

BESTEMMINGSPLAN

“Heezestraat 2 Maasbree”

NL.IMRO.1894.BPL0291.VG01

Vastgesteld

Document: Bestemmingsplan "Heezestraat 2 Maasbree"

IDN: NL.IMRO.1894.BPL0291.VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 16 mei 2023

Aanvrager: De Leef en Groei Hoeve

Auteur:



Bureau Leefomgeving B.V.

Schoolstraat 7

5961 EE HORST

077 – 208 60 99

contact@bureauleefomgeving.nl

www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Plangebied en begrenzingen	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Historie	6
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	12
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	13
3.3 Landschappelijk inpassingsplan	13
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk beleid	21
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	26
5.1 Milieuaspecten	26
5.2 Kabels en leidingen	36
5.3 Natuur	37
5.4 Waterhuishouding	38
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.6 Verkeer en parkeren	42
6. JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1 Toelichting op de verbeelding	44
6.2 Toelichting op de planregels	44
7. HANDHAVING	46
8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	47
8.1 Economische uitvoerbaarheid	47

8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.3	Procedure.....	48

BIJLAGEN

Bijlage 1: V-Stacks berekening

Bijlage 2: AERIUS berekening verbouw- en gebruiksfase

SEPARATE BIJLAGEN:

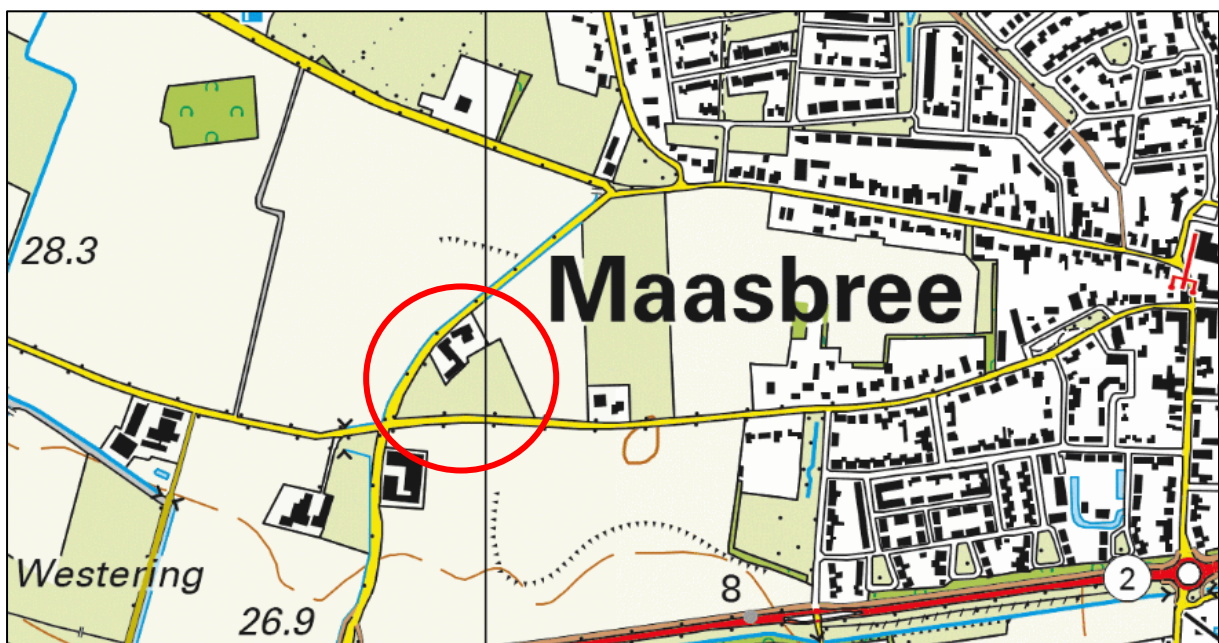
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Aelmans Eco B.V. (d.d. 4 december 2018, kenmerk: E185537.007/HWO)
- Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 12 januari 2023, kenmerk: 21261201N)
- Historisch archief onderzoek, Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. 12 mei 2021)
- Aanvullend historisch onderzoek, Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. juli 2022)
- Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing (d.d. 19 december 2022)
- Quicksan flora en fauna, IVN Baarlo-Maasbree (d.d. 15 januari 2023)

I. INLEIDING

I.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Ten westen van de kern Maasbree is een karakteristieke boerderij met bakhuis gelegen. Deze karakteristieke boerderij en het bakhuis, gelegen aan de Heezestraat 2, dateren uit circa 1820 en kennen een rijke geschiedenis. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nummer 3179. Recentelijk heeft het initiatief de Leef en Groei hoeve haar intrek genomen in deze karakteristieke boerderij.

Het initiatief de Leef en Groei hoeve, zijnde initiatiefnemers, zijn voornemens ter plaatse een locatie te creëren waar wonen, werken en natuur samenkomen. Het voornemen bestaat om 1) in de karakteristieke boerderij drie woningen te realiseren en deze aan te wenden als woning voor initiatiefnemers. Daarnaast 2) het realiseren van vier herstelwoningen, zogeheten Hart & Ziel huisjes in de voormalige varkensstal. Deze herstelwoningen zijn bedoeld voor het tijdelijk opvangen van mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij. In de karakteristieke boerderij dient tevens 3) ruimte te worden gecreëerd voor een multifunctionele ruimte voor volwassenen en kinderen om diensten die passen binnen het gedachtegoed van de Leef en Groei hoeve te exploiteren. Ook bestaat het voornemen om een 4) ecologische minicamping op te richten, waar recreanten volledig off grid kunnen verblijven en mee kunnen draaien in de gemeenschap van de Leef en Groei hoeve.



Afbeelding I Ligging en omgeving plangebied

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de missie en het doel van het initiatief de Leef en Groei hoeve. Het creëren van een plek waar wonen, herstel en natuur samenkomen. Een plaats omgeven door natuur waar ruimte is voor een ecologische minicamping, herstelwoningen, retraite, trainingen en lezingen. Initiatiefnemers willen de deuren van de hoeve openstellen voor lokale ondernemingen, organisaties en personen die ruimtes op de boerderij willen gebruiken. In het kader van samenwerken met de natuur willen initiatiefnemers een permacultuur voedseltuin, een voedselbos en een kleinschalige dierhouderij realiseren. Dit alles zal worden gerealiseerd met een zo klein mogelijke ecologische footprint. Het cultureel erfgoed, historische en landelijk karakter van de boerderij en het landschap zijn dan ook een perfecte combinatie voor dit unieke, ambitieuze en vooruitstrevende plan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de thans leegstaande boerderij voorzien van een passende herontwikkeling. Derhalve is er sprake van het inpandig invullen van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” niet toegestaan. De locatie is bestemd als ‘Agrarisch - Grondgebonden’, voorzien van een bouwvlak met een oppervlakte van 0,4 ha en is tevens voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ of ‘Waarde – Archeologie 4’.

Op 31 mei 2021 heeft het college van de gemeente Peel en Maas principemedewerking, onder voorwaarden, verleend met de voorgenomen ontwikkeling (zaaknr. 1894/2021/2399617). Om de voorgenomen ontwikkeling in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de vigerende agrarische bestemming omgezet naar een maatschappelijke bestemming met hierbij nadere functieaanduidingen voor de diverse functies op de locatie.

I.2 Plangebied en begrenzingen

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als “het plangebied”) is gelegen aan de Heezestraat 2 in Maasbree. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nummer 3179 en heeft een oppervlakte van ruim 1,4 ha. Het perceel wordt ingeklemd tussen de Heezestraat en de Westeringlaan. Het gebied rondom de boerderij, vanaf de bebouwde kom van Maasbree in het oosten, tot aan de Sevenumsdijk in het westen wordt van oudsher ‘de Westering’ genoemd.

Rondom het plangebied bevinden zich overwegend landbouwgronden afgewisseld door woningen en agrarische bedrijven.

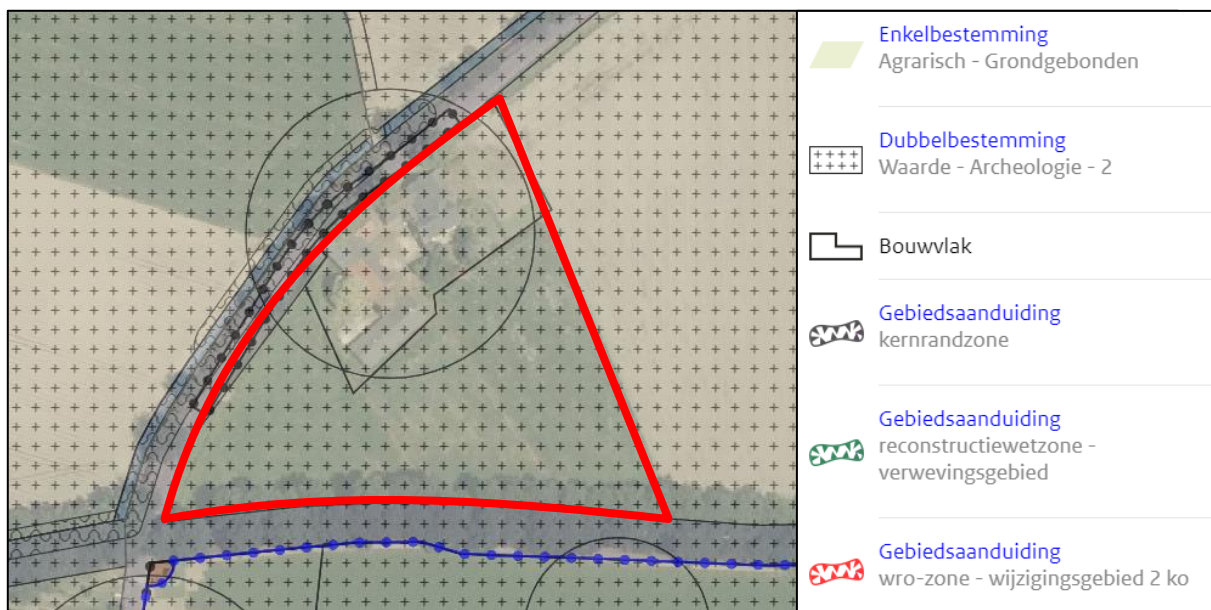


Afbeelding 2 Plangebied (rood plangebied, groen Heezestraat, blauw Westeringlaan, oranje bebouwde kom Maasbree)

