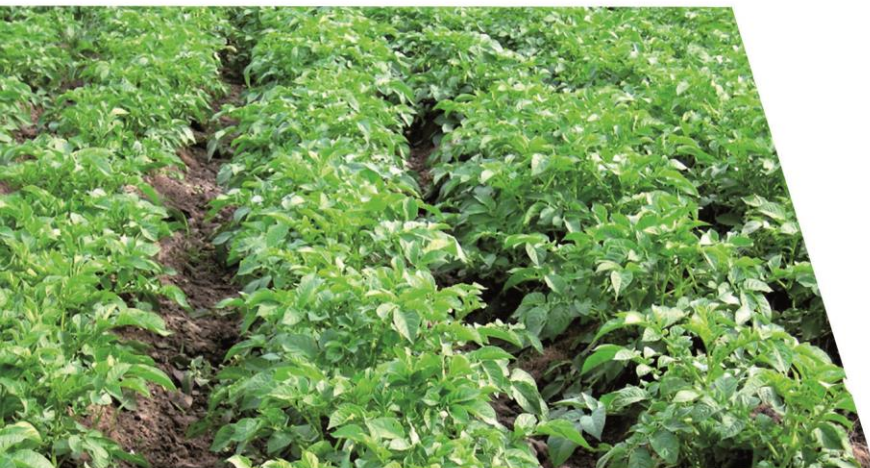
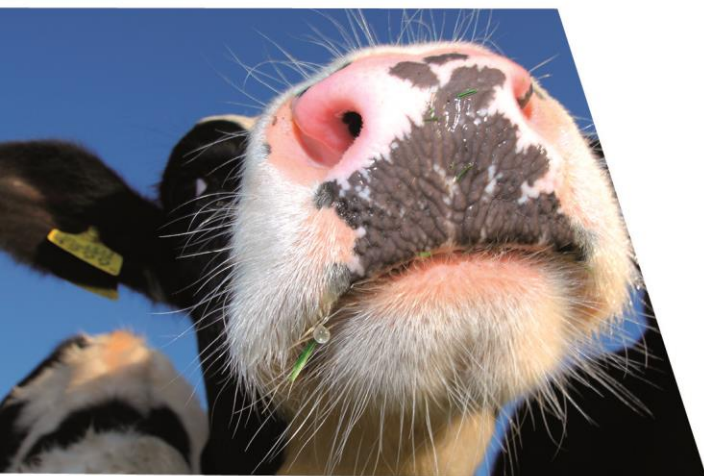




BESTEMMINGSPLAN

**“Houwenberg 5-5b
Grashoek”**

Ontwerp

Document: Bestemmingsplan "Houwenberg 5-5b Grashoek"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0273-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 14 juni 2022

Aanvrager: De heer J.G.M. Theelen

Auteur: ing. L.M. Heesen en ing. M.A.A. Thomassen



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

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Ruimtelijke structuur	6
2.3 Functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING.....	8
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	10
3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	11
3.3 Landschappelijke inpassing	11
3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden.....	12
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid.....	15
4.2 Provinciaal beleid.....	17
4.3 Gemeentelijk beleid	20
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	23
5.1 Milieu	23
5.1.1 Bedrijven en milieuzonering	23
5.1.2 Milieueffectrapportage.....	24
5.1.3 Geluid	25
5.1.4 Luchtkwaliteit.....	25
5.1.5 Bodem en grondwaterkwaliteit	26
5.1.6 Externe veiligheid	26
5.1.7 Geurhinder en veehouderijen.....	27
5.2 Kabels, leidingen en straalpaden.....	29
5.3 Natuur	29
5.3.1 Flora en fauna	29

5.3.2 Natura2000.....	30
5.4 Waterhuishouding	30
5.4.1 Beleidskader.....	30
5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)	31
5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)	31
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.6 Verkeer en parkeren	34
6. JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1 Toelichting op de verbeelding	35
6.2 Toelichting op de planregels	35
7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7.3 Procedure	37
BIJLAGEN	
1 Tekeningen beoogde indeling gebouwen (Bouwkundig Buro Bos)	
2 Landschappelijk inpassingsplan (Guido Paumen)	
3 Uitdraai tool ontwikkelkader	
4 Onderbouwing geluid (HMB B.V.)	
5 Historisch bodemonderzoek (M&A)	
6 Quicksan flora en fauna (IVN)	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Johan Theelen en Claudi Theelen-Nouwen, hierna gezamenlijk als initiatiefnemer, zijn met hun gezin van 3 kinderen woonachtig aan de Houwenberg 5 te Grashoek. De locatie is het ouderlijk huis van de heer Theelen. Zijn ouders hebben hier jarenlang een agrarisch bedrijf geëxploiteerd in de vorm van een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. Het officiële adres van het bedrijf is Houwenberg 5b.

Vanwege gezondheidsredenen zijn de varkensstallen de afgelopen jaren verhuurd aan een derde. Om het bedrijf op lange termijn in stand te houden en rendabel te houden dienen er grote investeringen gedaan te worden in onder andere ammoniakreductie, dierenwelzijn en groot onderhoud aan de gebouwen. Aangezien initiatiefnemer tevens niet voornemens is om het agrarische bedrijf in de toekomst voort te zetten is besloten om te stoppen met de varkenshouderij. Thans liggen de varkensstallen dan ook leeg.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omcirkeld)

Daarop is initiatiefnemer gaan nadenken over een alternatieve invulling van de gebouwen. Daarbij is het idee ontstaan om in een van de stallen een 5-tal vakantieappartementen te realiseren voor mensen met een zorgbehoefte in de brede zin van het woord. Dit komt mede voort uit de achtergrond en opleiding van mevrouw Theelen-Nouwen. Voor mensen met een zorgbehoefte zijn er nauwelijks

mogelijkheden om gezamenlijk op vakantie te gaan met familie en/of vrienden. Initiatiefnemer kan daar nu een geschikte locatie voor aanbieden. In de tweede stal zal een grote groepsruimte en een overdekte binnenspeeltuin gerealiseerd worden. Op die manier kunnen gasten ook op dagen met slecht weer zich prima op locatie vermaken. Verderop in deze toelichting wordt een nadere uitleg gegeven op de plannen.

Voor voornoemd planvoornemen is op 4 mei 2020 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas. Op 11 januari 2021 is door de gemeente aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan de realisatie van vijf vakantieappartementen. Een van de voorwaarden is dat de verleende omgevingsvergunning voor het herbouwen van een schuur zou worden ingetrokken. Aangezien op dat moment reeds begonnen was met de herbouw van deze schuur is op 3 mei 2021 nog een aanvullend principestandpunt door de gemeente opgesteld. De voorwaarde voor het intrekken van de omgevingsvergunning voor de herbouw van de schuur is daarbij komen te vervallen, mits bij het uitwerken van het plan een integraal plan wordt ontwikkeld voor de locatie. Daarbij moet voor alle aanwezige en te behouden bebouwing een duidelijke vervolgfunctie zijn met toegevoegde waarde voor het recreatieve bedrijf. Ook hierop wordt verderop in deze toelichting een nadere uitleg gegeven.

Ondanks het feit dat er in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het wijzigen van de huidige agrarische bestemming naar een verblijfsrecreatieve bestemming is vanuit de gemeente voorgesteld om daarvoor gebruik te maken van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro. Onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' wordt omgezet in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' ter plaatse van het bouwvlak, overige gronden blijven bestemd als 'Agrarisch'.
- Overige gebiedsaanduidingen en maatvoeringen binnen het plangebied blijven conform het vigerende bestemmingsplan in stand.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie ligt aan de Houwenberg 5-5b in het buitengebied van Grashoek. De locatie is kadastraal bekend als Helden P 415 en 492. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 7.200 m² en is thans volledig bestemd als 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'.

De Houwenberg betreft een buitenweg, gelegen ten noordoosten van de kern Grashoek. De omgeving kenmerkt zich door de afwisseling van agrarische bedrijven, bedrijvigheid en burgerwoningen. De bebouwing van derden is op relatief grote afstand van het plangebied gelegen. Enkel ten zuidoosten van het plangebied is op relatief korte afstand nog een grondgebonden agrarisch bedrijf gelegen. Verder is zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied een bos gelegen en zijn ten noorden en westen cultuurgronden van derden gelegen.

Het plangebied is thans bebouwd met een woning, twee voormalig varkensstallen, een open berging/schuur en een thans in herbouw zijnde berging.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ met een bouwvlak van circa 7.200 m². De overige gronden binnen het plangebied, maar buiten het bouwvlak, zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Verder gelden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4 (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 4 go

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’. Hieraan kan invulling gegeven worden middels een zogenaamd postzegelbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Op 11 januari 2021 is door de gemeente aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan realisatie van onderhavig planvoornemen.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”, plangebied rood omlijnd.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De locatie ligt aan de Houwenberg 5-5b in het buitengebied van Grashoek. De locatie is kadastraal bekend als Helden P 415 en 492. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 7.200 m² en is thans volledig bestemd als 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'.



