 jaar tot een volwaardig welzijn- en zorgrecreatieproject te zijn doorontwikkeld. De bestaande activiteiten dienen daarbij als basis waarop zal worden doorontwikkeld. De locatie Hert 6 met bijbehorende fruitboomgaard van 4 ha zal daarbij een belangrijke nieuwe pijler vormen. Gelegen op korte afstand van Hoeve Braamhorst wil de initiatiefnemer op dit voormalige fruitteeltbedrijf ook diverse vormen van zorg- en welzijnsactiviteiten ontplooiën. Daarnaast vormt de naastgelegen locatie Braamhorst 1a t/m f, welke bebouwd is met enkele recreatiewoningen, de nieuwe pijler voor het huisvesten van zorgbehoevenden.

Op deze locaties, met een totale omvang van 7,5 ha (inclusief de fruitboomgaard), wil Hoeve Braamhorst specialistische zorg bieden in een landelijke en natuurlijke omgeving voor kleine groepen, waarbij de beleving van de zorgbehoevenden centraal staat met betrekking tot zinvolle daginvulling en arbeid.

In onderhavig bestemmingsplan worden voor Hoeve Braamhorst de volgende aspecten geregeld. In het basisprojectplan (zie separate bijlagen) is het volledige initiatief verder uitgewerkt:

- agrarische dagbesteding;
- ambachtelijke dagbesteding;
- creatieve / decoratieve dagbesteding;
- culinaire dagbesteding;
- educatieve dagbesteding;

- ontspannende dagbesteding;

met daaraan ondergeschikt:

- een groepsaccommodatie;
- zorgindicatiewoningen;
- zorgappartementen;
- het exploiteren van een boerderijwinkel voor zelfvoortgebrachte en streekeigen producten;
- horeca t/m categorie 2;
- het ontvangen van groepen en het geven van rondleidingen.

Bestaande elementen uit het vigerende bestemmingsplan zullen eveneens in onderhavig bestemmingsplan conform worden overgenomen. Dit betreft het gebruik als bedrijfswoning (Braamhorst 1), het gebruik als hoveniersbedrijf en de wijzigingsbevoegdheid voor het nieuwvestigen dan wel uitbreiden van een glastuinbouwbedrijf. In onderhavig bestemmingsplan wordt tevens de wijziging van de plattelandswoning tot bedrijfswoning (Hert 6) geregeld.



Afbeelding 14. Voorgevel loods Hert 6

De doorontwikkeling naar de nieuwe locatie Hert 6 zal een meer arbeidsmatig karakter krijgen vanwege de zelfvoorzienendheid, waarbij er een versterkende en ondersteunende verbinding zal zijn naar Braamhorst 1. Op Braamhorst 1 zal met name de aandacht blijven liggen op de huidige dagbesteding met specialistische zorg, het ontdekken en (door-)ontwikkelen van de talenten, kwaliteiten en mogelijkheden van de deelnemers in een kwetsbare positie. Deze activiteiten blijven in beweging en zullen zoveel mogelijk worden afgestemd op de vraag van de deelnemers.

Op de locatie Braamhorst 1a t/m f bevinden zich 6 recreatiewoningen die zich uitstekend lenen voor een permanente huisvesting van zorgbehoevenden die weer werkzaam kunnen zijn op de zorgboerderij. De recreatiewoningen worden derhalve ingericht als zorgindicatiewoningen.

Qua bouw mogelijkheden wordt vastgehouden aan de bestaande situatie. Voor de locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f betekent dit het opnieuw vastleggen van de reeds bestemde maximale bouwoppervlaktes van respectievelijk 1.170 en 448 m². Schuiven van m²'s tussen deze twee locaties is onmogelijk gemaakt doordat beide locaties over een apart bouwvlak blijven beschikken. Deze bouwvlakken zijn wel met mekaar gekoppeld waarmee de onderlinge samenhang wordt verankerd. De feitelijke gebouwelijke situatie is iets kleiner dan de maximale bouwoppervlakte. De locatie Braamhorst 1 is met 1.050 m² bebouwd en de locatie Braamhorst 1a t/m f met 325 m². Dit betekent dat beide locaties nog met circa 150 m² bebouwd kunnen worden. Deze bouw mogelijkheden zien op het eventueel uitbreiden van de open frontschuur op Braamhorst 1 en onvoorziene zaken op Braamhorst 1a t/m f. Voor de locatie Hert 6 is in het vigerende bestemmingsplan geen maximale bouwoppervlakte vastgelegd. Voor deze locatie betekent de bestaande situatie dan ook de feitelijke gebouwelijke situatie. Deze bedraagt 800 m².

In navolgende subparagrafen worden de diverse activiteiten op Hoeve Braamhorst nader toegelicht en gemotiveerd:

4.1.1 Dagbesteding

Tussen de locaties Braamhorst en Hert ligt een ongeveer 4 ha grote fruitboomgaard, oorspronkelijk behorende bij het voormalige fruitteeltbedrijf Hert 6. Op het totale complex zal Hoeve Braamhorst de activiteiten op de zorgboerderij verder kunnen ontwikkelen, waarbij de beleving van de deelnemers, gericht op deelnemers met een NAH, centraal staat met betrekking tot een zinvolle daginvulling en arbeid.

De geboden daginvulling is gestoeld op agrarische, ambachtelijke, creatieve en decoratieve, culinaire, educatieve en ontspannende werkzaamheden.

De agrarische activiteiten staan in het teken van werkzaamheden op het terrein. Snoeien en oogsten van de fruitbomen en bessenstruiken. Het aanleggen en onderhouden van de groentetuin. Onderhoudswerkzaamheden in de tuin, als het snoeien van de hagen. Aanleggen en onderhouden van de pluktuin. Maar ook het dagelijks verzorgen van dieren. Denk hierbij aan het borstelen van pony's, verzorgen van de kippen en duiven enz..

De voormalige schuur bij de boerderij is het middelpunt van vele activiteiten op het gebied van houtbewerking. Deze timmerwerkplaats biedt ruimte, kennis en het materiaal om producten voor zowel Hoeve Braamhorst als wel voor eigen gebruik te maken. Denk hierbij aan steigerhouten bankjes, bloembakken, tuinwagens, vogelhuisjes, meubilair en dierenverblijven als een konijnenhok, maar ook diverse kunstwerken, schilderijlijsten, speelgoed als poppenhuizen enz..

In de boerderij is de ontmoetingsruimte gevestigd. In deze ruimte vinden ook culinaire activiteiten plaats. Tijdens deze activiteit worden diverse verschillende gerechten en producten gemaakt. Hier worden naast streekproducten, ook zelfvoortgebrachte fruit en groenten bij gebruikt. Denk hierbij aan fruit uit de boomgaard kersen, appels, aardbeien, diverse groenten afkomstig uit de groentetuin. Producten worden verwerkt tot jams, sappen of gebruikt als ingrediënt.