I.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 - Grondgebonden’ en voor een deel voorzien van een bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse

van de bebouwing de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. De onbebouwde gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De locatie is tevens voorzien van de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'reconstructiewetzone - verwervingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 2 ko'.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor een agrarisch bedrijfsmatig grondgebonden gebruik. Bebouwing ten behoeve van agrarisch grondgebruik mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Wonen is enkel toegestaan in een bedrijfswoning, waarbij per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan. Conform deze agrarische bestemming dient de boerderij beschouwd te worden als de bedrijfswoning en is bewoning door derden uitgesloten.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig en/of hobbymatig gebruik. Op deze gronden is bebouwing niet toegestaan.

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde. Indien bij een ontwikkeling de grond voor een oppervlakte van meer dan 100 m² dieper dan 40 cm wordt verstoord is eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde. Indien bij een ontwikkeling de grond voor een oppervlakte van meer dan 250 m² dieper dan 40 cm wordt verstoord is eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn er recent twee tijdelijke omgevingsvergunningen verleend. Eén voor het plaatsen van zes tijdelijke woonunits. Drie van deze woonunits zijn bestemd als woningen voor de initiatiefnemers ten tijde van de verbouwing/renovatie van de boerderij. De overige drie woonunits zullen tijdens de verbouwing verhuurd worden als herstelwoningen. Op deze manier kunnen er inkomsten gegenereerd worden om de verbouwing/renovatie te bekostigen. De tweede tijdelijke omgevingsvergunning is verleend voor het plaatsen van yurt.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt ten westen van de kern Maasbree, aan de Heezestraat 2. Maasbree maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Ruim 6.600 inwoners bevolken de kern.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Maasbree, sectie K, nummer 3179 en heeft een oppervlakte van ruim 13.800 m². Het plangebied wordt aan de noordwestelijke zijde begrenst door de Heezestraat en aan de zuidelijke zijde door de Westerlinglaan. Overige zijden worden begrensd door de landbouwgronden.

De locatie is thans bebouwd met een karakteristieke boerderij in hoeve-vorm bestaande uit een woning en schuur. Daarnaast is er op het perceel een bakhuis gelegen en een oude varkensstal.



Afbeelding 4 Luchtfoto plangebied

2.2 Historie

De boerderij kent een rijke geschiedenis. Om de historische waarde stelling van de boerderij vast te bepalen is er een historische archief onderzoek^{1,2} uitgevoerd.

Reeds voor 1820 stonden er op de plek van de boerderij 2 parallelle gebouwen, hoogstwaarschijnlijk een woonhuis met schuur van het hallenhuistype. Dit type huis was toentertijd erg kenmerkend voor deze streek, met enkel een inpandige

¹ Historisch archief onderzoek. Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. 12 mei 2021)

² Aanvullend historische onderzoek, Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. juli 2022)

scheiding tussen het woonhuis en de andere ruimtes van de boerderij. De huidige bebouwing is voor het grootste gedeelte op dezelfde locatie gesitueerd. Met de (aan-)bouw van de twee varkensstallen in 1876 is de huidige kenmerkende vorm van de hoeve met de nagenoeg omsloten binnenplaats ontstaan. Bij de herbouw in 1913 van het woonhuisgedeelte, het voorhuis, is de grote vorm van de gehele hoeve behouden gebleven. Ook zijn er aanwijzingen dat delen van de oude muren, onder andere in de koeienstal, de oostelijke varkensstal en de zuidoostelijke gevel van de grote schuur zijn blijven staan. Het is goed mogelijk dat voor de herbouw, stenen zijn hergebruikt afkomstig van de oude boerderij, een kenmerkend gebruik, met name op boerenerven, waar men zuinigheid hoog in het vaandel had of uit noodzaak wel moest hebben. Dit zou de grote verscheidenheid in gebruikte steensoorten kunnen verklaren.

De hoeve is duidelijk georiënteerd met de voorgevel van het woonhuis op het zuidoosten en de achtergevel van de bedrijfsgebouwen, onder andere de koestal, op de Heezestraat. Dit is af te leiden aan de rijke afwerking van de zuidoostelijke voorgevel van het woonhuis en het gebruik van blauw gesmoorde handvormpannen aan de zuidoostzijde en oranje handvormpannen aan de noordwestzijde bij een van de varkensstallen. Vermoedelijk heeft er destijds een ingangspad gelopen naar de voorkant van de hoeve.

Veel van de functies van de boerderij en kenmerkende bouwdelen zijn door de jaren bewaard gebleven en nog steeds zichtbaar. Zo is er onder andere nog een werkende waterpunt en een bakhuisje aanwezig op het perceel en zijn de koeien- en varkensstallen nog steeds als zodanig ingericht. Ook zijn bouwonderdelen zoals de voormalige wagendeuren en 'varkensdeuren' nog aanwezig en intact.



Afbeelding 5 Grote schuur: wagendeur en varkensdeuren duidelijk zichtbaar



Afbeelding 6 Bakhuisje

De boerderij ligt aan de historische as van Maasbree, lopend van de Westeringlaan in het westen tot de kruising Wilhelminalaan/Venloseweg in het oosten.

Dit alles overwegende is de conclusie dat de boerderij aan de Heezestraat 2 in Maasbree een hoge historische waarde heeft. Zowel het ensemble als de verschillende delen van de boerderij: woonhuis, koeienstal, twee oude varkensstallen, de grote schuur en het bakhuisje. Hoewel de moderne varkensstal niet hoort bij het "oude" ensemble van de boerderij is deze qua grootte en vorm wel typisch en kenmerkend voor de stallen zoals ze in deze omgeving in de jaren 70 werden gebouwd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Maasbree is van oudsher een lintdorp, met bebouwing gesitueerd langs de as, lopen van de Westering in het westen tot aan de kruising Venloseweg/Wilhelminalaan. De boerderij aan de Heezestraat 2 ligt aan de rand van deze oorspronkelijke

as. Het dorp is ontstaan aan de rand van een beekdal dat ongeveer de route volgt van de huidige Everloose beek, die aan de westzijde van de boerderij loopt. Sporen van dit beekdal zijn duidelijk waarneembaar ten zuiden van de boerderij.

Als de Heezestraat in zuidelijke richting wordt gevolgd richting de provinciale weg, ziet men dat na de kruising van de Westering de weg duidelijk naar beneden loopt naar het niveau van het oude beekdal. Het gebied rondom de boerderij, ongeveer van de bebouwde kom van Maasbree in het oosten, tot aan de Sevenumsdijk in het westen, wordt de Westering genoemd. Tot ongeveer 1950 hadden de straten hier nog geen namen en werd de boerderij aangegeven als “de boerderij van Niezen Hein”, de (bij)naam van de bewoner rond 1900.