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in een grootschalig open ontginningslandschap. De grootschalige ontginningslandschappen zijn ontstaan nadat het aan het einde van de 19^e eeuw mogelijk werd grootschalig veen af te graven en af te voeren via de Noordervaart. Dit heeft geleid tot open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur en verspreide boerderijonderzettingen. Beplantingen moesten grotendeels wijken.

Rondom het plangebied bevindt zich enkel ten zuidoosten op korte afstand bebouwing van derden, dit in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder is zowel ten oosten als ten zuiden van het plangebied een bos gelegen en zijn ten noorden en westen cultuurgronden van derden gelegen.

2.3 Functionele structuur

De omgeving kenmerkt zich enerzijds door het open en agrarische karakter aan noordwestelijke zijde en anderzijds door het kleinschalige en groene karakter aan zuidoostelijke zijde. Aan noordwestelijke zijde zijn namelijk hoofdzakelijk agrarische bedrijven en cultuurgronden gelegen. Aan zuidoostelijke zijde is er sprake van een wat sterkere menging van functies in de vorm van agrarische en andersoortige bedrijvigheid, wonen en groen c.q. natuur. De dorpsrand van Grashoek ligt op een afstand van ongeveer 200 meter in vogelvlucht.

3. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig planvoornemen behelst het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Daarbij worden de veehouderijactiviteiten, met uitzondering van het hobbymatig houden van wat kleinvee, op locatie definitief beëindigd. De voormalige stallen zullen zowel van binnen als van buiten grondig gerenoveerd worden. Ondertussen is reeds een start gemaakt door het vervangen van de asbestdaken van de stallen. Binnen het plangebied zijn een vijftal gebouwen te onderscheiden. Hierna zal van elk van de gebouwen de huidige en toekomstige functie toegelicht worden.



Afbeelding 4. Luchtfoto met daarin weergegeven de aanwezige bebouwing.

Gebouw 1/1a betreft de huidige bedrijfswoning met garage en terras (1a). Deze bedrijfswoning is recent nog volledig opgeknapt en zal onveranderd in stand gehouden worden. De bedrijfswoning wordt bewoond door het gezin van initiatiefnemer.

Gebouw 2 betreft een voormalig loods/werktuigenberging welke thans herbouwd wordt. Deze berging, met een oppervlakte van 180 m², zal in de beoogde situatie gebruikt gaan worden als opslagruimte ten behoeve van de vakantieappartementen. In deze opslagruimte komen onder andere de volgende zaken te staan:

- Wasmachine en droger ten behoeve van wassen van onder andere het beddengoed en de handdoeken van de vakantieappartementen;
- Warmtepomp met bijbehorende technische installaties ten behoeve van verwarmen van de vakantieappartementen en de groepsruimten;

- Allerhande reinigingsmaterialen zoals stofzuiger en een schrobmachine ten behoeve van het poetsen van de vakantieappartementen en groepsruimte;
- Diverse tuingereedschappen zoals gazonmaaier, heggenschaar en bladblazer ten behoeve van het bijhouden van het omliggende, aan te leggen, groen van de vakantieappartementen;
- Diverse handgereedschappen ten behoeve van onderhoud aan de vakantieappartementen.

Gebouw 3 betreft thans een open veldschuur voor stalling van wat landbouwvoer- en werktuigen van het akkerbouwbedrijf. Deze open veldschuur, met een oppervlakte van 252 m², zal in de beoogde situatie geschikt gemaakt worden om auto's en of busjes van de gasten van de vakantieappartementen te kunnen parkeren (overdekt parkeren). Zeker gezien de grote hoeveelheid bomen binnen het plangebied vormt het aanbieden van een overdekte parkeerplaats een meerwaarde. Hierdoor wordt voorkomen dat auto's en busjes van gasten vol komen te liggen met bladeren, eikels en/of stuifmeel van bomen.

Gebouw 4 betreft een voormalig varkensstal. Deze stal, met een oppervlakte van 838 m², zal in de beoogde situatie volledig opgeknapt worden en gaan functioneren als groepsruimte en binnenspeelplaats. Op die manier kunnen grote groepen gasten gezellig bij elkaar zitten in een grote ruimte. Dit biedt bijvoorbeeld ook de mogelijkheid voor grote groepen die verspreid over meerdere appartementen zitten om 's avonds toch gezellig met zijn allen nog even bij elkaar kunnen te zitten. De binnenspeelplaats biedt een bij uitstek geschikte plaats voor kinderen om hun energie kwijt te kunnen op dagen met slecht weer. De binnenspeelplaats zal onder andere bestaan uit een zandbak, skelterbaan, klimtoestel en schommels.

Gebouw 5 betreft een voormalig varkensstal. Deze stal, met een oppervlakte van 560 m², zal in de beoogde situatie volledig opgeknapt worden en omgevormd worden naar vijf vakantieappartementen. Er is bewust gekozen om te gaan voor drie 'kleine' en twee 'grote' appartementen. Op die manier wordt zowel ruimte geboden aan wat kleinere (4 personen) als ook wat grotere (6 personen) groepen en is er dus voor ieder wat wils.

In totaal is in de huidige situatie dus 1.830 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze oppervlakte zal als maximale oppervlakte in de planregels opgenomen worden, zodat de oppervlakte toegestane bebouwing binnen de recreatieve bestemming niet meer zal bedragen dan thans het geval is. Daarbij wordt enkel dus de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken niet bij meegerekend.

In bijlage 1 zijn de voorlopige tekeningen met de indeling van gebouwen 4 en 5 in de beoogde situatie toegevoegd. Verder is voor onderhavig planvoornemen een ondernemingsplan uitgewerkt. Dit ondernemingsplan met bijbehorende tekeningen en het landschappelijk inpassingsplan is door de gemeente Peel en Maas ter informatie voorgelegd aan het Regionale afstemmingsoverleg recreatie en toerisme in de regio Noord-Limburg. Vanuit dit regionale overleg is aangegeven dat het planvoornemen akkoord bevonden is.

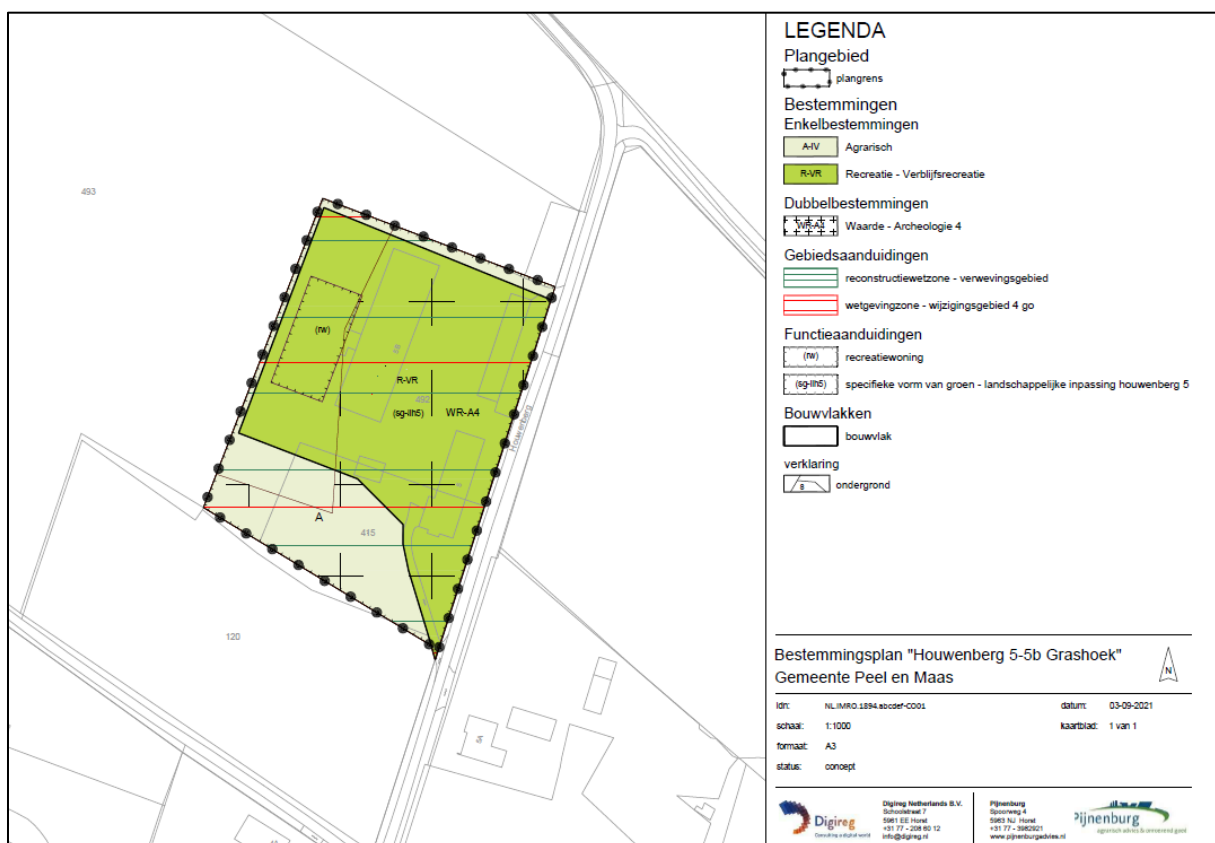
Verder heeft initiatiefnemer duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De bestaande woning is redelijk recent volledig gerenoveerd en reeds voorzien van een warmtepomp. Daarnaast liggen op het dak van de herbouwde berging zonnepanelen welke onder ander voorzien in de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook de vakantieappartementen en de groepsruimte zullen verwarmd gaan worden door een warmtepomp. Indien nodig zal ook het aantal zonnepanelen daarvoor uitgebreid worden. Op die manier streeft initiatiefnemer naar een '0' op de energiemeter. Ook zal een van de voormalig mestkelders gebruikt gaan worden als hemelwateropvang van waaruit bij droogte dan de tuin en het omliggende groen beregend kan worden. Op die manier hoeft minder aanspraak op grondwater gemaakt te worden. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4.3.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Bij het uitwerken van onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate, duidelijke en flexibele regeling te bevatten voor een verblijfsrecreatief bedrijf, gebaseerd op het moederplan “Buitengebied Peel en Maas”.
- De bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ wordt omgezet in de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ ter plaatse van het te behouden bouwvlak, overige gronden blijven bestemd als ‘Agrarisch’.
- Overige dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen binnen het plangebied blijven conform het vigerende bestemmingsplan in stand.
- Het bestemmingsplan dient een voorwaardelijke bepaling te bevatten dat de nieuwe activiteiten pas zijn toegestaan wanneer de compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden.