In een ander gedeelte van de voormalige schuur is “Het Atelier” waar creatieve activiteiten plaats vinden. Het Atelier biedt, ruimte, kennis en diverse verschillende materialen om uiteenlopende creatieve producten, met verschillende technieken te maken. Technieken als onder andere mozaïeken, schilderen, Decopatch, air brush enz. Schilderen op verschillende plekken op Hoeve Braamhorst zoals in de boomgaard of bij de vijver. Producten die vervaardigd worden zijn onder andere schilderijen, schalen, foto werkstukken, speelgoed enz.. In Het Atelier worden producten tentoongesteld en te koop aangeboden.

Bij de educatieve dagbesteding wordt ingegaan op hoe streekproducten worden gemaakt en hoe die zelf geproduceerd kunnen worden. Daarnaast bestaat deze activiteit uit het bedenken van ideeën / thema's voor proeverijen, het samenstellen van cadeaupakketten, zelf producten proeven en hiervan de eigenschappen herkennen.

Op Hoeve Braamhorst is een vijver aanwezig omringd door natuur en diverse fruitbomen waar men lekker even kan zitten en ontspannen. Er is mogelijkheid om buiten te sporten, vissen, genieten van de natuur en het moois de omgeving te bieden heeft. Vanuit Hoeve Braamhorst kan worden gewandeld naar het nabijgelegen bos- en natuurgebied Dubbroek.

4.1.2 Groepsaccommodatie en zorgappartementen (recreatie)

Toerisme en recreatie moet plaatsvinden binnen het plangebied om zo de realiteit van een maatschappij te creëren. Het totale initiatief van de zorgboerderij vraagt om een aansluiting op toeristisch en recreatief vlak met de omgeving. De aantrekkingskracht van het toeristische en recreatieve product is gericht op mensen die zich thuis voelen en / of zich juist aangetrokken voelen tot de unieke situatie van het zorgconcept. Om een maatschappijgevoel te ontwikkelen is het noodzakelijk dat er naast dagrecreatie ook verblijfsrecreatie kan plaatsvinden. Interactie en pure ontmoeting tussen mensen is namelijk een belangrijke factor binnen het project. De recreatieve activiteiten moeten toegankelijk zijn voor en aan te bieden door mensen met een beperking zodat er juist een meerwaarde wordt gecreëerd in de toeristische beleving door de bijdrage van deze mensen. Toerisme en recreatie blijft daarmee ondergeschikt aan de zorgboerderij.

Op de locatie Hert 6 wil Hoeve Braamhorst daarom de mogelijkheid hebben een groepsaccommodatie op te richten waar grotere groepen tot 20-25 hulpbehoevenden gezamenlijk kunnen overnachten. Op de huidige loods is een aanduiding opgenomen dat binnen de bestaande bebouwing een groepsaccommodatie opgericht kan worden.

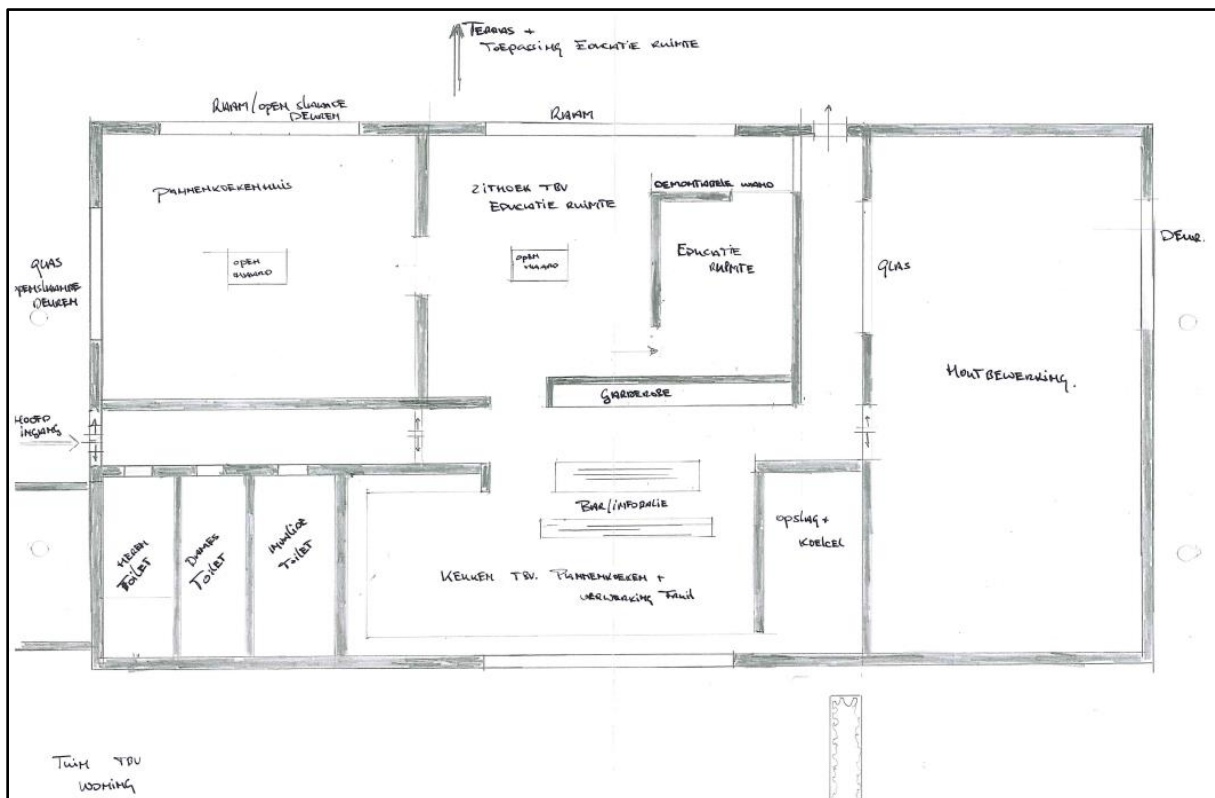
Op Braamhorst 1 wil de initiatiefnemer vier zorgappartementen realiseren binnen de huidige boerderij of schuur. Op de bestaande gebouwen is een aanduiding opgenomen dat hier maximaal vier zorgappartementen zijn toegestaan. Deze zorgappartementen zijn speciaal afgestemd op de wensen en eisen van diverse hulpbehoevenden en specifiek bedoeld voor recreatieve doeleinden. Niet alleen hulpbehoevenden maar ook de reguliere recreant (bijvoorbeeld fietsers of wandelaars) kunnen hier terecht. Om de interactie compleet te maken worden de zorgappartementen zo veel mogelijk gerund door de hulpbehoevenden zelf om zo de realiteit van een maatschappij te creëren.

4.1.3 Horeca en boerderijwinkel

Op de locatie Hert 6 is in de loods een restaurant en een boerderijwinkel voorzien waar mensen met een beperking de dagelijkse werkzaamheden verzorgen.