Afbeelding 7 Kruising Heezestraat en Westerlinglaan met zicht op de boerderij

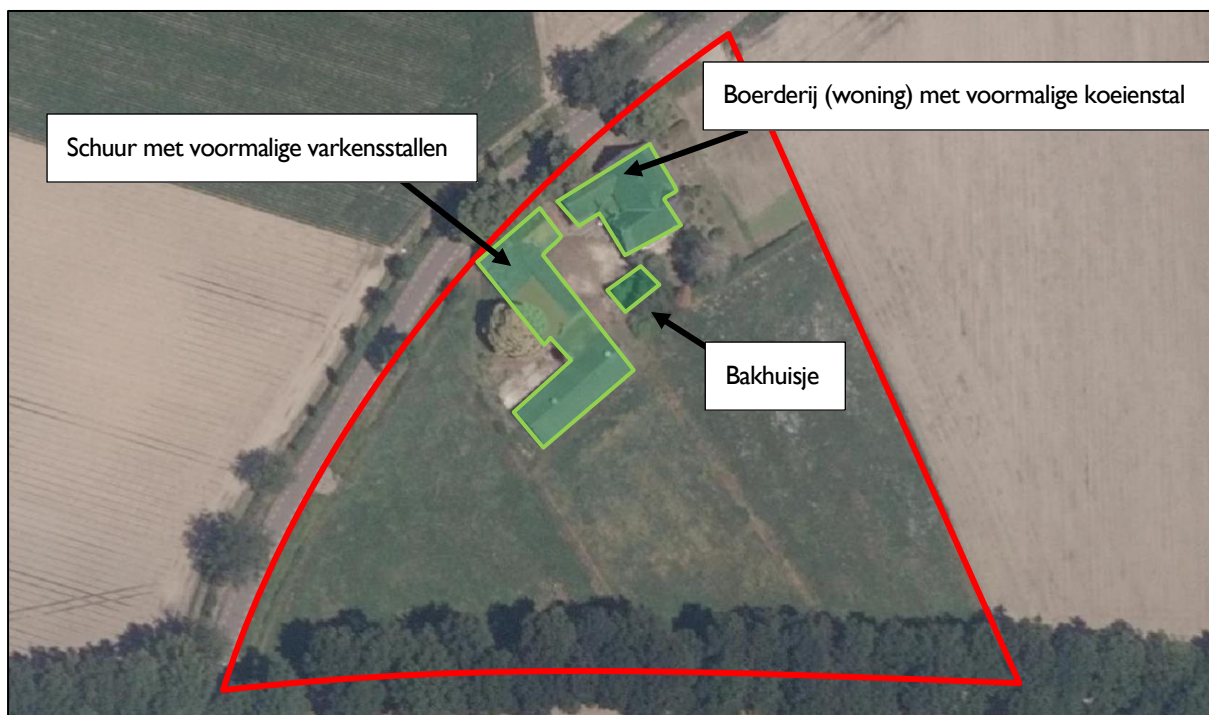
In het buitengebied van de gemeente Peel en Maas voert voornamelijk de agrarische functie de boventoon. In de omgeving van de boerderij zijn dan ook diverse agrarische bedrijven gelegen. Deze worden afgewisseld met burgerwoningen (al dan niet voormalige agrarische bedrijven). De onbebouwde agrarische percelen zijn in gebruik als akker- of weiland.

Het landschap in de omgeving van de boerderij is te kenmerken als kleinschalig halfopen ontginningslandschap. Deze landschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Door ontginning en bosaanplant is een kleinschalig landschap ontstaan met een afwisseling van bosjes, landschapselementen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen. Deze openheid, de afwisseling van landschapselementen en de verspreid liggende bebouwing is nog duidelijk zichtbaar in de omgeving van de boerderij.

3. PLANBESCHRIJVING

De karakteristieke boerderij is gelegen ten westen van de kern Maasbree, aan de Heezestraat 2. Enige tijd geleden heeft het initiatief de Leef en Groei hoeve (zijnde initiatiefnemers) haar intrek genomen in de boerderij met de intentie een plek te creëren waar wonen, herstel en natuur samenkomen. Dit voornemen is ontstaan nadat de initiatiefnemers enkele jaren in Ecodorp Boekel hebben gewoond. Na enige tijd merkten de initiatiefnemers dat het ecodorp voor hun te grootschalig werd. Derhalve is het idee ontstaan om zelf een kleinschalige woongemeenschap te ontwikkelen waarbij wonen, herstel en natuur samenkomen. Dit is uitgemond in het initiatief de Leef en Groei hoeve.

De karakteristieke boerderij, stond reeds op de kaart uit 1820 ingetekend en kent een rijke geschiedenis. Het gebied rondom de boerderij, vanaf de bebouwde kom van Maasbree in het oosten, tot aan de Sevenumsdijk in het westen wordt van oudsher 'de Westering' genoemd. De boerderij zelf bestaat uit twee delen die van elkaar gescheiden worden door een binnenplaats. Het oostelijke deel van de boerderij bestaat thans uit een woning, een voormalige koeienstal met hooizolder, voederhok en varkensstal met hooizolder. Het westelijke deel van de boerderij bestaat uit een schuur met voormalige varkensstallen, paardenstal, voersilo en garage. Op de binnenplaats is tevens een bakhuisje gelegen waar vroeger broden in gebakken werden. De karakteristiek, geschiedenis en ligging van deze boerderij biedt voor initiatiefnemers de geschikte locatie om hun initiatief de Leef en Groei hoeve hier verder te ontwikkelen.



Afbeelding 8 Huidige situatie en ligging bebouwing (rood plangebied)

Boerderij

In de boerderij zullen 3 huurwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen worden bewoond door de initiatiefnemers en hun gezinnen. De woningen worden in de bestaande bebouwing gerealiseerd waarbij duurzaamheid centraal staat en zoveel mogelijk energieneutraal wordt verbouwd. Ondanks de grootte van de boerderij heeft iedere de woning maximaal een oppervlakte van 120 m². Dit in het kader van het creëren van een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De initiatiefnemers willen met de realisatie van de drie woningen de sfeer van vroeger terug brengen, het wonen op woonerven met meerdere families en dus ook meerdere generaties.

Daarnaast zullen in de boerderij enkele multifunctionele ruimtes gerealiseerd worden. Deze ruimtes kunnen door de gemeenschap, maar ook door bedrijven of personen van buiten de gemeenschap gebruikt worden. De hoeve wil hierdoor

plaatsen faciliteren voor activiteiten met betrekking tot verbinding en persoonlijke ontwikkeling. Diensten passend binnen het gedachtengoed van de Leef en Groei hoeve.

Schuur

In de schuur zullen diverse functies gerealiseerd worden zoals een multifunctionele ruimte voor kinderen en volwassen om diensten passend in het gedachte goed van de Leef en Groei hoeve te exploiteren. Zoals een atelier/werkplaats voor het uitoefenen van diverse ambachten. Ook zal er een (gemeenschappelijke) buitenruimte gecreëerd worden met uitzicht over de hoeve en het achterliggende landschap, dit betreft de bestaande buitenruimte welke opgeknapt zal worden.



Afbeelding 9 Impressie

Voormalige varkensstal

In de voormalige varkensstal zullen vier hart & ziel huisjes gerealiseerd worden. Deze woningen zijn bestemd voor het tijdelijk opvangen (aantal weken tot enkele maanden) van mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij. Dit zijn vaak de mensen die tussen wal en schip vallen omdat zij niet voldoende 'zware' zorg nodig hebben om beschermd of begeleid te wonen maar wel tijdelijk moeite hebben om zelfstandig te wonen. Het meedraaien in de gemeenschap en de groene locatie dragen bij aan het herstel van deze mensen. De bewoners kunnen bijvoorbeeld meewerken met de verzorging van de dieren of het organiseren van sociale activiteiten. Het voornemen bestaat om de varkensstal in te kleden met groen waardoor deze wegvalt in het landschap.

De varkensstal is uitermate geschikt om de hart & zielhuisjes in te realiseren. Toekomstgericht is alleen het niet te voorzien welke ontwikkelingen zich voor gaan doen, indien blijkt dat de hart & ziel huisjes niet meer noodzakelijk zijn bestaat derhalve de mogelijkheid om deze in gebruik te nemen voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De locatie leent zich hier uitstekend voor. Gelet op de landelijke ligging en de beoogde ecologische minicamping op het terrein, is recreatief gebruik een eveneens passende invulling voor de bebouwing. Er is dan ook geen sprake van leegstaande bebouwing in de huidige, beoogde en toekomstige situatie.



Afbeelding 10 Impressie groen begroeide hart en ziel huisjes

Buitenruimte

Ten noordwesten van schuur zal een ecologische minicamping worden gerealiseerd. De camping zal off-grid worden opgezet, gericht op de verbinding met de natuur. De campingplaatsen worden dan ook niet voorzien van stroom en water maar met eenvoudige gemeenschappelijke faciliteiten, welke binnen de bestaande bebouwing is voorzien. Initiatiefnemers zijn ook voornemens om thema weekenden te organiseren zoals stilteweekenden en ouder-kind weekenden. Ook zijn ten westen de schuur twee camperstandplaatsen beoogd bestemd voor bezoekers op doorreis welke tijdelijk vrijwilligerswerk willen doen op de hoeve. Deze camperstandplaatsen zijn non-profit. De locatie ligt nabij diverse fiets- en wandelroutes, ideaal voor campinggasten die willen genieten van de lokale omgeving en het cultureel landschap.

Achter de woningen, aan de oostzijde van het plangebied is de yurt beoogd. Initiatiefnemers zijn voornemens de yurt ook beschikbaar te stellen voor de verhuur zodat derde partijen ook van deze yurt gebruik kunnen maken ten behoeve van bijvoorbeeld yoga lessen of cursussen. De yurt is enigszins 'verscholen' achter het groen waardoor er de privacy van de gebruikers gewaarborgd kan worden en er geen overlast ontstaat door de overige activiteiten op de hoeve. Het doel is een plek van rust en bezinning te creëren. Daarnaast is er een directe doorgang vanuit de parkeerplaats naar de yurt voorzien waardoor gebruikers direct toegang hebben tot de yurt zonder op de hoeve te komen. Aan de oostzijde zal een haag gerealiseerd worden waardoor enerzijds ook aan deze zijde de privacy gewaarborgd blijft voor de gebruikers en anders een groen aanzicht wordt gecreëerd voor de burens.

Daarnaast is er ten oosten van de woningen een parkeerplaats voorzien onder de boomgaard. Incidenteel zullen er meer parkeerplaatsen nodig zijn, hiervoor is aan de westzijde van de schuur eveneens een 'overloop' parkeerplaats voorzien onder de boomgaard.