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de herbestemming van het bedrijf aan de locatie Houwenberg 5-5b te Grashoek. Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader waar het bedrijf zich aan dient te conformeren. De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ met een bouwvlak. Het deel waar geen bouwvlak gelegen is behoudt de bestemming ‘Agrarisch’. Hiermee is er geen mogelijkheid tot bouwen op die gronden. Een voorwaardelijke bepaling voor het gehele plangebied legt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing planologisch-juridisch vast.



Afbeelding 5: Verbeelding beoogde situatie Houwenberg 5-5b Grashoek

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De sanering van de intensieve veehouderij zal leiden tot zowel een ruimtelijke als ook een milieutechnische kwaliteitswinst. De enigszins verouderde varkensstallen worden zowel van binnen als van buiten volledig gerenoveerd. Voor de kwaliteit van de omgeving is met name de renovatie van de buitenkant van de varkensstallen van toegevoegde waarde. Denk hierbij aan het vervangen van het asbestdak, het plaatsen van nieuwe kozijnen en het opknappen van de gevels (onder andere met potdekselwerk). Met onderhavig planvoornemen is geen sprake van het slopen van oude bebouwing of het oprichten van nieuwe bebouwing. Verder is en blijft sprake van een korte afstand tussen de bebouwing op het eigen perceel en de bebouwing op het ten zuidoosten gelegen perceel van derden. De milieubelasting vanuit het plangebied op omliggende bebouwing zal echter fors afnemen ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering als zijnde een intensieve veehouderij door het vervallen van de emissies van geur, ammoniak en fijnstof.

Door de ligging en door de landschappelijke inpassing van de locatie leidt het plan niet tot negatieve ruimtelijke, stedenbouwkundige of landschappelijke effecten op de omgeving.

3.3 Landschappelijke inpassing

Het beleid ten aanzien van de landschappelijke inpassing heeft de gemeente Peel en Maas vastgelegd in het 'Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas'. Het kwaliteitskader bevat geen nieuw beleid. Het is een uitwerking van vaststaand beleid uit het structuurplan buitengebied Peel en Maas. Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen:

1. Basiskwaliteit (B): B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
2. Basiskwaliteit Plus (B+): B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
3. Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK): AK dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang.

Onderhavig initiatief behelst het herbestemmen van de locatie Houwenberg 5-5b te Grashoek van 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. Daarbij wordt het bestaande bouwvlak niet uitgebreid. Op basis van het Kwaliteitskader, tevens ook aangegeven in het principestandpunt van 11 januari 2021, is er dan sprake van B+ en 1x AK. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 7.200 m². De inpassingseis op basis van B+ bedraagt $10\% \times 7.200 \text{ m}^2 = 720 \text{ m}^2$, de inpassingseis op basis van AK betreft dan $1 \times 0,5 \times 720 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$. De totale inpassingseis komt daarmee uit op 1.080 m². Op basis van het landschappelijk inpassingsplan wordt de omvang van de te realiseren beplantingselementen geraamd op 2.705 m², zie bijlage 2. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de uitgangspunten zoals genoemd in het Kwaliteitskader.



Afbeelding 6: inpassing Houwenberg 5-5b Grashoek

3.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 56.8 van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ te wijzigen in de bestemming ‘Recreatie - Verblifsrecreatie’ ten behoeve van de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een verblifsrecreatief bedrijf. Hoewel er in dit geval geen gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid geeft deze de beleidsuitgangspunten goed weer. Strikt gezien hoeft er niet aan deze voorwaarden getoetst te worden, echter vanwege de link met de beleidsuitgangspunten zal hieronder toch een nadere uitwerking plaatsvinden. De tekst van de wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’ te wijzigen in de bestemming ‘Recreatie – Verblifsrecreatie’ met de nadere aanduiding ‘recreatiewoning’ ten behoeve van de vestiging van vakantieappartementen en/of een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- er maximaal 5 vakantieappartementen mogen worden gerealiseerd van maximaal 50 m2 per appartement;
- de voorziening niet is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';

- c. het totaal aantal kampeermiddelen op het kleinschalig kampeerterrein maximaal 25 bedraagt, met dien verstande dat stacaravans niet zijn toegestaan;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.
- e. aangetoond wordt dat het gebruik als (agrarisches) bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is;
- f. het (agrarisches) bedrijf dient te zijn beëindigd;
- g. uitsluitend het deel van het perceel met de voor de recreatievoorziening benodigde bedrijfsgebouwen en de daarbij behorende bedrijfswoning en bijbehorend erf/tuin mag worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;
- h. de nadere aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet wordt gewijzigd;
- i. het hergebruik zich uitsluitend beperkt tot de voormalige (agrarische) bedrijfslocatie;
- j. hergebruik uitsluitend plaatsvindt in de bestaande bebouwingsmassa;
- k. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- l. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- m. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;
- n. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- o. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.
- p. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22 (Recreatie-Verblijfsrecreatie).

Hieronder wordt getoetst op de voornoemde wijzigingsvoorwaarden:

Ad a. Hieraan wordt niet voldaan. De appartementen worden groter dan 50 m². Dit is echter ook noodzakelijk in verband met de beoogde doelgroep. Hiervan wordt dus gemotiveerd afgeweken.

Ad b. De gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de genoemde aanduidingen.

Ad c. Niet van toepassing, het betreft geen kampeerterrein.

Ad d. Hieraan wordt voldaan. Zie ook paragraaf 5.6.

Ad e. Om het bedrijf op de lange termijn in stand te houden, moeten er grote investeringen gedaan worden in ammoniakreductie, dierenwelzijn en groot onderhoud. Daarnaast is de locatie qua oppervlakte voor een toekomstbestendig veehouderijbedrijf te beperkt en is doorontwikkeling ter plaatse niet wenselijk in verband met de nabijgelegen kern Grashoek. Daarmee is het voortgezette gebruik als agrarisch bedrijf redelijkerwijs ook niet meer mogelijk.

Ad f. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal een verzoek worden ingediend om de vergunning voor het houden van dieren in te trekken.

Ad g. Hieraan wordt voldaan.

Ad h. Hieraan wordt voldaan.

Ad i. Hieraan wordt voldaan.

- Ad j.** Hieraan wordt voldaan.
- Ad k.** Er is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing.
- Ad l.** Hiervan is geen sprake, zie ook paragraaf 5.6.
- Ad m.** Hieraan wordt voldaan, zie ook paragraaf 3.3.
- Ad n.** Hieraan wordt voldaan, zie ook paragraaf 5.3.2.
- Ad o.** 1. Uit de toetsing in paragraaf 5.1 blijkt dat de ontwikkeling past binnen het geldende wettelijke toetsingskader. Daaruit kan de conclusie getrokken worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
2. Uit de toetsing in hoofdstuk 5 blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie ter plaatse. Dit is daarom geen beperkende factor voor onderhavig plan.
3. Ter plaatse van de nieuw beoogde bebouwing zijn geen specifieke natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden aanwezig. Binnen het moederplan zijn geen aanduidingen opgenomen waaruit deze waarden blijken. Door het ontbreken van deze waarden kunnen ze ook niet aangetast worden.
4. direct omliggende gronden zijn in gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De gebruiksmogelijkheden van deze percelen worden door onderhavig plan niet beperkt. Zie hiervoor ook de toetsing in paragraaf 5.1.
- Ad p.** De bestemming wordt zodanig dat ter plaatse van het te behouden bouwvlak de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' wordt toegekend. Middels deze bestemming worden de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat er geen gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid wordt er geen koppeling gelegd met artikel 22 uit het moederplan, maar wordt er een artikel "Recreatie-Verblijfsrecreatie" opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Dit artikel komt inhoudelijk overeen met Artikel 22 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en

Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (thans Nationaal Natuurnetwerk), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