De keuken in de huidige loods krijgt een multifunctionele functie. Enerzijds zal het worden gebruikt voor het maken van pannenkoeken en dergelijke voor het restaurant. Daarnaast zal de keuken een grote functie krijgen als activiteitenruimte voor de mensen met een beperking. Hierbij moeten worden gedacht aan het bereiden van sappen en jams. Ook het geven van kookworkshops zal hier een activiteit worden. Dit met het doel zelfredzaamheid waardoor iemand mogelijk langer zelfstandig kan blijven wonen (ambachtelijke en culinaire dagbesteding).

De keuken wordt ook gebruikt voor een te vestigen kleine horecagelegenheid (pannenkoekenhuis). De horeca zal een authentieke uitstraling moeten hebben die past bij de landelijkheid van de omgeving. Daarnaast moet er sprake zijn van een speelse en innovatieve wijze van benadering van het horecaconcept. Er moet een directe belevenisrelatie te leggen zijn voor de horecagebruiker tussen het horecaconcept en de locatie (landelijk en puur). Dit wordt bewerkstelligd door hoofdzakelijk etenswaren te verkopen die daadwerkelijk binnen het plangebied geoogst zijn en bereid door de mensen met een beperking. De oppervlakte van het horecadeel bedraagt maximaal 100 m² (exclusief de keuken en een terras).



Afbeelding 15. Mogelijke inrichting loods Hert 6

De kleine boerderijwinkel moet zorgen voor zelfvoorzienendheid binnen Hoeve Braamhorst. Cruciaal is de verbinding met de ambachtelijke, creatieve en agrarische dagbesteding. Relatie met regionale detailhandel is cruciaal, het kunnen beleven van de producten is hierin essentieel. Deze relatie overstijgt concurrentie of keten, maar vraagt om co-creatie. De kleine boerderijwinkel wordt gesitueerd op de locatie Hert. Op de verbeelding is hier een aanduiding opgenomen dat een boerderijwinkel is toegestaan met een oppervlakte van 25 m².

4.1.4 Zorgindicatiewoningen (permanent wonen)

Op de locatie Braamhorst 1a t/m f zijn zes recreatiewoningen gelegen, waarvan twee in de voormalige bedrijfswoning en vier zijn nieuw gebouwd. In de bestaande recreatiewoningen dienen zorgindicatiewoningen te worden gerealiseerd. Met deze woningen biedt Hoeve Braamhorst een totaalconcept van dagbesteding en wonen.

De zorgfunctie van de zorgindicatiewoningen is bedoeld voor mensen wiens leven door psychosociale problemen ontwricht is geraakt. Deze mensen worden ernstig belemmerd in hun dagelijks functioneren. Gezin, werk, sociale relaties; alles wordt meegezogen in een negatieve spiraal waardoor de thuissituatie en werksituatie uitermate belastend wordt. Lichamelijke en / of geestelijke oververmoeidheid en overbelasting zijn dan ook de eerst zichtbare symptomen waarmee cliënten opgenomen worden. Het idee is ontstaan door ervaringen met het CPH in Rosmalen (Centrum voor Psychisch Herstel). Voorheen werden dergelijke centra herstellingsoorden genoemd. Landelijke ontwikkelingen is dat deze centra echter vaak te duur zijn en worden gesloten. De combinatie met de dagbesteding als hoofdactiviteit en aanwezigheid van zorgindicatiewoningen zorgt voor een versterkende rol en maakt dit soort behandeling op Hoeve Braamhorst wel betaalbaar.

De geboden activiteiten ten behoeve van de dagbesteding sluiten naadloos aan op de behoefte bij deze behandeling, alsmede de inrichting van locatie.

Beschermd wonen in de zorgindicatiewoningen betreft een WMO financiering en valt vanaf 2015 onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit betekent dan ook dat de wijze van aanbesteden op dezelfde manier gebeurt als de dagbesteding die Hoeve Braamhorst biedt. Het betreft hier overeenkomsten voor onbepaalde tijd. Mensen die binnen deze financiering vallen wonen in een accommodatie van een bedrijf / instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of voor anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

De punten waarop Beschermd wonen zich onderscheidt van andere vormen van (ambulante) zorg zijn:

1. De zorg is onplanbaar, wanneer een cliënt zorg nodig heeft, is er te allen tijde zorg in de nabijheid.
2. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag bereikbaar en/of beschikbaar en/of aanwezig.

Het pakket Beschermd wonen bevat vijf onderdelen: verblijf (huisvesting, maaltijd, huishoudelijke verzorging, sociale / culturele activiteiten), begeleiding, persoonlijke verzorging, verpleging en dagbesteding.

Het product Beschermd wonen bevat ten allen tijde de elementen Verblijf, Begeleiding en Persoonlijke verzorging. Vanaf zorgzwaartepakket (ZZP) 4 en hoger bevat het aanbod Beschermd Wonen ook altijd het element Verpleging. Alle ZZP's Beschermd wonen kunnen geboden worden met- of zonder dagbesteding, die alleen wordt geboden wanneer scholing of werk niet aan de orde zijn.

Omdat de zorgboerderij zelf dagbesteding biedt, kan met de zorgindicatiewoningen een groei worden gecreëerd van 10-15 cliënten. Het streven is dan ook dat de bewoners van de zorgindicatiewoningen gebruik maken van de dagbesteding.

4.2 Koppeling aan maatschappelijke ontwikkelingen en gemeentelijk beleid

Hoeve Braamhorst in haar huidige omvang op Braamhorst 1 en met uitbreiding naar Braamhorst 1a t/m f en Hert 6 past binnen het lokaal gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnotitie “Leven in het Dorp Wonen – Welzijn – Zorg”. Door de wijze van inrichting van de locatie, breed programma in aanbod, doelstelling en visie, passend binnen het gemeentelijk beleid zullen de drie decentralisaties (jeugdzorg, WMO en Participatiewet) worden toegepast binnen Hoeve Braamhorst en worden doorontwikkeld naar de locatie Hert 6.

Deels gedreven door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vergrijzing en ontgroening, een toenemende (zorg)vraag en zorgkosten, een toenemende druk op de arbeidsmarkt en door de effecten van de economische crisis, hebben grote transitie plaatsgevonden op het gebied van welzijn, zorg en werk.

In de periode 2010-2012 is vanuit de rijks- en provinciale overheid ingezet op drie decentralisaties. De functie extramurale begeleiding is overgeheveld van de AWBZ (Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten) naar de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). De Participatiewet (voorheen WWnV (Wet Werken naar Vermogen)) zet sterk in op toeleiding van mensen met een (arbeids)beperking naar werk. Jeugdzorg komt over van de provincie en het rijk.

Vanuit de maatschappelijke opgave en de decentralisatie staat een grote groep mensen met een ondersteunings-, hulp- en zorgvraag centraal die (tijdelijk) in een kwetsbare positie in de samenleving verkeren. Zij maken deel uit van de hele gemeenschap en door het wisselen van perspectief kunnen zij naar vermogen een bijdrage leveren aan de samenleving.