Verder zal er aandacht worden besteed aan biodiversiteit, inheemse planten, bomen en struiken en een rijk bodemleven. In de grote weide achter de hoeve zullen diverse kruidenweides worden gerealiseerd door middel van het inzaaien van inheemse kruiden tussen het gras maar er zullen ook diverse bomen worden aangeplant om zo een fijn leefklimaat voor insecten, vogels en dieren te creëren. Ook zal er een natuur inclusieve moestuin en enkele plukhagen worden gerealiseerd. Hiermee willen initiatiefnemers voorzien in hun eigen voedselvoorziening. De overvloed hiervan zal worden verkocht en/of gedeeld met de gemeenschap. In het kader van voorzien in eigen voedselvoorziening zal ook het bakhuisje in ere worden hersteld en gebruikt gaan worden om brood (en andere producten) te bakken.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de herontwikkeling van de karakteristieke boerderij, gelegen aan de Heezestraat 2 in Maasbree, tot een locatie waar wonen, herstel en natuur samenkomen. De ontwikkeling bestaat concreet uit:

- 3 (huur)woningen in de karakteristieke boerderij bestemd voor 3 huishoudens, zijnde de beheerders van de locatie;
- 4 herstelwoningen in de voormalige varkensstal voor het tijdelijk opvangen van mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij;
- Een multifunctionele ruimte voor kinderen en volwassenen om diensten die passen binnen het gedachtegoed van de Leef en Groei hoeve te exploiteren;
- Natuurontwikkeling, door extensieve en natuur inclusieve voedselproductie;
- Ruimte bieden aan bewoners en verenigingen om het gedachtegoed en de historie van de locatie te beleven;
- Recreatie door de ontwikkeling van een ecologische minicamping (maximaal 6 plaatsen), met een zo klein mogelijke ecologische footprint;
- Twee camperstandplaatsen;

Al met al krijgt de locatie door de voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijke kwaliteitsimpuls en wordt dit stukje historie weer in ere hersteld.

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn op basis daarvan de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- Het bestemmingsplan dient een adequate en duidelijke regeling te bevatten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, zoals hierboven geformuleerd;
- Alle voorgenomen functies dienen binnen één samenhangende bestemming te worden geregeld, waarbij specifieke aanduidingen voor verschillende functies moeten worden opgenomen;
- Ter bescherming van de te behouden karakteristiek van de boerderij dient deze voorzien te worden van een planologische bescherming.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” zoals dat thans voor het plangebied en omgeving geldt.
- De reeds aanwezige dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ en functieaanduidingen ‘overige zone - kernrandzone’, ‘reconstructiewetzone - verwervingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 ko’ blijven gehandhaafd.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het plangebied bestemd is als ‘Maatschappelijk’ en het bestaande bouwvlak is verkleind en van vorm veranderd ten behoeve van de yurt. De locatie is voorzien van de volgende functie- en/of bouwaanduidingen:

- Ter plaatse van de beoogde woningen is de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – multifunctionele functie’ en de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 3’ toegekend waarmee bewoning uitsluitend toe is gestaan in 3 wooneenheden voor personen en hun huishoudens die gerelateerd zijn aan de Leef en Groei hoeve;
- Ter plaatse van de hart en ziel woningen is de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – hart & ziel woningen’ toegekend waarmee de tijdelijke huisvesting van personen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij wordt toegestaan in de vorm van vier wooneenheden;
- Ter plaatse van de weide is de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - minicamping’ opgenomen ten behoeve van de ecologische minicamping;
- Ter plaatse van de parkeerterreinen is de aanduiding ‘parkeerterrein’ opgenomen met ter plaatse van de overloopparkerplaats de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - camperstandplaatsen’ ten behoeve van twee camperstandplaatsen;
- Het plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ en de aanduiding ‘karakteristiek’ ten behoeve van het behoud en herstel van de karakteristieke hoeve.

Uitsterfconstructie

In het beleid is opgenomen dat tijdelijke huisvesting van personen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij niet is toegestaan. Echter bestaat er wel een grote vraag naar dit soort woonvormen. De tijdelijke huisvesting van deze personen wordt planologisch geregeld door middel van een uitsterfconstructie. Dit houdt in dat tijdelijke huisvesting mag blijven bestaan zoals de Leef en Groei hoeve actief is op deze locatie. Wanneer de Leef en Groei hoeve niet meer actief is op deze locatie en de tijdelijke huisvesting gedurende minimaal één jaar is gestaakt, mogen de gronden en bouwwerken niet meer ten behoeve van tijdelijke huisvesting in gebruik worden genomen. Het bouwwerk valt dan onder de algemene maatschappelijke bestemming. Middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan kan dan recreatie mogelijk gemaakt worden.

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Met het initiatief wordt de karakteristieke boerderij aan de Heezestraat 2 weer in ere hersteld en krijgt de locatie een nieuwe invulling. Dit willen initiatiefnemers in samenwerking met de omgeving doen. Ze nodigen de omgeving uit om samen met hen te komen klussen en organiseren tevens klusweekenden voor iedereen die zijn/haar wil bijdragen aan het in ere herstellen van de karakteristieke boerderij. Ook het bakhuisje op het perceel zal hierbij in ere hersteld worden en weer onderdeel uit gaan maken van de hoeve.

Initiatiefnemers zijn dan ook voornemens om de bestaande bebouwing te behouden en hun concept te ontplooiën binnen de bestaande structuren. Hiermee blijft het bestaand aanzicht en historische ensemble behouden en plaatselijk zelfs versterkt.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten.

3.3 Landschappelijk inpassingsplan

Om het plangebied in het kader van de beoogde ontwikkeling op de juiste manier in het landschap in te passen in voor de locatie, naar aanleiding van de uitgangspunten van de Kwaliteitscommissie, een landschapsplan³ opgesteld.

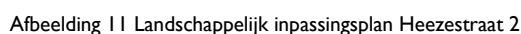
De visie is om de nieuwe functies te integreren binnen de bestaande bebouwing en deze op een cultuurhistorische wijze een fraai decor te geven. Door de landschappelijke inpassing vanuit het basisidee authentiek boeren erf aan te vliegen ontstaan er rond de bebouwing enkele kamers, welke met hagen en hoogstam bijdragen aan de inpassing en leesbaarheid van het boeren erf. Hier ontstaat dan ruimte voor de boerentuin, de dierenaaiweide, groentetuin en gecombineerd met de boomgaardkamer aanleidingen voor parkeren in het gras. Verder in de boerderijtuinkamer nabij de hart- en zielhuisjes ruimte voor parkeren en vertoeven in het groen en een rustieke plek voor ook de eetbare tuinelementen.

De noordoostelijke grens van het perceel wordt voorzien van haag met doorzicht naar de steilrand en de hoogteverschillen met de omgeving. In de zuidoostelijke hoek is tevens een informatiebord met uitleg over de steilrand en de geschiedenis van het landschap voorzien. Verdeeld over de perceelsgrenzen worden diverse houtwallen, gevlochten hagen en eetbare plukhagen geplaatst om diverse besloten plaatsen te creëren.

Om het perceel juist in te passen in het landschap is er gekozen voor het creëren van drie zones op het perceel. Binnen zone I is de bebouwing gesitueerd. De bestaande bebouwing zal worden voorzien van een kwaliteitsimpuls door het restaureren en renoveren hiervan met behoud van de cultuurhistorische waarde. De voormalige varkensstal zal onderdak bieden aan de hart & ziel huisjes. Het voornemen bestaat om deze stal te laten begroeien met groen waardoor deze opgaat in het landschap en geen afbreuk doet aan de omliggende bebouwing maar juist een toevoeging is aan de groene

³ Landschappelijk inpassingsplan, Ron Janssen Erf- en landschapsverfraaiing (d.d. 19 december 2022)

Dit alles maakt het erf tot een beleevingsplek en ruimte voor biodiversiteit. Vele functies en mensen zullen hier vertoeven, zonder dat het onoverzichtelijk wordt en juist de mooie plekken accentueert en gebruiksruimtes met groen inpast.



4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, 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 enkelvoudige 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.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

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

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijkswaagen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Onderhavig initiatief voorziet in een herontwikkeling waarbij op de locatie diverse functies mogelijk gemaakt worden. De bouw mogelijkheden voor de locatie nemen af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Doordat er uitsluitend sprake is van functiewijziging, waarbij geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en de bouw mogelijkheden niet toenemen, betreft de herontwikkeling in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724) geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Volgens deze uitspraak voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Naast de functiewijziging worden er ook twee nieuwe woningen toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling (welke slechts de toevoeging van twee woningen omvat), voorziet het initiatief, conform de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2013 in zaaknummer 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro verder niet van toepassing is.

Voor onderhavig initiatief is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r. vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijn visie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020

groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering,

robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

- 3. Klimaatadaptieve en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Veiligheid en gezondheid

In het POVI wordt de ambitie uitgesproken om een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen in Limburg te creëren. Hierbij is het doel om en de fysieke leefomgeving minimaal voldoende fysieke en sociale basiskwaliteit te realiseren. Daarmee wordt ook voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Dit wordt gebiedsgericht aangepakt en per ontwikkeling

dient er oog te zijn op eventuele kansen voor verbetering. Ook de inrichting van de leefomgeving moet bijdragen aan een gezonde en veilige leefomgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert.