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

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

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

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofddopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofddopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuren;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

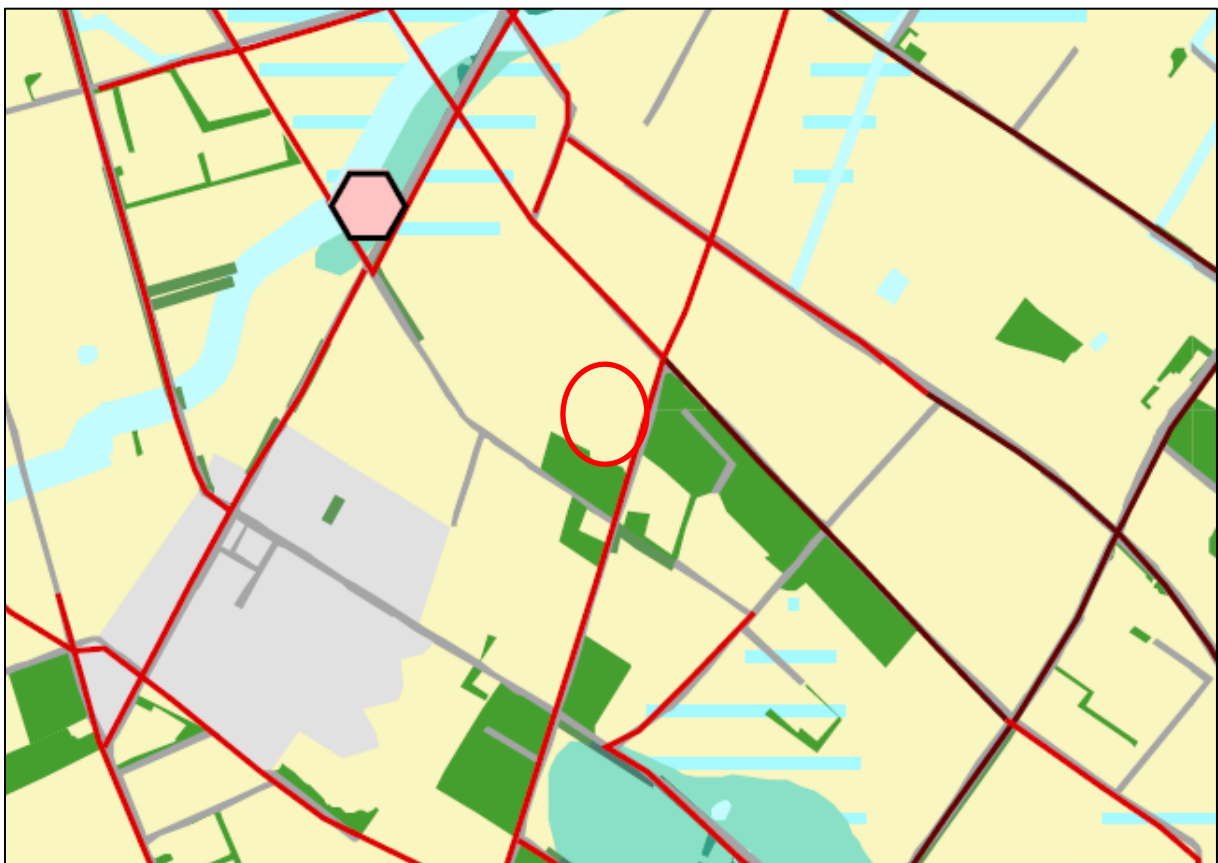
Onderhavig planvoornemen sluit dus goed aan bij de voornoemde accenten uit de omgevingsvisie. De milieubelasting zal door het staken van de veehouderijactiviteiten en het omvormen van het bedrijf van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf fors verlagen. Verder wordt door de functiewijziging een kwaliteitsslag gerealiseerd doordat leegstand en verpaupering van gebouwen in het buitengebied voorkomen wordt.

Verder wordt in de omgevingsvisie vernoemd dat in het toekomstbeeld 2030-2050 de overgangen tussen bebouwde gebieden en het landelijk gebied optimaal zijn ingericht voor onder andere recreatie. Daarbij kiest

de provincie voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod van zowel verblijfs- als dagrecreatie. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit dient op regionale schaal aangestuurd te worden. Verderop in deze paragraaf onder 'Ontwikkeld kader verblijfsrecreatie Noord-Limburg' wordt nader gemotiveerd dat onderhavig initiatief passend is binnen de voornoemde uitgangspunten. Op basis van de planregels is ook dagrecreatie toegestaan enkel voor zover ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie. In de omgevingsvisie wordt het volgende daarover geschreven; Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolineparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt. Het gaat in onderhavig geval echter enkel om kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen c.q. activiteiten die speciaal bedoeld zijn voor de specifieke doelgroep waar de verblijfsrecreatieve functie op ingericht is.

Vanuit de omgevingsvisie bestaan dus geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

In het landschapskader Noord- en Midden-Limburg zijn de kernkwaliteiten van de omgeving weergegeven. Volgens deze kaart ligt het bedrijf in een droge heideontginning.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Het ontginningslandschap kenmerkt zich door de rationele verkaveling en ook door de aanwezige openheid. Binnen dit landschapstype liggen de meest vitale landbouwbedrijven en de belangrijkste mogelijkheden voor

het inplaatsen en uitbreiden van landbouwbedrijven. Tegelijkertijd is het wenselijk om dit landschap te ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor natuur en recreatie.

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een recreatieve functie. Daarbij wordt tevens een behoorlijke landschappelijke inpassing gerealiseerd. Daarmee wordt aangesloten bij het ontwikkelen van een aantrekkelijker en waardvoller landschap voor natuur en recreatie.

Wat dat betreft past onderhavig planvoornemen binnen de uitgangspunten zoals gesteld in het POL 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In de Omgevingsverordening is het hoofdstuk Ruimte opgenomen.

Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte 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 stedelijke ontwikkeling, maar van een recreatieve ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

In artikel 2.4.6. Vrijtijdseconomie is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen van vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Noord-Limburg. Verder wordt gesteld dat de toelichting bij het ruimtelijk plan een verantwoording bevat van de wijze waarop invulling is gegeven aan het hiervoor bepaalde en dat de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevat van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en indien aan de orde de verantwoording van de afstemming in (sub)-regionaal verband. In paragraaf 6.4 van het POL 2014 is aangegeven dat de provincie groot belang hecht aan een regionaal samenhangend product op het gebied van vrijetijdseconomie, dat wervend is voor nieuwe doelgroepen. 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 rol van de provincie op dit terrein is vooral stimulerend en faciliterend. De provincie vervult een regierol, het concrete beleid wordt op regionaal niveau en in regionale visies vastgelegd. Voor een motivatie en toetsing ten aanzien van het regionaal beleid wordt verwezen naar de paragraaf 'Ontwikkeld kader verblijfsrecreatie regio Noord-Limburg'. Onderhavig initiatief is passend binnen dit beleidskader en ook heeft regionale afstemming plaatsgevonden waarbij het initiatief geaccordeerd is. Onderhavig toelichting bevat verder ook de motivatie aan alle relevante milieu- en beleidskaders en een beschrijving van het proces en de planvoorbereiding. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 2.4.6.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied zoals een van de voornoemde boringsvrije zones. Vanuit de omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Onderhavig planvoornemen heeft geen relatie met de genoemde gewijzigde onderwerpen. Derhalve zullen de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) overeenkomen met de huidige regels uit de omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet. In paragraaf 12.1.5. Vrijtijdseconomie, artikel 12.6, bevat de regels ten aanzien van vrijtijdseconomie initiatieven. Ook deze regels komen op grote lijnen overeen met artikel 2.4.6. uit de Omgevingsverordening 2014. Enige wijziging hierbij is dat getoetst dient te worden aan de uitgangspunten van de POVI (in plaats van het POL 2014) ten aanzien van verblijfsrecreatieve initiatieven. Voor die toetsing wordt verwezen naar de paragraaf 'Omgevingsvisie Limburg'. Daaruit blijkt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de POVI. Daarmee wordt dus ook voldaan aan artikel 12.6 van de nieuwe omgevingsverordening.

Ontwikkeldkader verblijfsrecreatie regio Noord-Limburg

Het ontwikkeldkader vormt een hulpmiddel om beter onderbouwd bestemmingsplannen te wijzigen voor nieuwe verblijfsrecreatie-initiatieven. Het ontwikkeldkader is een praktisch hulpmiddel dat door ondernemers kan worden gebruikt om initiatieven snel en kwalitatief goed te realiseren. Het ontwikkeldkader laat zien op welke gebieden en op welke manier de initiatiefnemer zijn plannen dient te onderbouwen, en welke aspecten van belang zijn om toegevoegde waarde te bieden aan het verblijfsrecreatief aanbod in Noord-Limburg. Het ontwikkeldkader toont ook welke plan-elementen automatisch tot een negatieve beoordeling leiden als hieraan niet wordt voldaan. De uitdraai van de ingevulde tool behorende bij het ontwikkeldkader is als bijlage toegevoegd aan dit plan, zie bijlage 3. Het initiatief wordt 'Positief' beoordeeld.