De transitieopgave van de drie decentralisaties maakt dat de regierol bij de gemeente ligt. Een rol die de gemeente Peel & Maas eigen is en waar de afgelopen jaren al op verschillende terreinen sterk in is geïnvesteerd. Peel & Maas zoekt daarbij allianties met andere regiepartijen zoals het Zorgkantoor en zorgverzekeraar VGZ voor de transitie op het gebied van Wmo, AWBZ en Zvw (Zorgverzekeringswet).

De gemeente Peel & Maas beschikt over een uitgebreid en divers aanbod aan zorgboerderijen en initiatieven van maatschappelijke ondernemers. Allen hebben zich voorbereidt op de meer zelfstandige rol die zij gekregen hebben na de overheveling van de begeleiding per 1 januari 2015.

Hoeve Braamhorst heeft een raamovereenkomst met alle Noord-Limburgse gemeenten gesloten waardoor Hoeve Braamhorst is bevoegd rechtstreeks financiële afspraken te maken voor het bieden van een dagbesteding voor de maatwerkvoorziening. Hoeve Braamhorst betreft een geregistreerde maatwerkvoorziening en kan daardoor onder de vlag als officiële zorgaanbieder uitbreiden op de locatie Braamhorst 1a t/m f en Hert 6.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de drie locaties is een plan gemaakt voor de noodzakelijke landschappelijke inpassing. Met inachtneming van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het plangebied en omgeving is gezocht naar een juiste inpassing van het plangebied. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van het provinciale Landschapskader, wat weergeeft wat de basisstructuur is van het landschap en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen een meerwaarde kunnen vormen en het gemeentelijke kwaliteitskader. Conform het kwaliteitskader dient het totale areaal aan groen minimaal 1.485 m² te bedragen. Bij dit bestemmingsplan behoort een landschappelijk inpassingsplan als separate bijlage.



Afbeelding 16. Landschappelijke inpassing van alle drie locaties Hoeve Braamhorst

De landschappelijke inpassing op de locatie Braamhorst 1 is reeds gerealiseerd ten tijde van de realisatie van de huidige zorgboerderij. De inpassing van de locatie Braamhorst 1a t/m f zal dezelfde uitstraling krijgen als Braamhorst 1 waardoor één geheel ontstaat. De landschappelijke inpassing op Hert 6 zal in samenhang met de bestaande bomen in de parkachtige tuin worden uitgebreid en verfijnd. In navolgend overzicht is de aanwezige en te realiseren beplanting per tuingedeelte weergegeven waarna de nieuwe beplanting nader wordt uitgewerkt.

Nummer	Locatie	Beplanting	Oppervlakte
1	Hert 6	6 stuks Tilla cordata	12 m ²
2	Hert 6	4 stuks Tilla cordata	8 m ²
		1 stuk Fagus sylvatica purpurea (bestaand)	2 m ²
		30 m haag Carpinus betulus (bestaand)	15 m ²
		50 m haag Fagus sylvatica	25 m ²
3	Hert 6	Extensief park met bomen, hagen en plas/drasvijver (deels bestaand)	1.000 m ²
4	Hert 6	3 stuks Malus domestica	6 m ²
		80 m haag Carpinus betulus	40 m ²

5	Braamhorst 1	Extensief park met bomen, hagen en plas/drasvijver (bestaand)	2.750 m ²
6	Braamhorst 1	120 m haag <i>Fagus sylvatica</i> (bestaand)	60 m ²
		11 stuks <i>Salix alba</i> (bestaand)	22 m ²
7	Braamhorst 1	1 stuk <i>Salix pendula</i> (bestaand)	2 m ²
		13 stuks <i>Quercus robur</i> (bestaand)	26 m ²
8	Braamhorst 1	6 stuks <i>Acer pseudoplatanus</i> (bestaand)	12 m ²
9	Braamhorst 1	7 stuks <i>Caprinus betulus</i> , <i>Prunus serrulata</i> , <i>Juglans regia</i> (bestaand)	10 m ²
		2 stuks <i>ulmus holandica</i> (bestaand)	4 m ²
		5 stuks <i>Tilia cordata</i> (bestaand)	10 m ²
10	Braamhorst 1af	3 stuks <i>Quercus robur</i>	6 m ²
11	Braamhorst 1af	3 stuks <i>Carpinus betulus</i>	6 m ²
		2 stuks <i>Prunus serrulata</i>	4 m ²
		2 stuks <i>Juglans regia</i>	4 m ²
12	Braamhorst 1af	140 m gemengde haag	70 m ²
13	Braamhorst 1af	450 m haag <i>Fagus sylvatica</i>	225 m ²
14	Braamhorst 1af	2 stuks <i>Tilla cordata</i>	4 m ²
15	Braamhorst 1af	4 stuks <i>Platanus orientalis</i>	8 m ²
16	Braamhorst 1af	Extensief park met bomen, hagen en plas/drasvijver	250 m ²
Totaal			4.581 m ²

Nieuw aan te planten groen:

- Op het terras zullen natuurlijke parasols worden gecreëerd. Er zullen 6 stuks *Tillia cordata* worden geplant. Middels snoei zullen dit natuurlijke parasols worden. Het betreft hier geen lei-vormen, maar natuurlijke snoei en groei.
- Natuurlijke parkeerplaats met aan de voorzijde, bestaande *Carpinus Betules* haag en aan de achterzijde nieuw aan te planten *Fagus sylvatica*. Achter de aanwezige haag zullen 4 stuks *Tillia Cordata* worden geplant
- In dit gedeelte van de tuin staan diverse verschillende beeldbepalende bomen. *Fagus sylvatica* *Purpurea*, *Ginkgo Biloba*, *Liriodendron tulipifera*, *Quercus Palustris*, *Acer plat*. *Variegata*.
In dit gedeelte zal een plas en drasvijver worden gerealiseerd voor het opvangen van het hemelwater. De vijver zal een interactie worden met de bezoekers. Bij de vijver zal een *Salix vit*. *Var. Pendula* worden geplant. De tuin zal worden aangeplant met verschillend klein fruit als bessenstruiken, waar bezoekers vruchten van kunnen plukken.
De aanwezige coniferen zullen worden verwijderd aangezien deze niet passen in een landschappelijke beplanting.
Deze tuin zal een parkachtige omgeving worden waar mens, dier en natuur een geheel vormen.
- De aanwezige *Fagus sylvatica purpurea* zal gehandhaafd blijven. De tuin zal worden verfraaid met diverse hoogstam fruitbomen, zodat bezoekers kennis kunnen maken met de professionele fruitteelt (laagstam) op de aangrenzende percelen en de beeldbepalend inheemse hoogstam fruitbomen welke vroeger het landschap verfraaide.
Aan de rand wordt een haag ter afscherming worden geplant.
- Verwilderde dennenopstand achter locatie Braamhorst 1 a t/m f om te vormen tot natuurlijk weiland met daarin 3 aan te planten solitaire bomen *Quercus robur*. Dit sluit aan bij de plas/drasvijver reeds gerealiseerd op Braamhorst 1.
- Bestaande grondwal verwijderen tussen locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f zodat eenheid wordt gecreëerd. Tussen de bestaande gebouwen worden 7 solitaire bomen aangeplant voor een groen karakter die reeds is gerealiseerd op Braamhorst 1.
- Tussen en aan wegzijde worden hagen aangeplant voor een uniforme uitstraling en ter privacy van de gebouwen onderling. Aanplant bestaat uit 140 m gemengde haag en 450 m haag *Fagus sylvatica*.
- Bij entree van locatie Braamhorst 1a t/m f wordt als herkenningspunt 2 *Tilla cordata* aangeplant.