Cultuur, sport en erfgoed

Verdeeld over de provincie Limburg staat veel erfgoed. Er wordt dan ook veel inspanning geleverd voor het behoud en gebruik van al dit erfgoed. Tegelijkertijd wordt er ook gekeken naar nieuwe ontwikkelingen en nieuwe vormen van cultuur. De ambitie is om een sterke culturele basisinfrastructuur te realiseren in samenwerking met het Rijk en de gemeenten. Ook wordt ingezet op de mogelijkheid tot sporten en bewegen voor iedere Limburger. Vanuit de (bovenlokale) rol wordt er ingezet vanuit een euregionaal perspectief samen, of doormiddel van ondersteuningsstructuur, op breedtesport, talentontwikkeling/topsport en sportevenementen.

Samen met het rijk, gemeente en deskundige wordt er ingezet op het behoud en de herbestemming van beschermde monumenten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient niet alleen gekeken te worden naar behoud van het erfgoed maar dient ook gekeken te worden naar de historische structuren die inspiratie bieden voor gebiedseigen ingrepen. Het doel hierbij is om de archeologische rijkdom te verbinden aan de huidige en toekomstige leefomgeving.

Natuur

Het instandhouden van de biodiversiteit en waar mogelijk versterken door het realiseren van een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit én door het realiseren van een groen dooraderd landelijk gebied. Hierbij wordt gestreefd naar het behalen van de doelstellingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR). Voor bosgebieden wordt gestreefd naar een beter beheer van de bestaande bossen maar ook het aanleggen van nieuwe bossen.

Vanuit een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak streven we naar slimme combinaties van natuur met andere functies rond natuurgebieden en in stad-landzones. Evaluatie en monitoring zijn hierbij van belang om te bepalen of natuurdoelen en maatregelen nog effectief en realistisch zijn en of bijstelling nodig zijn.

Het streven is naar een natuur inclusieve samenleving, waarbij natuur sterk verankerd is in de samenleving en dicht bij de woonomgeving voor jong en oud te beleven is. Hiermee wordt een brug geslagen tussen natuur én andere thema's. De natuur en het landschap dragen bij aan de gezondheid, het welzijn en de welvaart van bewoners en hierdoor neemt de samenleving op haar beurt meer verantwoordelijkheid voor natuur in de eigen directe leefomgeving.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet onder andere in het realiseren van 3 woningen in de karakteristieke boerderij en het realiseren van 4 herstelwoningen voor tijdelijke opvang. Met het renoveren en het in ere herstellen van de karakteristieke boerderij, een voormalige agrarische locatie (VAB-locatie) krijgt de locatie een aanzienlijke kwaliteitsimpuls en wordt de vroegere karakteristiek van de boerderij weer zichtbaar in de omgeving. Daarnaast draagt het initiatief bij aan het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving waarbij ontmoeten, educatie en een gezonde levensstijl in grote mate gestimuleerd worden, zijnde een bijzondere woonvorm. Ook biedt het initiatief een aanzienlijke bijdrage aan een natuur inclusieve samenleving, door het realiseren van onder andere een natuur inclusieve voedselproductie. Het streven is om alles met een zo laag mogelijke ecologische foodprint te realiseren. Gelet op bovenstaande motivering kan gesteld worden dat het initiatief past binnen de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Ontwerp Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;

- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2023) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden.

De volgende regels uit de Ontwerp Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Omgevingswaarden wateroverlast;
- Wonen, werken en recreëren;

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog niet in werking getreden. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tot het moment dat de Omgevingsverordening Limburg in werking treedt (verwachte inwerkingtreding: 1 juli 2023) geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 nog. In de Omgevingsverordening bevat de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Regionale wateroverlast – normering 1:25;
- Toevoegen van woningen.

Regionale wateroverlast

Het plangebied ligt in het buitengebied van Maasbree. Voor het buitengebied is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:25. Dit wil zeggen dat in totaal 14,6 dagen per jaar wateroverlast kan optreden binnen het plangebied. Echter de kans op daadwerkelijke wateroverlast is kleiner dan de norm. Gesteld kan worden dat de kans op wateroverlast kleiner is dan 4% per jaar, zodoende kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Toevoegen van woningen

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in paragraaf 4.2.4 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Het initiatief voorziet (onder andere) in de realisatie van 3 (huur)woningen in de karakteristieke boerderij. Deze woningen zijn bestemd voor de beheerders van de Leef en Groei hoeve. De 4 herstelwoningen zijn bestemd voor tijdelijk bewoning. Deze woningen worden zijn bestemd voor mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij. Het gaat dan ook om het realiseren van een bijzondere woonvorm in voormalige agrarische bebouwing (VAB-locatie). Gezien de situering en aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit het beoogde initiatief aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Ook voldoet het initiatief aan het beleid van de gemeente Peel en Maas. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4 en 4.3.3.

4.2.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Het initiatief voorziet (onder andere) in de realisatie van 3 huurwoningen in de karakteristieke boerderij (VAB-locatie). Deze woningen zijn bestemd voor de beheerders van de Leef en Groei hoeve. De 4 herstelwoningen zijn bestemd voor tijdelijk bewoning. Deze woningen worden bestemd voor mensen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij. Bewoners kunnen deze woningen tijdelijk bewonen (maximaal 6 maanden) om rust te zoeken en vinden dit door mee te helpen op de boerderij. Na hun herstel gaan deze mensen elders wonen en komt de ruimte vrij voor nieuwe bewoners. Zowel de drie huurwoningen als de herstelwoningen voorzien dan ook aan een specifieke woonvraag (een bijzondere woonvorm). Gezien de situering en aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit het beoogde initiatief aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie buitengebied en kwaliteitskader

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.

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen voor het te voeren ruimtelijk beleid.

Het plangebied is volgens de structuurvisie gelegen in de zone ‘kleinschalig half open ontginningslandschap’. Deze landschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Door ontginning en bosaanplant is een kleinschalig landschap ontstaan met een afwisseling van bosjes, landschapselementen, verspreide bebouwing en kronkelige wegen. Landbouw, bos en recreatie zijn de functionele dragers van het landschap. Deze afwisseling in landelijke functies biedt eveneens veel mogelijkheden voor natuurwaarden. Kleinschalige landschappen zijn bij uitstek geschikt voor de versterking van verschillende vormen van recreatie.

De gemeente beschrijft dat binnen deze zone nieuwe economische functies beperkt toegelaten worden in vrijkomende agrarische bebouwing. De gemeente staat echter wel positief tegenover versterking van de functies wonen, werken (verschillende vormen van recreatie) en landbouw met name in de linten. Hierbij moet gekeken worden hoe de landschappelijke karakteristiek bestaande uit kleinschalige half open ruimtes behouden en waar mogelijk versterkt kan worden.

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 3 woningen, 4 herstelwoningen, multifunctionele ruimte en een kleinschalige hoeve-camping. Hiermee sluit het initiatief dan ook goed aan op de gestelde doelstellingen van de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie (onderdeel van de structuurvisie is het kwaliteitskader Buitengebied Peel & Maas). Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering.

Indien er in het buitengebied een ontwikkeling plaatsvindt, dienen er meestal door de initiatiefnemer compenserende maatregelen getroffen te worden. De grootte van deze kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van aard en grootte van de ontwikkeling en van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Bij kleine ontwikkelingen is enkel sprake van inpassing (Basiskwaliteit). Bij grote ontwikkelingen (oppervlakte bestemmingsvlak niet binnen referentiemaat) en/of in waardevolle gebieden is naast de inpassing ook een compensatie benodigd (Basiskwaliteit plus en Aanvullende kwaliteit).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteit. Dit vanwege het feit dat bij het realiseren van kleinschalige kampeerinrichtingen te allen tijde sprake is van basiskwaliteit plus. De kwantiteitseis voor Basiskwaliteit Plus bedraagt het inpassen van minimaal 10% van het oppervlakte bestemmingsvlak. De basiskwaliteit bestaat altijd minstens uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de nieuwe functie, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in geval van vestiging van niet agrarisch verwant bedrijf in een VAB binnen de zone ontwikkeling bebouwingslinten en kernrandzone. Hiervan is ter plaatse sprake, gelet op het feit dat de activiteiten in de voormalige bedrijfsgebouwen plaatsvindt alsmede dat het cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft. Tevens is er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling aanvullende kwaliteit van toepassing.

Indien basiskwaliteit plus en aanvullende kwaliteit aan de orde is wordt de kwaliteitscommissie ingeschakeld om een passend advies voor de desbetreffende locatie op te stellen. In dat kader is er dan ook een paletadvies opgesteld door de Kwaliteitscommissie. Naar aanleiding van dit paletadvies is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Conform dit landschapsplan is de volledige locatie voorzien van passende groenstructuren en zoneringen voor de diverse functies. Er is een grote diversiteit aan hagen, struiken en bomen voorzien welke bijdrage aan de biodiversiteit en het rijke bodemleven. Met dit landschapsplan wordt er in totaliteit ruim 3.500 m² aan groen voorzien op de locatie. In paragraaf 3.3 wordt een nadere toelichting gegeven op het voor deze locatie opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Met dit inpassingsplan wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden conform de Structuurvisie alsmede de uitgangspunten afkomstig van de Kwaliteitscommissie.