Verder is voor onderhavig planvoornemen een ondernemingsplan uitgewerkt. Dit ondernemingsplan met bijbehorende tekeningen en het landschappelijk inpassingsplan is door de gemeente Peel en Maas ter informatie voorgelegd aan het Regionale afstemmingsoverleg recreatie en toerisme in de regio Noord-Limburg. Vanuit dit regionale overleg is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het planvoornemen en dat het een mooi initiatief is. Het planvoornemen is dan ook akkoord bevonden door het regionale afstemmingsoverleg.

Op basis daarvan kan gesteld worden dat het plan voldoet aan het regionaal beleid op het gebied van verblijfsrecreatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied (2011)

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, Structuurvisie IV en Glas en het archeologiebeleid) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

De structuurvisie heeft twee doelstellingen, te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan “Buitengebied Peel & Maas” en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in de structuurvisie die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. Het plangebied staat aangeduid als ‘grootschalig open ontginningslandschap’. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken relevant:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief grootschalige, open ruimten met lange rechte wegen, weilanden en akkers;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van de landschappelijke openheid en de kwaliteit van rust en ruimte;
- versterking van de open structuur van weilanden en akkers doorsneden door lange rechte wegen met wegbeplantingen;
- realisatie van een verdere landschappelijke aankleding door weg- en erfbeplantingen in een grootschalige structuur;

Qua ontwikkelingen in dit gebied wordt ingezet op de volgende aspecten:

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;
- versterking van de intensieve veehouderij en glastuinbouw in daarvoor aangeduide gebieden;
- versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- binnen de landbouw een ruime toelating van lage, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- hoge, permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn goed mogelijk als de openheid maar zoveel mogelijk behouden blijft.

Onderhavig initiatief behelst de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Dit zou geschaard kunnen worden onder het versterken van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Er wordt immers een alternatieve invulling gegeven aan vrijkomende agrarische bebouwing waardoor verloedering van het landschap voorkomen wordt. Daarnaast wordt door realisatie van het landschappelijk inpassingsplan gezorgd voor een versterking van de landschappelijke karakteristiek van het gebied. Wat dat betreft past onderhavig initiatief binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de structuurvisie.

Kaderstelling Ruimte en Economie

In het coalitieakkoord 2014 is vastgelegd dat het college met de omgeving in gesprek gaat over de gewenste koers van de gemeente Peel en Maas waarbij de gemeente de drie kernwaarden, diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing als richtsnoer heeft. De omzetting van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf is passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie. Op basis van uitvoeringsafspraken 1.2 heeft de gemeente oog voor bestaande bebouwing en wordt gestuurd op hergebruik. Daarbij worden initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van leegstand en een bijdrage leveren aan de vitaliteit gefaciliteerd. Onderhavige ontwikkeling sluit daar perfect bij aan.

Verder heeft de gemeente oog voor de transitie in het landelijk gebied. Agrarische bedrijvigheid en recreatie en toerisme zijn daarin de belangrijkste dragers. Daarbij wordt ruimte gemaakt voor het toeristisch potentieel. Onderhavig initiatief is passend binnen dit uitgangspunt.

Onderhavig planvoornemen is daarmee passend binnen de kaderstelling Ruimte en Economie.

Kwaliteitskader Buitengebied

Het kwaliteitskader bevat geen nieuw beleid. Het is een uitwerking van vaststaand beleid uit het structuurplan buitengebied Peel en Maas. Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen. Voor een verdere toetsing aan het Kwaliteitskader wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (vastgesteld d.d. 24 december 2014) en is bestemd als 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' met een bouwvlak van circa 7.200 m². De overige gronden binnen het plangebied, maar buiten het bouwvlak, zijn bestemd als 'Agrarisch'. Verder gelden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4 (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding: wro-zone – wijzigingsgebied 4 go

Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Hieraan kan invulling gegeven worden middels een zogenaamd postzegelbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Op 11 januari 2021 is door de gemeente aangegeven dat zij in principe medewerking willen verlenen aan realisatie van onderhavig planvoornemen.

Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

De evenementenvisie geeft aan waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

Het evenementenbeleid is begin 2012 vastgesteld en is -overeenkomstig de regels van de bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Evenementen dienen ondergeschikt te zijn aan de recreatieve functie ter plaatse en zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw. Ten overvloede wordt nog vermeld dat deze uitzonderingsregel thans ook is opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'. Voor wat dat betreft treden hierin dus geen veranderingen op ten opzichte van de huidige situatie.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de herbestemming van het bestemmings- en bouwvlak van een intensieve veehouderij dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en met (milieu-)aspecten op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. De omgeving van onderhavige planlocatie kan het beste gedefinieerd worden als een rustige woonwijk.

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand in nieuwe situatie
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Opslag	Kapelweg 14	4752	0	0	30	10	110
Agrarisch grondgebonden	Houwenberg 6	011, 012, 013	10	10	30	10	210
Agrarisch grondgebonden	Vliegertsdijk 18-18A	0141, 0142	100	30	30	0	230
Agrarisch grondgebonden	Houwenberg 5A	011, 012, 013	10	10	30	10	12

Uit bovenstaande tabel blijkt dat enkel ten aanzien van het bedrijf aan de Houwenberg 5A niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor het aspect geluid. Dit betreft echter een reeds bestaande situatie. Reeds in de huidige situatie betreft de aanwezige woning een geluidgevoelig object waarmee het bedrijf aan de Houwenberg 5A rekening dient te houden. Verder betreft een vakantieappartement geen geluidgevoelig object, daarmee wordt het bedrijf aan de Houwenberg 5A dan ook niet verder in haar mogelijkheden ontwikkeld. Voor wat dat betreft kan dus gesproken worden van een aanvaardbare situatie.

In theorie kan zowel het bedrijf aan de Houwenberg 5A als ook 6 op basis van het vigerende bestemmingsplan ook nog dieren gaan houden. Daarbij is voor de locatie Houwenberg 5A een rundveehouderij uitgesloten, maar zou het bedrijf nog wel paarden kunnen gaan houden. Het bedrijf aan de Houwenberg 6 kan zowel rundvee als paarden gaan houden. De richtafstand voor het aspect geur van een rundveehouderij bedraagt 100 meter en voor een paardenhouderij 50 meter. Voor wat betreft de Houwenberg 6 is de werkelijke afstand vele malen groter. Ook daarin wordt het bedrijf aan de Houwenberg 6 dus niet in haar ontwikkelmogelijkheden beperkt. Voor de Houwenberg 5A wordt ook niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Indien op deze locatie paarden gehouden gaan worden geldt echter dat de huidige woning met huisnummer 5 altijd eerder beperkend is dan de nieuw te realiseren vakantieappartementen. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een vaste richtafstand van 50 meter ten opzichte van het emissiepunt en 25 meter ten opzichte van de gevel van een dierenverblijf. Ook voor wat betreft het aspect geur wordt het bedrijf aan de Houwenberg 5A door onderhavig planvoornemen niet verder in haar ontwikkelmogelijkheden beperkt dan nu reeds het geval is. Voor wat dat betreft kan dus gesproken worden van een aanvaardbare situatie.

Onderhavig planvoornemen behelst het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geldt op basis van indicatieve bedrijvenlijst van de VNG een richtafstand van 30 meter voor geur, 0 meter voor stof, 50 meter voor geluid en 30 meter voor gevaar. Daarnaast wordt op basis van de planregels ook ondergeschikte dagrecreatie en horeca toegestaan, enkel voor zover als nevenactiviteit en ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie. De belasting vanuit de recreatieve functie zal dan ook te allen tijde meer bepalend zijn dan die van de toegestane nevenactiviteiten. Derhalve wordt getoetst aan de richtafstanden behorende bij een verblijfsrecreatief bedrijf. Binnen een straal van 30 c.q. 50 meter rondom het plangebied is enkel de woning aan de Houwenberg 5A gelegen. Hiervoor geldt echter dat de werkelijke afstand tussen de vakantieappartementen en de woning aan de Houwenberg 5A meer dan 50 meter zal bedragen, namelijk minimaal circa 80 meter. Deze afstand zal geborgd worden door het aanbrengen van een functieaanduiding 'recreatiewoning' ter plaatse van de vakantieappartementen. Verder bedraagt de richtafstand voor geluid van een varkenshouderij 50 m. Dat betekent dat de geluidcontour dus even groot blijft. Daarmee kan gemotiveerd worden dat de geluidbelasting ter plaatse van de woning aan de Houwenberg 5A ten hoogste gelijk blijft. Ondanks dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden zal door onderhavig initiatief evengoed sprake zijn van een acceptabele akoestische situatie ter plaatse van omliggende woningen. In bijlage 4 bij deze toelichting is een nadere motivatie ten aanzien van het aspect geluid opgenomen. Ook daaruit blijkt dat gesproken kan worden van een aanvaardbare ontwikkeling.

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren voor onderhavig planvoornemen. Anderzijds worden door de bestemmingswijziging deze andere bedrijven en nabijgelegen woningen niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

5.1.2 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. In dit geval is de activiteit niet m.e.r.-plichtig. Het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf met vijf vakantieappartementen is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit.