15. Als natuurlijke parasols en voor de parkachtige en gemoedelijke sfeer worden 4 stuks *Platanus orientalis* aangeplant.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

5.1 Milieu

5.1.1 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgboerderij betreft in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige object. De bestaande (recreatie)woningen binnen het plangebied zijn reeds geluidsgevoelige objecten en blijven dat ook. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaai op Hoeve Braamhorst is dan ook niet benodigd.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 21,9 µg/m³, en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 18,5 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

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

Effect op luchtkwaliteit

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

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

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Uit de tabel blijkt dat een ontwikkeling pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Een ontwikkeling met 1.500 woningen heeft minimaal $1.500 * 2 = 3.000$ extra motorvoertuigbewegingen tot gevolg.

Met de ontwikkelingen van Hoeve Braamhorst is een uitbreiding van het aantal zorgbehoevenden gemoeid door de nieuwe activiteiten zoals de zorgrecreatie. Dit zorgt tevens voor een toename van het aantal bezoekers (door de horeca-activiteiten en de boerderijwinkel). De ontwikkelingen leiden tot een toename in het aantal verkeersbewegingen.

De toename van het aantal verkeerbewegingen valt echter in het niet bij een toename van 3.000 motorvoertuigbewegingen. De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst vallen daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Hoeve Braamhorst draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

5.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

Conform de provinciale regeling "Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling" is een bodemonderzoek benodigd bij een bestemmingswijziging. In dit geval is er een historisch bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat een bodemverontreiniging op de locatie te verwachten.

¹ Econsultancy, Vooronderzoek Braamhorst 1 en Hert 6 te Baarlo, 29 mei 2015, rapportnummer: 15041379

Op basis van het onderzoek blijken er binnen het plangebied een aantal deellocaties te zijn die formeel gezien op analytische basis moeten worden onderzocht om daadwerkelijk vast te stellen of voormalige potentiële bodembedreigende (bedrijfs-)activiteiten geleid hebben tot een bodemverontreiniging.

Daar het onderzoek is opgesteld in het kader van onderhavig bestemmingsplan waarbij vooralsnog geen fysieke wijzigingen plaats zullen vinden aan de gebouwen waarbij menselijk contact met de bodem aan de orde is, wordt het instellen van een onderzoek op analytische basis niet zinvol geacht. Op het moment dat er wel fysieke wijzigingen plaatsvinden (bij bijvoorbeeld een verbouwing) is bij vergunningverlening wel een onderzoek op analytische basis benodigd.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat er geen risicovolle bedrijven en objecten in de wijde omgeving liggen van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen aan de Braamhorst / Hert. Over deze weg, alsmede over de omringende wegen vindt geen risicovol transport plaats dat invloed heeft op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

De dichtstbijzijnde hoofdtransportas waarover wel risicovol transport plaatsvindt is de Napoleonsbaan (N273). Deze weg bevindt zich circa 700 m ten oosten van het plangebied. Gezien deze afstand tot deze weg hebben de ontwikkelingen geen invloed op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de wijde omgeving rond het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van een spoorlijn.

Risicovol transport over het water

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde rivier waarover vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden (Maas), bedraagt circa 1,6 kilometer. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over de Maas is gelegen.

Risicovolle buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi. Dat betekent dat ook bij leidingen sprake is van een afstand voor het plaatsgebonden risico en een afstand voor het invloedsgebied van het groepsrisico.

In de wijde omgeving (<1 km) rond het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van risicovolle buisleidingen.

Conclusie

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

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat van de omringende woningen mag niet verslechteren door de ontwikkelingen van de zorgboerderij. Tevens mogen deze ontwikkelingen niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse functies. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (grootschalige) glastuinbouwbedrijven, overige agrarische bedrijven en burgerwoningen.

Tussen de beide locaties van Hoeve Braamhorst ligt de burgerwoning Hert 7. Aan de overzijde van de weg ligt een glastuinbouwbedrijf, de daarbij behorende bedrijfswoning is gevestigd op adres Braamhorst 2. Afstand van de gebouwen binnen het plangebied tot aan dit glastuinbouwbedrijf bedraagt 25 m of meer. Naast de locatie Braamhorst 1a t/m f ligt de burgerwoning Braamhorst 4. Circa 60 m ten westen van de locatie Hert 6 ligt de burgerwoning Hert 5a.

Goed woon- en leefklimaat woningen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze indicatieve richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van de betreffende inrichting en het type van de lokale omgeving (rustige woonwijk of gemengd gebied). Bij het bepalen van de richtafstanden is voor deze situatie, door de ligging in het buitengebied en door de afwisseling met diverse functies, uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. De gegeven richtafstanden kunnen daardoor met één afstandsstep worden verlaagd. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Een zorgboerderij staat niet specifiek genoemd in de indicatieve bedrijvenlijst. Deze functie is echter wel deels vergelijkbaar met de functie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' gezien op de zorgboerderij dagbesteding wordt geboden. De zorgrecreatieve kant van de zorgboerderij is vergelijkbaar met de functie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Voor deze functies geldt een maximale richtafstand van 30 m (10 m voor geur, 0 m voor stof, 30 m voor geluid en 10 m voor gevaar). Dit wil zeggen dat in beginsel de afstand tot omliggende woningen 30 m moet bedragen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

De locatie Hert 6 betreft het nieuwe deel van Hoeve Braamhorst. Voor deze locatie wordt de bestemming op hoofdlijnen gewijzigd van een woon- naar maatschappelijke bestemming. Deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige consequenties voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

De afstand van het plangebied tot de woning Hert 5a (meest nabij gelegen woning in westelijke richting) bedraagt circa 60 m. Aan de minimale afstandseis van 30 m wordt voldaan.

De afstand van het plangebied tot aan de woning Hert 7 (meest nabij gelegen woning in oostelijke richting) bedraagt 0 m. De bestemmingsvlakken grenzen dus tegen mekaar aan. De afstand van het bouwvlak Hert 6 tot bouwvlak Hert 7 bedraagt echter 33 m. Aan de minimale afstandseis van 30 m wordt voor de bouwvlakken voldaan.