4.3.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardeoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's Ruimte en Economie en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheden, ondernemers, inwoners) geleerd om mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatisme en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en partnerschap. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- Van Individueel en Samen;
- Van Omgevingskwantiteit en Omgevingskwaliteit;
- Van Lineair naar Circulair;
- Van Gesloten naar Open;
- Van Consumenten naar Beleven;
- Van Beheersen naar Ruimte geven en vertrouwen;
- Van Overheidssturing naar Omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud aan de programma doelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn binnen het thema de navolgende programmadoelen relevant:

Waarde en kwaliteiten

De gemeente Peel & Maas wil het goede koesteren en ruimte bieden met het oog op een betere overmorgen. Door het onderhouden en versterken van de identiteit van de dorpen en historische landschappen, wordt de diversiteit van de gemeente behouden. Daarbij zijn zelfsturende hechte en levendige gemeenschappen van groot belang.

Ook is het van belang om bestaande bebouwing optimaal te benutten en hergebruik van bestaande bebouwing te verkiezen boven uitbreiding en nieuwbouwing. Hierdoor wordt de kans op leegstand minimaal en wordt de diversiteit aan bebouwing in de gemeente behouden. Dit alles dient op een duurzame en bewuste wijze te verlopen om de vitale gemeenschap in stand te houden en een gezonde en fysieke leefomgeving te kunnen bieden voor inwoners, planten en dieren. Mede daarom moet er zorg gedragen worden voor de verbinding en balans tussen de verschillende functies en waarde in de omgeving.

Met onderhavige initiatief wordt de karakteristieke boerderij (VAB-locatie) in ere hersteld en wordt leegstand tegen gegaan. Door de herontwikkeling van de locatie is er sprake van het benutten van bestaande bebouwing en deze hierdoor weer onderdeel uit te laten maken van het landschap. Daarnaast worden er diversen nieuwe functies mogelijk gemaakt op de locatie.

Wonen duurzaam in balans

De gemeente Peel & Maas werkt samen met de samenleving aan een woningbestand duurzaam in balans. Het is van belang te kijken naar de juiste woning, het juiste aantal woningen en het bouwen op de juiste plek. Op termijn krijgt de gemeente te maken met demografische veranderingen waardoor er sprake zal zijn van afname en veranderende samenstelling van de bevolking en daarmee een veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Er wordt dan ook gestuurd op herstructurering van de bestaande voorraad. Hierbij is het van belang om in samenwerking met de gemeenschap vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming te brengen. Het is van belang te kijken naar duurzame locaties, die de identiteit van de dorpen en het landschap behouden en versterken. Hergebruik wordt verkozen boven uitbreiding en nieuwvestiging, op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

Met onderhavige ontwikkeling wordt bestaand vastgoed hergebruikt en wordt vraag en aanbod op elkaar afgestemd. Daarnaast is er spraken van het toestaan van een bijzondere woonvorm. Daarbij worden de waarden van groen, natuur en landschap gerespecteerd en waar mogelijk worden deze waarden versterkt.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan concluderend gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie.

4.3.3 Kaderstelling Sociaal Domein en Vitale Gemeenschappen

In april 2017 is de notitie 'Waardeoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Sociaal domein en Vitale gemeenschappen vastgesteld. De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's Sociaal domein en Vitale gemeenschappen en de uitvoeringsafspraken.

De economische crisis heeft partijen (overheden, ondernemers, inwoners) geleerd om mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatisme en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en partnerschap. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- Van Institutie­zorg naar Gemeenschap­zorg;
- Van Groot­schaligheid naar Klein­schaligheid;
- Van Protocollen en regels naar Vakmanschap van de professional;
- Van door de professional bepaalde voorzieningen naar door de hulpvragen bepaald arrangement;
- Van Soleren naar Teamplay;
- Van 'de onderdelen centraal' naar 'het geheel centraal';
- Van een Sturende Overheid naar een Faciliterende Overheid.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud aan de programma doelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Sociaal domein en Vitale gemeenschappen betreft het dan de programma 2.2 Zorg en ondersteuning.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn binnen het thema de navolgende programmadoelen relevant:

Vitale gemeenschappen

De gemeente Peel en Maas ondersteund, waar nodig, burgers en gemeenschappen die zelf regie voeren op het zorgen voor elkaar. Zo kunnen mensen langer deelnemen aan de maatschappij en zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De gemeente ondersteund het zorgen voor elkaar vanuit het perspectief van gemeenschapsontwikkeling. Nieuwe initiatieven worden gefaciliteerd en de doorontwikkeling van bestaande algemene voorzieningen wordt doorontwikkeld. Het versterken van netwerken van informele en formele zorg is hierbij erg belangrijk.

Onderhavig initiatief voorziet in het opzetten van een gemeenschap waar iedereen welkom is. Er worden herstelwoningen gerealiseerd om een pauze plaats te bieden aan mensen die dit tijdelijk nodig hebben. Er is dan ook sprake van een nieuwe gemeenschapsontwikkeling in het kader van bewust leven en in samenwerking met de natuur, een bijzondere woonvorm.

Positieve gezondheid

De gemeente Peel en Maas faciliteert de gemeenschap en burgers in het bevorderen van een verantwoorde levensstijl in het licht van de sociale, fysieke en emotionele uitdagingen van het leven. Hierbij wordt ingezet op positieve gezondheid, hierbij ligt niet alleen de focus op lichaamsfuncties en mentaal welbevinden maar ook op zingeving, kwaliteit van leven, sociaal-maatschappelijk participeren en dagelijks functioneren. Daarbij is het ook van belang te schakelen van het individu naar de gemeenschap. Het is van belang in te zetten op preventie om vroegtijdig signalen op te sporen en hierop te kunnen anticiperen. Hiervoor is een beleidskader positieve gezondheid en gezondheidspreventie opgesteld.

Met onderhavige ontwikkeling wordt groot ingezet op positieve gezondheid. De doel en missie van de voorgenomen ontwikkeling staat dan ook het in het kader van het samenbrengen van mens en natuur, waarbij het welzijn van de mens erg belangrijk is. Hierbij is specifiek gekozen voor een gemeenschapsvorm (bijzondere woonvorm) in plaats van een individuele aanpak.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kan concluderend gesteld worden dat het initiatief past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie.

4.3.4 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Met de realisatie van onderhavig initiatief is er sprake van een duidelijke maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en de kern Maasbree. Daarnaast is er sprake van de juiste plek: het initiatief voorziet in herontwikkeling en renovatie van een, thans leegstaande, karakteristieke boerderij (VAB-locatie). Hiermee wordt ook direct het behoud en herstel van deze karakteristieke boerderij gewaarborgd.

Het initiatief voldoet dan ook aan de voorwaarde zoals gesteld in beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.

5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

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

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woon en maatschappelijke doeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁴ uitgevoerd. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat ondanks een verhoogde concentratie in zowel de boven- en ondergrond als het grondwater deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen. Echter zijn er wel enkele bevindingen waar rekening gehouden mee dient te worden:

- De grond onder en rondom het bakhuis is met minerale olie verontreinigde grond. Deze gronden mogen niet worden opgegraven en elders op het terrein worden verspreid;
- Vanwege de aangetroffen sterk verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater dient men het grondwater niet te gebruiken voor het beregenen c.q. besproeien van het aardoppervlak.

5.1.2 Milieueffectenrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik

⁴ Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Aelmans Eco B.V. (d.d. 4 december 2018, kenmerk: E185537.007/HWO)

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

Kenmerken van het potentiële effect

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

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het project heeft betrekking op het realiseren van diverse functies op de locatie Heezestraat 2 ten behoeve van de Leef en Groei hoeve. Het gaat hier onder andere wonen, maatschappelijke functies en een minicamping. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Nee
<i>Gebruik van natuurlijke grondstoffen</i>	Nee
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
<i>Risico van ongevallen</i>	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	Agrarisch met woonboerderij en opstallen
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	N.v.t.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</i>	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante

▪ gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
▪ gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

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

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

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

Conclusie milieueffectrapportage

- De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
- De activiteit valt wel onder categorie D I I.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
- Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. 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.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. De richtafstandenlijst;
2. Twee omgevingstypen;
3. Een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

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

Het plangebied is te typeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Effect op de omgeving

In het kader van onderhavige ontwikkeling worden diverse functies binnen het plangebied toegestaan. Globaal zijn de nieuwe beoogde functies: wonen, ecologische minicamping en diverse gemeenschappelijke- en multifunctionele ruimtes. Enkele van deze functies betreffen een functie die milieuhinder kan veroorzaken voor de omgeving. Wonen betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving, de overige functies wel. Aangezien het initiatief betrekking heeft op specifieke functies die niet zijn opgenomen in de indicatieve bedrijvenlijst is er gekeken naar de functies die het dichtst in de buurt komen van de beoogde functies.

Ecologische minicamping en camperstandplaatsen

In de indicatieve bedrijvenlijst is de functie camping opgenomen (kampeerterrein, vakantiecentra, e.d. (met keuken) SBI-2008: 553, 552). De beoogde camping is veel kleinschaliger en primitiever dan het kampeerterrein als bedoeld in de VNG-publicatie. De richtafstanden kunnen dan ook met een afstandstand stap worden verkleind. Voor deze functie gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 0 meter;
- Stof: 0 meter;
- Geluid: 10 meter;
- Gevaar: 0 meter.