5.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidsgevoelige objecten (zoals bijvoorbeeld woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van een weg, spoor of gezoneerd industrieterrein akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling behelst de herbestemming van een voormalige intensieve veehouderij. Met dit planvoornemen worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt door onderhavig initiatief niet toe, de reeds aanwezige bedrijfswoning blijft behouden. Reeds bij de bouw van de woning dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een acceptabele akoestische situatie. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet benodigd.

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van een nieuwe functie in de omgeving plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en gevaarhinder, maar ook voor wat betreft geluidhinder. In paragraaf 5.1.1 is de toetsing aan alle richtafstanden beschreven. Hieruit blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

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

Als een ontwikkeling ervoor zorgt dat de concentratie PM10 of NO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

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

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

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Vervoersbewegingen met vrachtwagens en tractoren ten behoeve van vervoer van voer, mest en dieren van en naar de locatie maken plaats voor vervoersbewegingen met auto's en busjes van gasten van de vakantieappartementen. Het aantal vervoersbewegingen met auto's en busjes van en naar de locatie zal qua absolute aantallen naar verwachting hoger liggen dan het vrachtverkeer van en naar de locatie ten behoeve

van de intensieve veehouderij in de huidige situatie. De bijdrage van vrachtwagens op de luchtkwaliteit is echter vele malen groter dan die van een auto of busje. Daarnaast komen de emissies van geur, ammoniak en fijnstof afkomstig van het houden van dieren volledig te vervallen. Derhalve kan gesteld worden dat de bijdrage van de vakantieappartementen op de luchtkwaliteit ten opzichte van een intensieve veehouderij NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM_{2,5} ter plaatse 11 µg/m³, de concentratie PM₁₀ ter plaatse 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} gesteld op 25 µg/m³ en voor PM₁₀ op 40 µg/m³. Voor NO₂ is de jaargemiddelde grenswaarde eveneens gesteld op 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5 Bodem en grondwaterkwaliteit

In het kader van een wijziging van de bestemming van het bestemmings- en bouwvlak dient in het geval er in de boogde situatie sprake is van een meer milieugevoelige situatie te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit binnen het plangebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gewerkt. In dit geval wordt de bestemming omgezet van “Agrarisch – Intensieve veehouderij” naar “Recreatie - Verblijfsrecreatie”.

Ter plaatse is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie.

Het aspect bodem vormt daarmee geen beperkende factor voor onderhavig plan.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

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

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

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

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

Zoals al aangegeven is, wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

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

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het bedrijf zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen (www.risicokaart.nl). Wat dat betreft vormt het aspect plaatsgebonden risico geen beperking voor onderhavig initiatief. Vanwege de grote afstand tot risicovolle inrichtingen en objecten is een verantwoording in het kader van het groepsrisico ook niet aan de orde.

Het aspect externe veiligheid is derhalve geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.1.7 Geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het exclusieve toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd).

Individueel effect

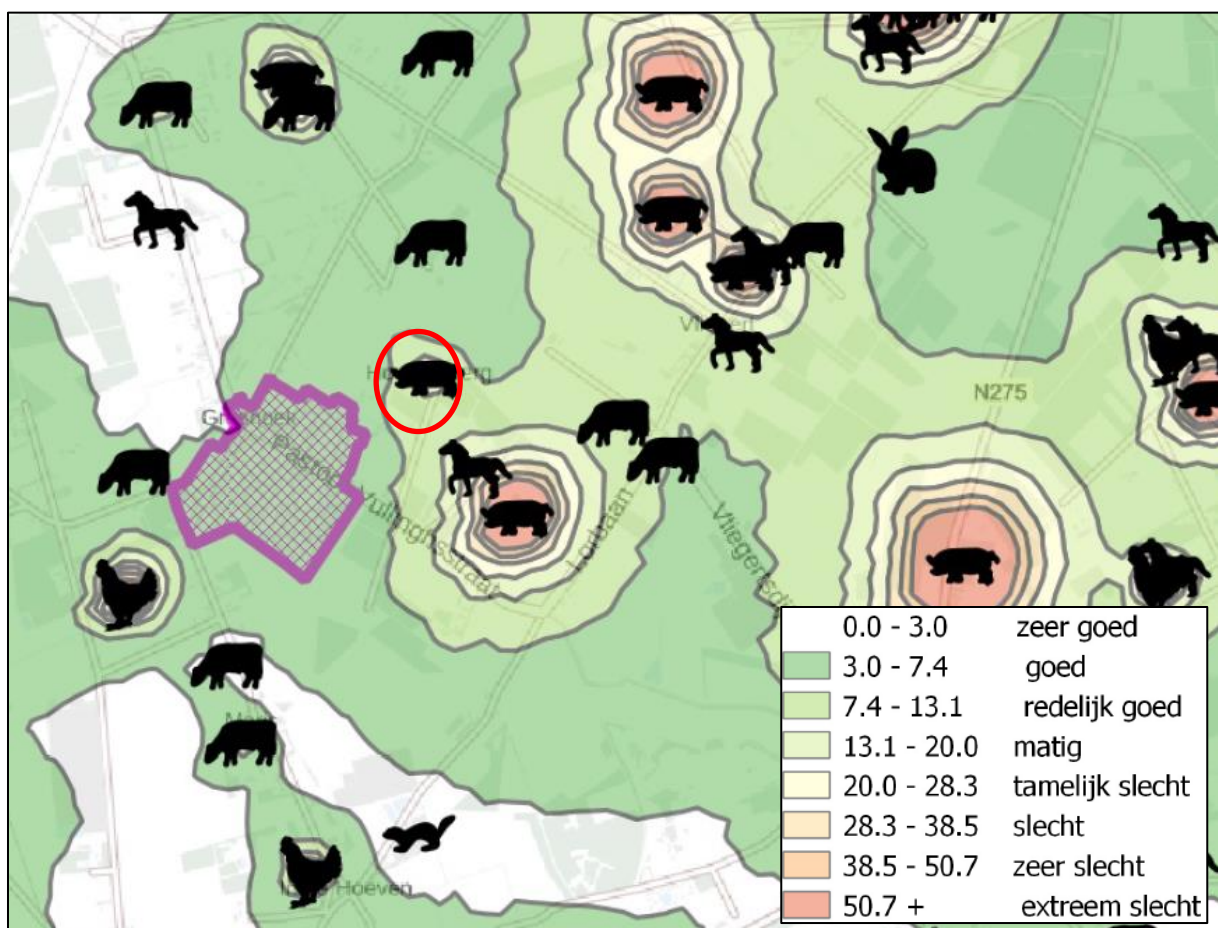
Een individuele berekening van de effecten van geur op omliggende woningen is niet aan de orde. In de beoogde situatie worden geen dieren meer gehouden waarbij de geurbelasting ter plaatse van woningen berekend dient te worden.

Voorgrondbelasting

Een berekening ten aanzien van de voorgrondbelasting is voor onderhavig initiatief niet aan de orde. Op basis van de Wgv geldt een vaste afstand van ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Daarmee worden omliggende bedrijven dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Zie ook de toetsing in paragraaf 5.1.1. Daarmee is de ontwikkeling op basis van de voorgrondbelasting van geur aanvaardbaar.

Cumulatieve effecten

Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. In afbeelding 8 is een uitsnede weergegeven uit kaart 'Achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021' uit de 'Herijking & Monitoring beleid IV'. Uit deze kaart blijkt dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied ten aanzien van geurhinder beoordeeld wordt als redelijk goed. Daarbij is nog rekening gehouden met de geuremissie van de ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij. Na het staken van de intensieve veehouderij zal de geurbelasting ter plaatse van het plangebied aansluiten bij die van de directe omgeving. Op basis daarvan lijkt deze in de categorie 'Redelijk goed' te blijven of naar 'Goed' te gaan. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling.



Afbeelding 8. Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021' uit de 'Herijking & Monitoring beleid IV'

Conclusie

Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat er zowel individueel als cumulatief sprake is van een aanvaardbare ontwikkeling, die voldoet aan de geurregeling.

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 desbetreffende leiding gewaarborgd. Een dergelijke dubbelbestemming ontbreekt in de omgeving van het plangebied in de vigerende bestemmingsplannen. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten. Komen soorten van de beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op deze beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Daarbij vindt geen sloop van bebouwing plaats en wordt ook geen nieuwe bebouwing opgericht. De enige bouwactiviteiten betreffen het renoveren van de bestaande bebouwing, waarvan het saneren van het asbestdak inmiddels al gereed is. Bij de verdere, hoofdzakelijk inpandige, renovatie van de gebouwen valt het niet te verwachten dat (verblijfsplaatsen van) beschermde dieren/of plantensoorten verloren gaan. Om eventuele gevolgen voor beschermde dieren- en/of plantensoorten inzichtelijk te maken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 6. Deze quickscan is uitgevoerd door het IVN uit Helden. Deze partij voert regelmatig quickscans uit binnen de gemeente Peel en Maas en heeft geen verdere relatie met initiatiefnemer. Derhalve wordt deze partij onafhankelijk en ter zake deskundig geacht. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen bijzonderheden aangetroffen zijn.

Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de natuurwetgeving in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming in acht te worden genomen.

Daarmee zal een overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen niet aan de orde zijn.

5.3.2 Natura2000

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura2000-gebied. Binnen een straal van 10 kilometer rondom het plangebied zijn twee Natura2000-gebieden gelegen te weten de Deurnsche Peel & Mariapeel op circa 2,7 kilometer afstand en de Grootte Peel op circa 6,4 kilometer afstand.

De WABO-vergunning voor het houden van de varkens zal volledig worden ingetrokken. Daarna zal voor de gewijzigde situatie een nieuwe melding activiteitenbesluit worden ingediend waarbij de nieuwe activiteiten gemeld zullen worden. Het bedrijf is in de beoogde situatie namelijk niet langer vergunningplichtig, maar meldingsplichtig. De Wnb-vergunning hoeft niet te worden ingetrokken, daar in de beoogde situatie nog hobbymatig wat kleinvee gehouden zal worden. Door het houden van kleinvee is en blijft er sprake van een vergunningplichtige activiteit. Daarbij zal rekening gehouden worden met de beleidsregels intern en extern salderen van de Provincie Limburg. Bij het enkel houden van wat kleinvee zal de ammoniakemissie vanuit de planlocatie aanzienlijk dalen. Derhalve kan gesteld worden dat er in de nieuw beoogde situatie geen negatieve effecten op Natura2000-gebieden te verwachten zijn. De belasting in de vorm van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden is in de huidige situatie vele malen groter dan deze in de nieuw beoogde situatie zal zijn.

Het aspect Natura2000-gebieden vormt dan ook beperking voor onderhoudig initiatief.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

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.

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

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte varieert tussen 34,7 en 35,2 meter. De originele bodem bestaat volgens de digitale bodemkaart van Nederland uit veldpodzol- en vorstvaaggronden, die beiden hoofdzakelijk zijn opgebouwd uit zwaklemig fijn zand. Ter plaatse geldt grondwatertrap VI/VII. Bij grondwatertrap VI bevindt de hoogste grondwaterstand zich tussen de 40-80 centimeter beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand op meer dan 120 centimeter beneden maaiveld. Bij grondwatertrap VII bevindt de hoogste grondwaterstand zich tussen de 80-140 centimeter beneden maaiveld en de laagste grondwaterstand op meer dan 120 centimeter beneden maaiveld.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke tot goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75 tot 1,50 m/dag in het zuidelijke deel van het plangebied en 0,45 tot 0,75 m/dag in het noordelijke deel van het plangebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op circa 1,0 tot 1,4 meter beneden maaiveld volgens de GHG kaart van het Nieuw Limburgs Peil. Voor de berekening van de capaciteit van de infiltratievoorziening zal veiligheidshalve gerekend worden met 1,0 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater / riolering

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

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

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Met onderhavig planvoornemen wordt een bestaande intensieve veehouderij omgeschakeld naar een verblijfsrecreatief bedrijf. Daarbij wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd en volledig gerenoveerd. Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing, waardoor het plan uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant is.

Ten overvloede wordt vermeld dat initiatiefnemer het hemelwater dat valt op de voormalig bedrijfsgebouwen volledig afkoppelt. In een van de stallen zal een gedeelte van de voormalig mestkelder gehandhaafd worden en dienen als waterbuffer. Deze buffer wordt tijdens een regenbui gevuld en kan later gebruikt worden om bijvoorbeeld de tuin mee te beregenen. Zodra de buffer vol is, wordt het overtollige regenwater naar een wadi geleid. Voor de locatie van de wadi wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan, zoals in bijlage 2. Mocht ook deze poel te klein blijken dan kan het water uitlopen op de omliggende weide en aldaar infiltreren. Op die manier wordt geen hemelwater afgewenteld op de omgeving. Daarmee wordt voldaan aan de hemelwater verordening voor het

buitengebied aangezien er geen hemelwater van de bedrijfsgebouwen (daar waar de ontwikkeling plaatsvindt) op het riool geloosd wordt.

In de beoogde situatie wordt de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gemaximeerd op 1.830 m². Nieuwe erfverharding zal naar verwachting minimaal zijn en anders aangelegd worden als halfverharding of onder afschot zodat hemelwater automatisch kan infiltreren via de halfverharding of op omliggende, in eigendom zijnde, gronden. Op basis van normen van het Waterschap Limburg dient minimaal 100 mm/m² aan hemelwater op eigen terrein te kunnen infiltreren dan wel opgeslagen te worden. Dat komt neer op een totaal benodigde bergings- c.q. infiltratiecapaciteit van 183 m³. De voormalige mestkelder welke als waterbuffer zal dienen heeft een inhoud van 375 m³. Op basis daarvan kan de minimale bergingscapaciteit al volledig ingevuld worden met de voormalige mestkelder. Ten overvloede kan dan de wadi nog gebruikt worden mocht de voormalig mestkelder dan vol zijn met hemelwater. De inhoud van de wadi zal ruim genoeg aangelegd worden zodat geen hemelwater op de omgeving afgewenteld zal worden, daarvoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig op terrein. De afmetingen van de wadi zullen ongeveer 12 bij 20 meter bedragen. De effectieve diepte 1 meter. Daarmee komt de inhoud van de wadi uit op circa 200 m³. Ook daarmee kan dus de volledige benodigde bergingscapaciteit ingevuld worden. De wadi zal gesitueerd in het zuidelijke deel van het plangebied waar een goede bodemdoorlatendheid geldt van 0,75 tot 1,50 m/dag. Met voornoemde maatregelen kan ruimschoots voldaan worden aan de vereiste bergings- en infiltratiecapaciteit.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:

- af te koppelen dakoppervlakken mogen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.
- af te koppelen verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen en stoepen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie- / slibafscheidende kolken, of een voldoende brede bermpassage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.
- Aanvrager draagt er zorg voor dat het erf wordt schoongehouden zodat er geen afvalstoffen in het water terecht kunnen komen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de ontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater dat afkomstig is van de nieuwe vakantieappartementen zal op eigen terrein in een daarvoor bestemde opvangput opgevangen worden. Vanuit deze opvangput zal het afvalwater, via de reeds aanwezige rioolaansluiting, op het gemeentelijk riool geloosd worden. De opvangput zal tevens als controlepunt functioneren. Een nieuwe rioolaansluiting maken is niet zinvol en ook niet wenselijk, daar de aansluiting van de woning Houwenberg 5 zich reeds aan het einde van het gemeentelijk drukriool bevindt.

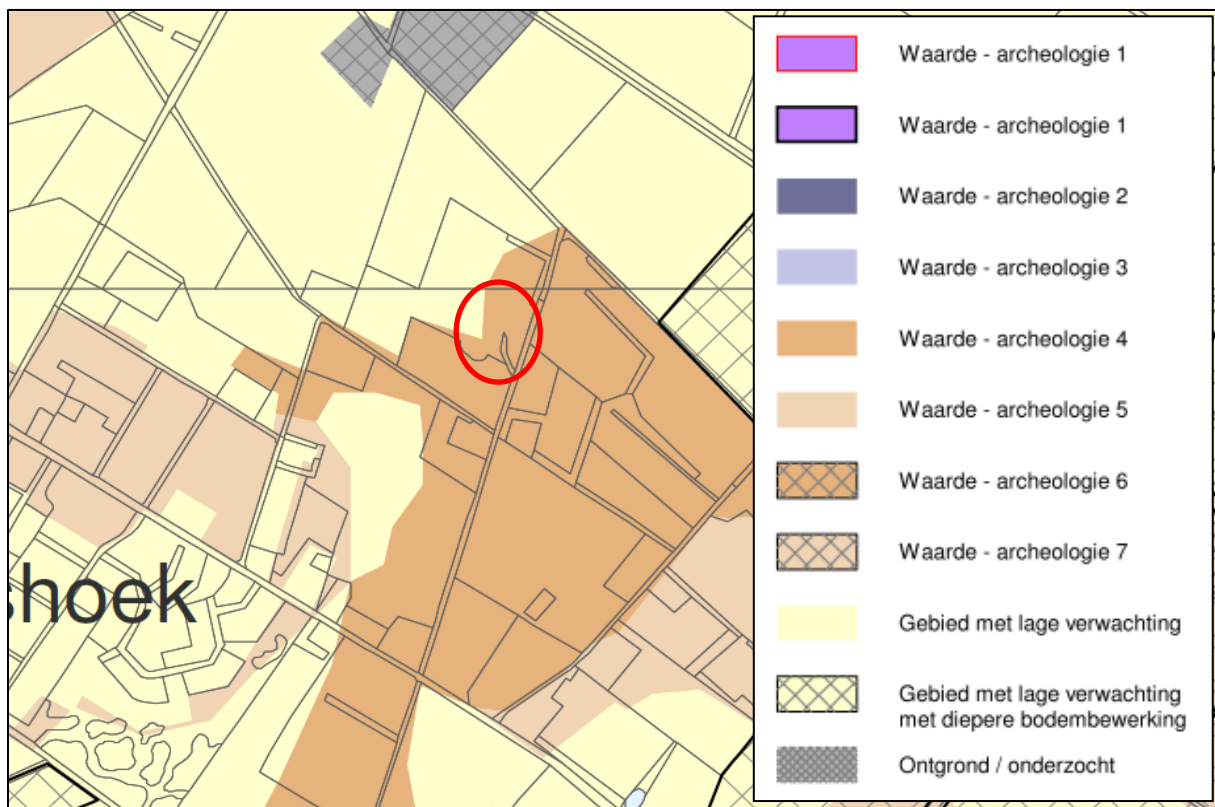
In totaal worden maximaal 24 slaappleatsen gerealiseerd. Per persoon wordt een norm van 110 liter afvalwater per dag gehanteerd. Daarmee wordt per dag in totaal 2.640 liter afvalwater geproduceerd. Het eigen huishouden bestaat uit 5 personen. Derhalve wordt gerekend met 4 m³ afvalwater per dag (29 personen x 110 liter = 3.190 liter dus met 4 m³ wordt ruim geteld). Er van uitgaande dat dit afvalwater verdeeld over circa 12 uur per dag 'geproduceerd' wordt en het afvalwater eerst in een opvangput opgevangen wordt en van daaruit gedoseerd op het gemeentelijke riool geloosd zal worden, zal het maximum van 1 m³/uur niet overschreden worden.