De locaties Braamhorst 1 en Braamhorst 1a t/m f beschikken reeds in het vigerende bestemmingsplan over de mogelijkheid tot het gebruik als zorgboerderij of als recreatiewoningen. De bestemming wijzigt voor deze locaties daarom niet op hoofdlijnen. Voor wat betreft het woon- en leefklimaat van omliggende woningen blijft alles zoals reeds toegestaan.

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering een goed woon- en leefklimaat in de omgeving gewaarborgd kan blijven. Op basis van het voorgaande is geconcludeerd dat de ontwikkelingen van de zorgboerderij geen belemmeringen oplevert voor de woningen in de omgeving.

Aan te houden afstand tot bedrijven

Het enige van toepassing zijnde bedrijf in de omgeving is het glastuinbouwbedrijf Braamhorst 2, gelegen aan de overzijde van de weg. Voor andere bedrijven in de omgeving geldt dat er andere woningen of bedrijven dichtbij in de buurt zijn gelegen dan Hoeve Braamhorst.

In het kader van het Activiteitenbesluit dienen gebouwen altijd op een afstand te liggen van minimaal 25 m van een kas. De afstand van het huidige gebouw Braamhorst 1 tot de grens van het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf (welke ook tot op de bouwvlakgrens is bebouwd met kas) bedraagt 25 m. Nieuwe gebouwen zijn voor deze locatie niet toegelaten.

De afstand van de locatie Hert 6 tot het bouwvlak van het glastuinbouwbedrijf bedraagt 75 m. Aan de minimaal aan te houden afstand van 25 m wordt derhalve voldaan.

De ontwikkelingen op de zorgboerderij hebben derhalve geen consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het glastuinbouwbedrijf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de afstand tot de wijzigingsbevoegdheid voor een nieuw glastuinbouwbedrijf welke op het huisperceel rust van Braamhorst 1, meer dan 25 m bedraagt van beide bouwvlakken. Voor een nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf hebben de ontwikkelingen op de zorgboerderij daarom geen consequenties.

5.2 Kabels, leidingen en straalpaden

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.3 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

De ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst hebben geen toename van geurhinder voor de omgeving tot gevolg.

Het plangebied kan wel geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid is sprake van één locatie waar op professionele wijze dieren worden gehouden; een varkenshouderij op Braamhorst 3a. Deze veehouderij ligt op een afstand van 110 meter. Aan de hand van de indicatieve bedrijvenlijst van VNG geldt een minimale afstand voor wat betreft geur van een varkenshouderij tot een gevoelig object van 100 m.

Aan deze afstand wordt voldaan. Geurhinder vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen op Hoeve Braamhorst.

5.4 Ecologie

Natuurbeschermingswet 1998

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op ruim 11 kilometer van het plangebied. Gezien de activiteiten op Hoeve Braamhorst zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten. Op Hoeve Braamhorst worden geen landbouwhuisdieren gehouden waardoor er dus geen uitstoot van ammoniak plaatsvindt. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is om die reden niet benodigd.

Flora- en faunawet

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is in 2012 een quickscan flora & fauna verricht voor het gehele gebied Tangbroek. Toen is geconcludeerd dat het niet te verwachten is dat zoogdieren of amfibieën het Tangbroek gebruiken als permanent leefgebied. Als (onderdeel van het) foerageergebied kan het Tangbroek echter uitstekend dienen. Deze diersoorten worden voldoende mobiel geacht om tijdens bouwwerkzaamheden het plangebied te verlaten. Voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën geldt daarbij de algemene zorgplicht, die er onder meer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van dieren te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

In de tuin en in de gebouwen kunnen broedvogels tot broeden komen. Alle broedvogels zijn streng beschermd. Indien met bouwwerkzaamheden wordt aangevangen buiten het broedseizoen, zullen geen overtredingen plaatsvinden van de Flora- en Faunawet met betrekking tot broedvogels.

Voor de overige diersoorten (insecten, vissen, etc.) vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van verblijfsindicaties niet te verwachten.

In het plangebied zijn geen ecotopen aanwezig voor beschermde of zeldzame planten of dieren, noch is de kwaliteit van de locatie dusdanig dat hier beschermde planten of dieren te verwachten zijn, het is immers een bestaande zorgboerderij en woonperceel, gelegen tussen diverse glastuinbouwbedrijven in

het agrarische buitengebied. De ontwikkelingen in het plangebied zullen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg hebben.

In 2016 zijn de resultaten uit 2012 door het IVN Baarlo-Maasbree opnieuw beoordeeld (zie bijlage 1). Bij de rondgang door het plangebied heeft het IVN vastgesteld dat noch de natuur, noch zaken met de natuur verband houdende worden beschadigd of beschadigd dreigen te worden. Integendeel, initiatiefnemer doet veel moeite, om de natuur in het plangebied vol tot ontwikkeling te laten komen. IVN geeft advies ten aanzien van de volgende zaken in zoverre deze nog kunnen worden uitgevoerd: het voortzetten van beplanting van inlandse origine en het planten van vruchtdragende heesters voor wintervogels. Verder de weiden in te zaaien met weidebloemmengsel en de beekoevers seizoensmatig te onderhouden. Daarnaast is het IVN verheugd te vernemen dat nestkasten voor vogels worden opgehangen. De planontwikkeling is dan ook naar volle tevredenheid van het IVN.

5.5 Waterhuishouding

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

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2020 van waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende driertrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driertrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

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

Conform de POL-kaarten 'Ondergrond' en 'Regionaal water' zijn geen nadere specifieke waarden voor het plangebied aangegeven.

Waterbeheerplan waterschap Limburg

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Limburg (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2014. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemopbouw en grondwater

De bodem van het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt circa 21,0 m +NAP (bron: viewer website AHN).

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de Tegelenbreuk op de Peelhorst. Volgens het Landelijk Hydrogeologisch model (DinoLoket) is de diepe ondergrond ter hoogte van het plangebied als volgt opgebouwd:

- een 5 a 10 meter dikke bodemlaag van de Formatie van Bortel;
- vanaf circa 17,0 m +NAP tot 7,0 m +NAP bestaat de bodem uit de Formatie van Beegden. Deze formatie is een fluviale afzetting en bestaat uit zand en grind. Deze formatie vormt het eerste watervoerende pakket;
- vanaf 5,0 m +NAP tot circa 30 m –NAP bestaat de diepe ondergrond uit afwisselende kleilagen en zandlagen van de Kiezeloölietformatie;
- vanaf 30 m –NAP bestaat de ondergrond uit de Formatie van Breda. Deze laag heeft een dikte van circa 140 m.

De zandlagen van Kiezeloölietformatie en de Formatie van Breda vormen het tweede watervoerende pakket. De grondwaterstroming is zuidoostelijk gericht, richting de Maas.