Gemeenschappelijk- en multifunctionele ruimtes/dagopvang

De beoogde gemeenschappelijke ruimtes, ambachtenwerkplaats maar ook een multifunctionele ruimte. Deze beoogde functies worden niet specifiek genoemd in de indicatieve bedrijvenlijst. Echter vallen de functies qua gebruik en omvang te vergelijken met de volgende, wel in de indicatieve bedrijvenlijst opgenomen, functies:

- bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) (SBI-2008: 941, 942);
 - Geur: 0 meter;
 - Stof: 0 meter;
 - Geluid: 10 meter;
 - Gevaar: 0 meter.
- Buurt- en clubhuizen (SBI-2008: 94491);
 - Geur: 0 meter;
 - Stof: 0 meter;
 - Geluid: 30 meter;
 - Gevaar: 0 meter.
- kinderopvang (SBI-2008: 8891);
 - Geur: 0 meter;
 - Stof: 0 meter;
 - Geluid: 30 meter;
 - Gevaar: 0 meter.

Het dichtbijgelegen milieugevoelige object is de woning aan de Westeringlaan 54, op een afstand van 120 meter van het de boerderij. Derhalve wordt aan de gestelde richtafstanden voldaan. De beoogde functies vormen geen belemmering voor omliggende woningen.

Effecten vanuit de omgeving

De beoogde nieuwe functies kunnen een belemmering vormen voor de omliggende woningen, maar andersom kunnen de omliggende functies ook een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde nieuwe woningen en herstelwoningen betreffen functies die hinder kunnen ondervinden van omliggende bedrijven. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies.

Voor wat betreft de kampeermogelijkheden, dit betreft enkel verblijf van korte periodes. Gezien het kortstondige verblijf ter plaatse en het karakter van de omliggende wegen met beperkte verkeersintensiteiten mag worden aangenomen dat het verblijfsklimaat in voldoende mate is gewaarborgd.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar. Binnen een straal van 500 meter rondom de projectlocatie zijn de volgende milieubelastende functies gelegen:

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden	Afstand tot plangebied
<i>Akker- en tuinbouwbedrijf</i>	Heezestraat 1	011, 012, 013	▪ Geur 10 meter ▪ Stof 10 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 10 meter	60 meter
<i>Agrarisch grondgebonden bedrijf (niet zijnde IV)</i>	Westeringlaan 69	0150	▪ Geur 100 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 30 meter ▪ Gevaar 0 meter	160 meter
<i>Sportcomplex</i>	Breetse Peelweg 1b	931	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 0 meter	200 meter
<i>Varkenshouderij</i>	Westeringlaan 71	0146	▪ Geur 200 meter ▪ Stof 30 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 0 meter	300 meter
<i>Sportvelden</i>	Sectie K, nummers 3420, 1780, 1781, 1782, 946	931	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 50 meter ▪ Gevaar 0 meter	360 meter

Onderzocht is of de hindercontouren de locatie overlappen. Er is géén hindercontour die de locatie overlapt. Derhalve vormen omliggende functies geen belemmering voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de drie woningen en vier herstelwoningen.

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidsbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgv) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij

sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen, niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB).

In de omgeving en direct grenzend aan het projectgebied zijn meerdere zoneplichtige wegen gelegen, zoals de Heezestraat en de Westeringlaan. Om de effecten van wegverkeerslawaaï op de ontwikkeling te bepalen is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Heezestraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidsbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij het College van B&W in het kader van de wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor hogere grenswaarde.

Daarnaast doet de beoogde nieuwe woonbestemming geen inbreuk op de geluidsruijtte van omliggende bedrijven/inrichtingen. Concluderend kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd kan worden.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.1.5 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

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

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

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 8,9 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 15,5 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 12,2 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

⁵ Akoestisch onderzoek, HMB Groep (d.d. 12 januari 2023, kenmerk: 21261201N)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

Op 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.

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald of dit extra verkeer in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Uit de berekening blijkt dat de toename van het verkeer ruimschoots onder NIBM valt. Op basis van voorgaande wordt een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit dan ook niet noodzakelijk geacht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		61
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 12 Uitsnede NIBM tool

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf.

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

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

De norm voor een geurgevoelig object, gelegen in het buitengebied, is door de Wgv vastgesteld op 14 OU/m³ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m³ mag emitteren op een geurgevoelig object

buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woningen en herstelwoningen kunnen geurhinder ondervinden van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevindt zich één (intensieve) veehouderij. Te weten een varkenshouderij aan de Westeringlaan 71, afstand tot het plangebied bedraagt 300 meter.

Bij de varkenshouderij worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Van deze veehouderij is de geurbelasting op het plangebied berekend middels het programma “V-stacks vergunning”. Daarbij is alle vergunde geuremissie binnen het betreffende agrarische bouwvlak conform een worst-case scenario gepositioneerd op de ten opzichte van het plangebied meest nabij gelegen hoek van het agrarische bouwvlak.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Westeringlaan 71
Hoek 1	199932	374420	10,4
Hoek 2	200000	374485	6,0
Hoek 3	200018	374383	5,1
Middelpunt	199973	374437	7,5

De hoogste voorgrondbelasting bedraagt 10,4 OU/m³. Op basis van de Wgv is ter plaatse een maximale geurbelasting toegestaan van 14,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderij geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft voorgrondbelasting.

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het projectgebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
Hoek 1	199932	374420	18,8
Hoek 2	200000	374485	15,8
Hoek 3	200018	374383	13,9
Middelpunt	199973	374437	15,6

De cumulatieve geurbelasting binnen het projectgebied varieert tussen 13,9 en 18,8 OU/m³. Anders dan bij voorgrondbelasting geeft de Wgv geen normen voor achtergrondbelasting. Ook geeft de Wgv geen omschrijving van wat onder een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat verstaan wordt. In dat kader vormt paragraaf 3.4 van de handreiking bij de Wgv (welke gaat over de beoordeling van ruimtelijke plannen, aanvulling 23 mei 2007) en de bijlagen 6 en 7 bij de handreiking (met informatie over de te verwachten geurhinder, aanvulling 1 mei 2007) een hulpmiddel voor het beoordelen van ruimtelijke plannen.

Aan de hand van het gestelde in voornoemde handreiking is er door de overheid een tabel opgesteld, welke hierna wordt weergegeven en welke gebruikt kan worden voor de beoordeling van de milieukwaliteit in een gebied. De milieukwaliteit correspondeert in dit geval met de normering van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Middels deze tabel kan aan de hand van de uitkomsten van het verspreidingsmodel “V-stacks gebied” en de geurcontouren (waarin deze uitkomsten

weergegeven worden) bezien worden welke milieukwaliteit er in een bepaald gebied heerst en, gelet op de ligging van het ruimtelijk plan, wat de milieukwaliteit en dus het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijk plan is.

Milieukwaliteit	Geur gehinderden	Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting
		98 percentiel OU/m ³	98 percentiel OU/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1,5	< 3,1
Goed	5-10%	1,5-3,8	3,1-7,4
Redelijk goed	10-15%	3,8-6,6	7,4-13,1
Matig	15-20%	6,6-10	13,1-20
Tamelijk slecht	20-25%	10-14,2	20-28,3
Slecht	25-30%	14,2-19,2	28,3-38,5
Zeer slecht	30-35%	19,2-25,3	38,5-50,7
Extreem slecht	35-40%	25,3-32,8	> 50,7

Concluderend kan derhalve het volgende gesteld worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat er bij een ruimtelijk plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om te kunnen oordelen wat de invloed van een ruimtelijk plan op het woon- en leefklimaat is, moet met betrekking tot geur zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting in beeld worden gebracht. In geval van voorgrondbelasting geur vindt toetsing plaats aan de wettelijke norm van 14 OU/m³ voor buiten de bebouwde kom. De norm voor buiten de bebouwde kom valt in de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht” (10,0 tot 14,2 OU/m³). Op grond hiervan wordt afgeleid dat buiten de bebouwde kom een milieukwaliteit “tamelijk slecht” aanvaardbaar is. Als deze wettelijke normen worden doorgetrokken naar de achtergrondbelasting kan gesteld worden dat buiten de bebouwde kom bij een norm gelegen in de klasse 20 – 28,3 OU/m³ (welke correspondeert met de milieukwaliteitsklasse “tamelijk slecht”) gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogste achtergrondbelasting bedraagt 18,8 OU/m³. Op basis van bovenstaande motivatie is dan sprake van een milieukwaliteitsklasse “matig”, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

De afstand tussen het plangebied en de dichtstbij gelegen veehouderij bedraagt 300 meter. Het plangebied, welke verder van de intensieve veehouderij wordt is gepositioneerd dan bestaande woningen, heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderijen.

5.1.7 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. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen

kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
<i>Inrichtingen (Bevi)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Buisleidingen (Bevb)</i>	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
<i>Spoor-, Rijk- en waterwegen (Bevt)</i>	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat op een afstand van 270 meter van het projectgebied drie buisleidingen van Gasunie zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

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.

Het plangebied is gelegen binnen het 1% letaliteitsgebied van de buisleidingen. Derhalve dient gekeken te worden naar eventuele incidenten. Aan de veiligheidsregio Noord-Limburg is advies gevraagd inzake de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit is het volgende advies voortgekomen:

Scenario incident hogedruk aardgasleidingen

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hittestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers, schade en brand in de omgeving ontstaan.