Hemelwater zal op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd worden zoals eerder in deze paragraaf reeds gemotiveerd.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde, waarde – archeologie 4. In een dit gebied geldt een onderzoeksplicht indien een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 centimeter verstoord wordt. Onderhavig planvoornemen behelst enkel een functiewijziging waarbij bestaande bebouwing gerenoveerd wordt. Het planvoornemen behelst geen realisatie van nieuwe bebouwing. Het aspect archeologie vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.



Afbeelding 9. Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

Voor wat betreft cultuurhistorie geldt dat op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Met onderhavig planvoornemen gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt daarmee geen beperking voor onderhavig initiatief.

5.6 Verkeer en parkeren

Het projectgebied ligt aan de Houwenberg zijnde een ontsluitingsweg in het buitengebied. Deze weg ontsluit in noordoostelijke richting via de Pastoor Vullingsstraat, de Lorbaan en daarna de N275 (Sevenumsdijk) op de N277 (Midden Peelweg) en de A67. Daarmee is de locatie relatief goed ontsloten.

De ruimtelijke ontwikkeling zal niet leiden tot een significant aantal extra verkeersbewegingen. Vervoersbewegingen met vrachtwagens en tractoren maken plaats voor vervoersbewegingen met auto's en busjes. Onder andere de transporten van voer, dieren en mest komen in de toekomstige situatie te vervallen. Daarvoor in de plaats komen vervoersbewegingen van gasten van en naar de vakantieappartementen met auto's en busjes.

Parkeren en laden en lossen vindt, net zoals in de huidige situatie, plaats binnen de begrenzing van het plangebied. Conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Peel en Maas geldt voor een bedrijfswoning buiten de bebouwde kom een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, voor een vakantieappartement geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per appartement (norm per kamer voor bed en breakfast). De twee parkeerplaatsen voor de woning zijn in de huidige situatie reeds aanwezig in de garage aan de woning. Voor de vakantieappartementen worden minimaal 2 parkeerplaatsen per appartement gerealiseerd. Daarvoor worden 6 parkeervakken gerealiseerd in de bestaande open veldschuur (overdekt parkeren) en 6 plaatsen rondom de aan te leggen bloementuin/plaats. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de Nota parkeernormen.

Daarnaast wordt op basis van de planregels ook ondergeschikte dagrecreatie en horeca toegestaan, enkel voor zover als nevenactiviteit en ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie. Dat wil zeggen dat enkel de verblijfsrecreatieve gasten hiervan gebruik kunnen en zullen maken. Dat leidt dus niet tot extra verkeersbewegingen en ook zijn geen extra parkeerplaatsen benodigd.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit bestemmingsplan juridisch is vertaald.

In het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” heeft de locatie de bestemming ‘Agrarisch – Intensieve veehouderij’. Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bestemmings- en bouwvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de vormverandering van het bouwvlak.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal initiatiefnemer het plan verder uitwerken in de vorm van een aanvraag in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) voor het onderdeel bouwen. Daarnaast zal een melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden ingediend voor de gewijzigde situatie.

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-, gebieds- 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.

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.

6.2 Toelichting op de planregels

Dezelfde regels als uit het vigerende bestemmingsplan zijn voor de bestemmingen ‘Recreatie - Verblijfsrecreatie’ en ‘Agrarisch’ van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de realisering van dit project zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Via de gemeentelijke legesverordening worden voor dit plan leges in rekening gebracht. Middels een planschadeovereenkomst wordt een eventuele planschadeclaim afgewikkeld op initiatiefnemer. Voor de gemeente Peel & Maas zal de ontwikkeling kostenneutraal verlopen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2.1 Inspraakprocedure

Het bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Limburg. De provincie heeft op 14 juni 2022 per mail de vooroverlegreactie gestuurd. Deze is hieronder weergegeven met *cursief* weergegeven de motivatie c.q. aanpassingen naar aanleiding van deze vooroverlegreactie.

Op 24 mei 2022 heeft u het voorontwerpbestemmingsplan Houwenbergweg 5-5a, Grashoek aan mij aangeboden. Dit bestemmingsplan voorziet in een herziening van een intensieve agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming met 5 recreatieve verblijfseenheden voor in totaal 24 personen. Doelgroep betreft personen met een zorgbehoefte. Het voornemen is conform de Omgevingsverordening c.q. de bestuursafspraken regionaal afgestemd.

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. In de vigerende Omgevingsverordening 2014 is het plangebied gelegen in het landelijke gebied en niet gelegen in een beschermde natuur- of landschapszone. In de door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsverordening 2021 kennen de gronden de aanduiding 'Buitengebied'.

De beoordeling van het initiatief geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De planstukken leiden tot de volgende opmerkingen:

1. Paragraaf 5.3.2 van de toelichting gaat onder meer in op de stikstofdepositie. Ik verzoek u deze paragraaf te verduidelijken en nader te motiveren. Hierin stelt u onder meer dat de Wnb-vergunning hoeft niet te worden ingetrokken. In paragraaf 3.4 wordt opgetekend dat door de initiatiefnemer een verzoek wordt ingediend om de vergunning voor het houden van dieren in te trekken. Ik acht het onwenselijk dat bij een omschakeling naar een volwaardige recreatieve bestemming, nog vergunningen gericht op bedrijfsmatige agrarische activiteiten van kracht blijven. *In paragraaf 5.3.2 is gemotiveerd dat de WABO-vergunning ingetrokken wordt en voor de nieuwe situatie een melding Activiteitenbesluit ingediend zal worden. Het bedrijf is in de*

beoogde situatie namelijk niet langer vergunningplichtig, maar meldingsplichtig. Om die reden wordt de WABO-vergunning ingetrokken. Binnen de Wet Natuurbescherming is er enkel sprake van vergunningplicht of geen vergunningplicht. Door het houden van kleinvee is en blijft er sprake van een vergunningplichtige activiteit. Derhalve kan de Wnb-vergunning niet ingetrokken worden. Ook kan de Wnb-vergunning niet gewijzigd worden daar er sprake is van intern salderen en activiteiten op basis van intern salderen volgens de huidige rechtspraak niet vergunningplichtig zijn.

2. De natuurtoets is verricht door IVN Afdeling Helden. Ik verzoek u in het plan te vermelden dat u de IVN in deze onafhankelijk en ter zake deskundig acht. Tevens verzoek ik u in de toelichting en bij correspondentie met de initiatiefnemer te vermelden dat hij/zij zicht dient te houden aan de algemene zorgplicht vanuit de Wet Natuurbescherming. *Beide verzoeken zijn tekstueel verwerkt in deze toelichting in paragraaf 5.3.1.*
3. Het bestemmingsplan kent in artikel 4.2.3 een oppervlaktemaat voor alle bedrijfsbebouwing. Ter verbetering van het plan adviseren we u om ook een oppervlaktemaat voor een recreatiewoning op te nemen. *Er is geen oppervlaktemaat opgenomen voor de recreatiewoning. Op de verbeelding is een functieaanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Daarmee is geborgd dat de oppervlakte van de recreatiewoningen nooit groter kan worden dan de oppervlakte van het perceel waar deze functieaanduiding is opgenomen. Deze functieaanduiding is gelegen ter plaatse van het meest noordelijk gelegen gebouw, ofwel het gebouw wat getransformeerd zal worden naar de 5 recreatiewoningen. Het is daarmee dan ook niet zinvol om daarvoor nog een extra maximum oppervlaktemaat op te nemen.*

7.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Initiatiefnemer heeft de hieronder genoemde omwonenden van de locatie persoonlijk op de hoogte gesteld van het planvoornemen. Het gaat hierbij om de eigenaren van de volgende locaties: Houwenberg 4-4A, 5A en 6 en de Kapelweg 14

7.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van ... tot en met ... ter inzage gelegen. In deze periode zijn er wel/geen zienswijzen ingebracht.

7.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **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 indien zienswijzen zijn ingediend;
- 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, 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.