Op de Bodemkaart van Nederland is de oude Maasmeander van het Dubbroek duidelijk terug te zien. De ligging van deze meander die gevormd is door de Maas heeft duidelijk invloed gehad op de bodemopbouw in het gebied. Het plangebied bestaat uit poldervaaggronden, bestaande uit lichte zavel, en holtpodzolgronden, welke bestaan uit leemarm, zwak lemig tot lemig fijn zand.

Op de Bodemkaart zijn tevens de grondwatertrappen aangegeven. In het plangebied komen de grondwatertrappen V en VII voor.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn doorlatendheidsmetingen uitgevoerd in de directe omgeving. Hieruit blijkt een k-waarde van 0,6 tot 1,1 m/dag. De doorlatendheid van de bodem is daarmee matig te noemen.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater waarop de Keur van het Waterschap van toepassing is.

Afvalwater / riolering

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zijn reeds aansluitingen gerealiseerd op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel. Op deze drukriolering mag geen hemelwater worden aangesloten. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³/uur.

Het verschil in belasting in de beoogde situatie op het bestaande riool in relatie tot de huidige situatie zal gering zijn. De te lozen hoeveelheid afvalwater blijft ruim beneden de 1 m³/uur. De maximaal te lozen hoeveelheid afvalwater bedraagt 1 m³ per uur. Er zullen derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Grondwaterbescherming

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

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de vigerende bestemmingen te wijzigen (van 'Recreatie', 'Bedrijf' en 'Wonen' naar 'Maatschappelijk') en daarbij een geen uitbreiding van bouwmogelijkheden te bieden. Iedere toename van bebouwing dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Uitgangspunt Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra bebouwd oppervlak en / of verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

Hemelwaterafvoer / hemelwaterberging

Voor nieuwe verharde oppervlakten wordt gestreefd naar 100% afkoppeling. Er is echter geen sprake van de realisatie van nieuwe verharde oppervlakten. Huidige bebouwing blijft zoals aanwezig bestaan.

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van het waterschap geldt dat het project niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket, aangezien er geen toename van het verhard oppervlak groter dan 2.000 m² is en het plangebied niet binnen een, door het waterschap aangegeven, aandachtsgebied gelegen is.

Conclusie

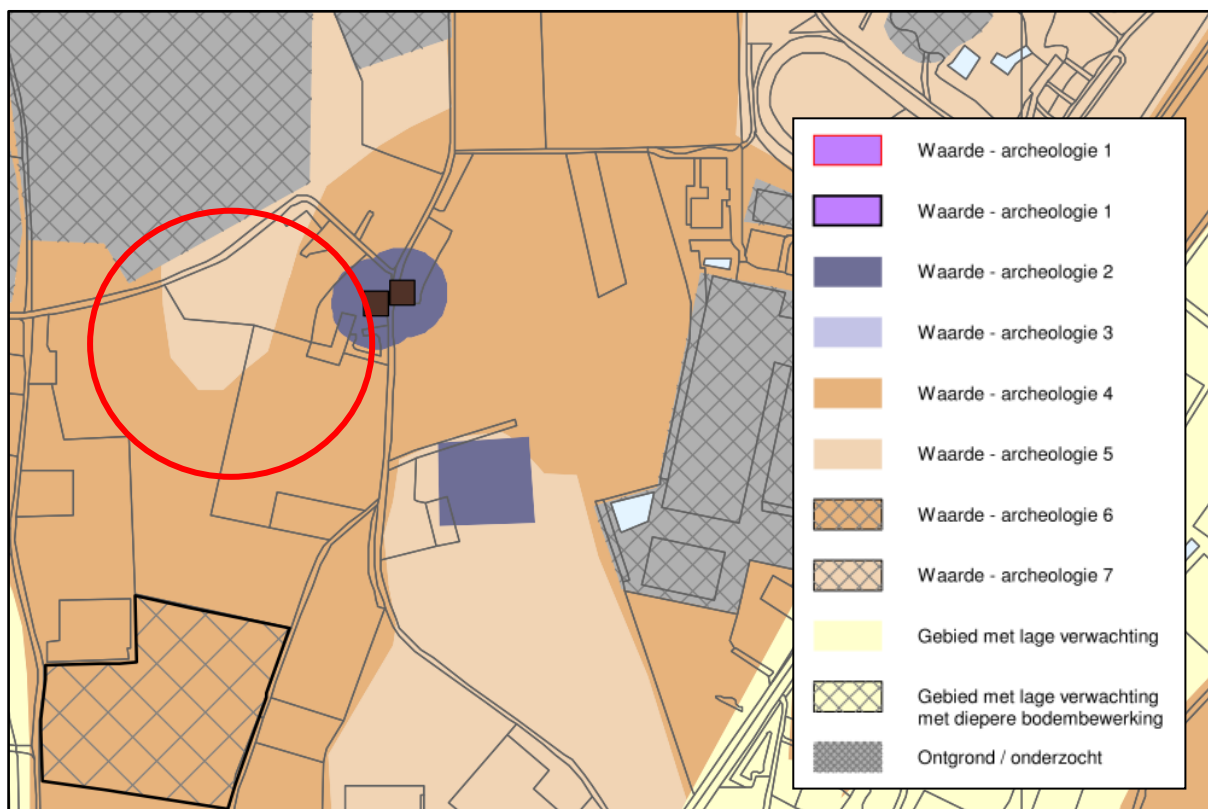
Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de functiewijziging of uitbreiding van de bouwmogelijkheden geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge archeologische waarde. Conform het vigerend bestemmingsplan zijn aan het plangebied dan ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5' toegekend.



Afbeelding 16. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Aan een hoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 2') zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en 100 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt.

Aan een middelhoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 4') zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel

dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Aan een middelhoge verwachtingswaarde ('Waarde – Archeologie 5') zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 40 cm diepte en 2.500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 2.500 m² bedraagt.

De archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan overeenkomstig overgenomen. Bescherming van archeologische waarden is daarmee planologisch vastgelegd.

5.7 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De locatie Braamhorst is reeds in gebruik als zijnde zorgboerderij. Het blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van deze zorgfunctie betrekkelijk gering is en uitsluitend bestaat uit personenauto's en taxibusjes (maximaal 20 tot 30 motorvoertuigen per etmaal doen de zorgboerderij aan). Aangezien de mensen met een NAH veelal gezamenlijk gebracht en gehaald worden heeft het verkeer van en naar de huidige zorgboerderij derhalve geen merkbaar effect op de verkeersintensiteit op Braamhorst, Hert en omliggende wegen. Braamhorst, Hert en omliggende wegen worden gecategoriseerd als plattelandswegen en zijn ingericht voor 3.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. In het kader van glastuinbouwconcentratiegebied Tangbroek worden de wegen heringericht om vooral de hoeveelheden vrachtverkeer te faciliteren. Braamhorst / Hert betreft geen doorgaande route die intensief gebruikt wordt. De verkeersintensiteit is daarom beperkt.

Het verder ontwikkelen van de locatie Braamhorst en het daarbij betrekken van de locatie Hert zal leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Ook in de nieuwe situatie zullen uitsluitend personenauto's en busjes van en naar Hoeve Braamhorst rijden die per keer meerdere personen vervoeren. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal motorvoertuigen of tot een overschrijding van de capaciteit van de plattelandswegen. De omliggende wegen zijn voldoende ingericht om de beperkte toename te verwerken.

Parkeren

De mensen met een NAH worden, zoals aangegeven, veelal gebracht en gehaald door middel van taxivervoer. De voertuigen waarmee dit gebeurt blijven niet op het terrein. In de praktijk parkeren uitsluitend de begeleiders en bezoekers bij Hoeve Braamhorst in de huidige situatie. Op het terrein, achter en voor de boerderij, zijn twee parkeerterrein ingericht. Voor de boerderij bevindt zich een verhard parkeerterrein met 10 parkeerplaatsen en achter de boerderij een ruim parkeerterrein met 20 parkeerplaatsen. In de praktijk is dit aantal meer dan voldoende als parkeervoorziening voor de zorgboerderij. Er hoeft nooit parkeert te worden in de openbare ruimte.

Op de locatie Hert wordt ook een parkeerterrein aangelegd met 30 parkeerplaatsen. In totaal zijn dan op Hoeve Braamhorst dan 60 parkeerplaatsen aanwezig. Conform het CROW zijn geen parkeerkencijfers beschikbaar voor het gebruik als zorgboerderij. Vergelijk met de functie van zorgboerderij en ook passend in de visie van de toekomst is de functie van cultureel centrum / wijkgebouw. In niet-stedelijke gebieden dient voor een cultureel centrum / wijkgebouw per 100 m²

vloeroppervlak tussen de 2,0 en 4,0 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het totale vloeroppervlakte bedraagt in onderhavig geval $1.170 + 900 \text{ m}^2 = 2.070 \text{ m}^2$. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt derhalve 41,4 tot 82,8 parkeerplaatsen. Met de in totaal 60 parkeerplaatsen wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Op de locatie Braamhorst 1a t/m f parkeren recreanten in de huidige situatie bij de recreatiewoningen. Bij de recreatiewoningen zijn daarvoor voldoende parkeerplaatsen ingericht. Deze wijze van parkeren blijft in de toekomstige situatie gelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan “Hoeve Braamhorst” is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemmingen voor de gronden gelden. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Voor de gronden kunnen meerdere tekens gelden, dit betreffen aanduidingen of dubbelbestemmingen. De aanduidingen betreffen in dit geval gebruiks-, functie- of maatvoeringsaanduidingen. Als een aanduiding of dubbelbestemming is opgenomen zijn daarvoor in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welke gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, in dit geval uitsluitend voor de locaties Braamhorst 1, Braamhorst 1a t/m f en Hert 6.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van bouwvlakken en matrices specifieke informatie weergegeven, zoals het maximale bebouwde oppervlak.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een bestemming. Een bestemming geeft de functie(s) aan die voor een gebied zijn toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en opstellen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. De bevoegdheid om bestemmingen toe te kennen is voorbehouden aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming toekennen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruik om die bestemming te realiseren.

De bestemming en regels gelden voor 10 jaren te rekenen vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers, bedrijven en de overheid.

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de SVBP2012 en het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

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

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

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

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

Agrarisch

Binnen deze bestemming is het gebruik als fruitboomgaard en dennenopstand toegelaten. Het oprichten van nieuwe bebouwing is niet toegestaan.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle beoogde ontwikkelingen van Hoeve Braamhorst toegestaan, inclusief het gebruik als hoveniersbedrijf. Voor enkele specifieke functies zijn maximale oppervlaktes opgenomen om te voorkomen dat deze de overhand gaan voeren of zijn specifieke plekken aangewezen om te borgen dat specifieke functies niet elders kunnen plaatsvinden. Gebouwen, inclusief de bedrijfswoningen, en de daarbij behorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

Waarde – Archeologie 2

Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m² en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 4

Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m² en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 5

Voor gebieden aangewezen met deze dubbelbestemming geldt een bouwverbod, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² en minder diep reikt dan 40 cm, voor bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken waarvoor reeds een vergunning is verleend. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

7. HANDHAVING

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

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

8. UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Dit plan heeft dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer.

Het plan wordt waar mogelijk gefaseerd gerealiseerd, zoals beschreven in het bedrijfsontwikkelingsplan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

9. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. 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.

9.1 Uitkomsten vooroverleg

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

Er is van betreffende instanties geen reactie ontvangen op het vooroverleg.

9.2 Uitkomsten inspraak

In het kader van dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

10. PROCEDURE

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

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoeve Braamhorst
Braamhorst 1
5991 NX BAARLO
T.a.v. de heer Fr. Selen

Baarlo: 6 december 2016

Betreft: Quicksan Bestemmingsplan Hoeve Braamhorst

Geachte heer Selen,

Op maandag 28 november 2016 hebben Piet Mölling en Els van Knippenberg, voorzitter resp. secretaris-penningmeester van het IVN Baarlo-Maasbree een quickscan uitgevoerd aan het woonhuis-boerderij en onderhorigheden onder de naam Hoeve Braamhorst.

Het doel en de activiteit van de quickscan betreft uitsluitend een verandering in de functie van de gebouwen. Ter verduidelijking er worden geen bouwkundige veranderingen uitgevoerd, maar door de gewijzigde functie is er een bestemmingsplanwijziging nodig.

Bij de rondgang door het perceel met onroerend goed, stelt het team vast, dat noch de natuur, noch zaken met de natuur verband houdende worden beschadigd of beschadigd dreigen te worden. Integendeel, de eigenaar doet veel moeite, om de natuur in zijn gebied vol tot ontwikkeling te laten komen. Het team geeft advies ten aanzien van de volgende zaken in zoverre deze nog kunnen worden uitgevoerd: het voortzetten van de beplanting met bomen van inlandse origine en het planten van vruchtdragende heesters voor wintervogels. Verder de weiden in te zaaien met weidebloemengsel en de beekoevers seizoenmatig te onderhouden.

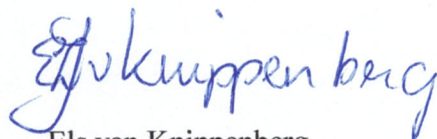
Het IVN is verheugd te vernemen, dat de eigenaar bereid is een nestkast voor een kerkuil in de paardenstal te laten plaatsen en een nestkast voor een steenuil op het perceel te plaatsen in een van de aanwezige bomen. Hij biedt zelfs aan, de kasten in zijn werkplaats te laten vervaardigen. Het IVN zal de hiervoor benodigde tekeningen aanleveren.

De quickscan op bovengenoemde datum uitgevoerd, is aanleiding tot volle tevredenheid van het IVN team.

Met vriendelijke groet,



Piet Mölling
voorzitter



Els van Knippenberg
secretaris/penningmeester