Effect bestrijding

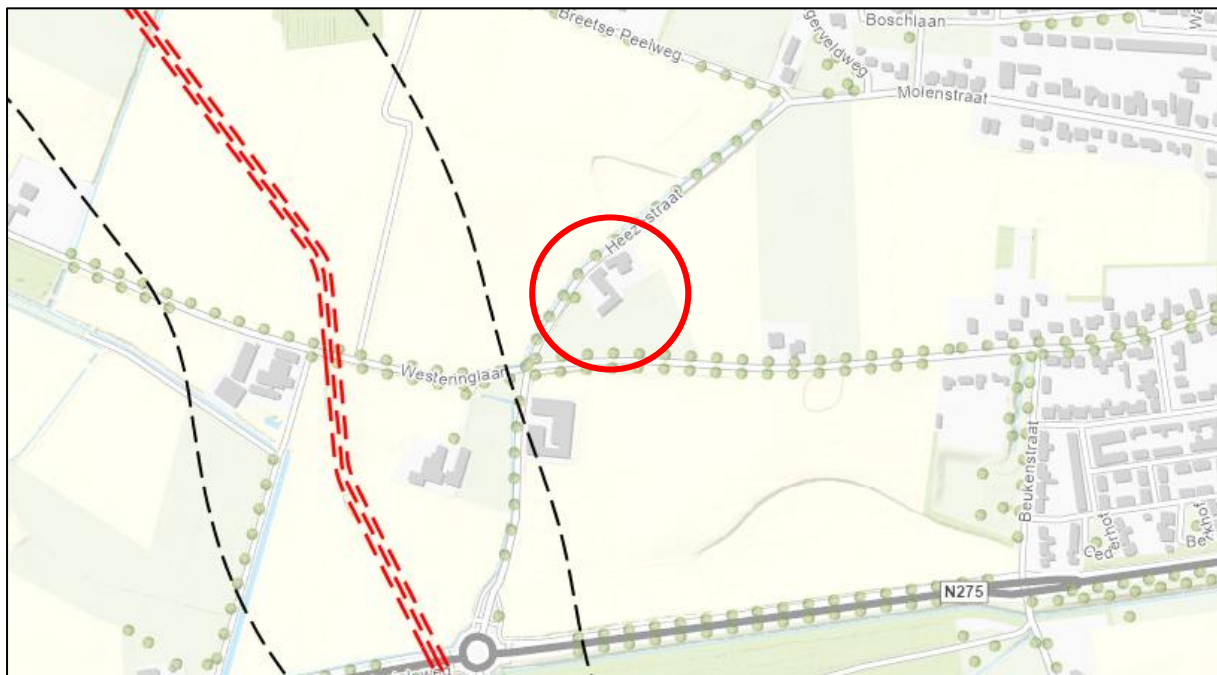
Bij een fakkelbrand vanuit de aardgasleiding zal koelen en afschermen de primaire inzet zijn. De inzet bij de woningen en het kampeerterrein is gericht op het blussen van secundaire branden. Voor de bestaande boerderij, gelegen aan de Heezestraat 2, is een ondergrondse brandkraan aanwezig met een capaciteit van circa 80 m³/uur. Deze bluswatervoorziening is voldoende voor een inzet binnen het plangebied. Bovendien is de bereikbaarheid van het plangebied goed te noemen.

Zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te vergroten worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Initiatiefnemer; Indien sprake is van een BHV organisatie dan dient het scenario "Incident hogedruk aardgasleiding" en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.
- Gemeente; Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Tevens heeft de veiligheidsregio Noord Limburg tevens advies gegeven inzake het kampeerterrein. Het kampeerterrein dient conform het Besluit brandveilig gebruik en basishulpverlening overige plaatsen (BGBOP) te worden ingericht. Dit advies wordt opgevolgd bij realisatie van het kampeerterrein.



Afbeelding 13 Uitsnede risicokaart

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.2 Kabels en leidingen

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

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

5.3 Natuur

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

Flora en fauna

In het kader van het initiatief is een flora en fauna onderzoek⁶ uitgevoerd. De conclusie van de quickscan luidt als volgt: Bij het uitvoeren van de quickscan zijn geen zaken geconstateerd die voor de natuur, planten noch dieren nadelig zijn of hieraan schade toevoegen. De oorspronkelijke gebouwen blijven intact en worden gerestaureerd en in ere hersteld met respect voor hun historie. Een punt van aandacht is wel dat bij de werkzaamheden de Omgevingswet in acht moet worden genomen. In deze wet staat dat men altijd verplicht is om rekening te houden met de aanwezigheid van dieren bij het kappen of snoeien van bomen en struiken en bij andere verstorende werkzaamheden, ongeacht de tijd van het jaar. Deze zorgplicht houdt in dat men de omgeving vooraf secuur dient te controleren op aanwezigheid van broedgevallen.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel, ligt op 8 kilometer afstand van het plangebied. Op een afstand van 10 kilometer van het plangebied is het Duitse Vogelschutzgebiet Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg gelegen.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 7 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

In het kader van onderhavige ontwikkeling krijgt de locatie een woonbestemming. Binnen deze woonbestemming worden drie huurwoningen gerealiseerd, vier hart & ziel woningen, diverse maatschappelijke ruimtes en een kleinschalig kampeerterein.

⁶ Quickscan flora en fauna, IVN Baarlo – Maasbree (d.d. 15 januari 2023)

Uitstoot van NO_x vindt plaats door enerzijds de verwarming van de woningen (hart & ziel woningen zijn gasloos) en multifunctionele ruimtes en anderzijds door het verkeer van en naar de woningen. Tevens vindt er uitstoot plaats gedurende de verbouwfase.

Gebruiksfase

Volgens AERIUS Calculator leidt het gebruik van de woningen en multifunctionele ruimtes tot een emissie NO_x van 4,7 kg/jaar. Het initiatief genereert dagelijks maximaal 61 verkeerswegingen. Voor een nadere toelichting van de verkeersgeneratie wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Vanwege de centrale locatie van het plangebied is het aannemelijk dat het verkeer zowel in noordelijke als in zuidelijke richting het plangebied zal verlaten. Derhalve zijn beide scenario's meegenomen in de AERIUS calculator. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 1,9 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.

Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Verbouwfase

Ook tijdens de verbouw is er sprake van (tijdelijke) stikstofemissie, veroorzaakt door verkeer van en naar de bouwlocatie (vrachtwagens die bouwmaterialen komen leveren, vervoer bouwvakkers, etc.) en het gebruik van mobiele werktuigen op de bouwlocatie (kraan, betonpomp, etc.).

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de aanpak van de openbare ruimte en de realisatie van woningen

Tabel. Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Liters diesel per uur*	Draaiuren	Totale emissie
Betonpomp	2014	Diesel	200	50	27,78	8	1,0
Mobiele hijskraan	2015	Diesel	100	50	14,02	32	0,5
Graafmachine	2014	Diesel	200	60	33,09	20	1,2
Laadschop	2014	Diesel	200	60	33,09	20	1,2
Totaal							5,3

* Op basis van de Emissiefactoren NO_x en NH₃ uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de verbouwing vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van 6 bedrijfsbusjes per etmaal.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 6 vrachtwagens aanwezig zijn.

Tijdens de verbouwfase is sprake van een toename van 7,7 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het 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 beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

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

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

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

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

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

Conform de Provinciale Omgevingsvisiekaart gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

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

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Conform de algemene gegevens van Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een redelijke bodemdoorlaatbaarheid van 0,45 - 0,75 m/dag.

Op basis van de kaarten behorende bij het Nieuw Limburgs Peil (NLP) blijkt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper dan 250 cm-mv is gelegen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Aan de overzijde van de Heezestraat (op een afstand van circa 12 meter) stroomt de Westering. Dit betreft een secundaire watergang van het waterschap. Op de watergang is de Keur van waterschap van toepassing. In het kader van onderhavige ontwikkeling vinden geen werkzaamheden plaats in of rondom de watergang.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de bebouwing (grijze afvalwater) zal worden aangesloten op een helofytenfilter. De helofytenfilter zal bij de natuurlijke poel gerealiseerd worden. Het afvalwater afkomstig van de bebouwing wordt door de rietvelden geleid waardoor bacteriën worden afgebroken waarna het water verder kan infiltreren. Deze helofytenfilter zal door een professionele partij worden aangelegd (ontwerp conform geldende kwaliteitseisen). De uitwerking van de helofytenfilter alsmede de onderhoudsplanning etc. zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader uitgewerkt en onderbouwd worden.

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)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing dient dan ook op eigen terrein te worden opgevangen. Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater eist het waterschap dat minimaal een bui van T=100 kan worden geborgen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing niet toe, er is derhalve geen sprake van een wijziging in de waterhuishoudkundige situatie.

Desondanks dat er geen wijziging plaats vindt zijn initiatiefnemers wel voornemen om aan de zuidzijde van het perceel een natuurlijke poel aan te leggen. Deze zou dienst kunnen doen als extra bergingsmogelijkheden bij overmatige regenval. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal initiatiefnemer moeten aantonen dat de te realiseren infiltratievoorziening voldoende water kan bergen.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

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

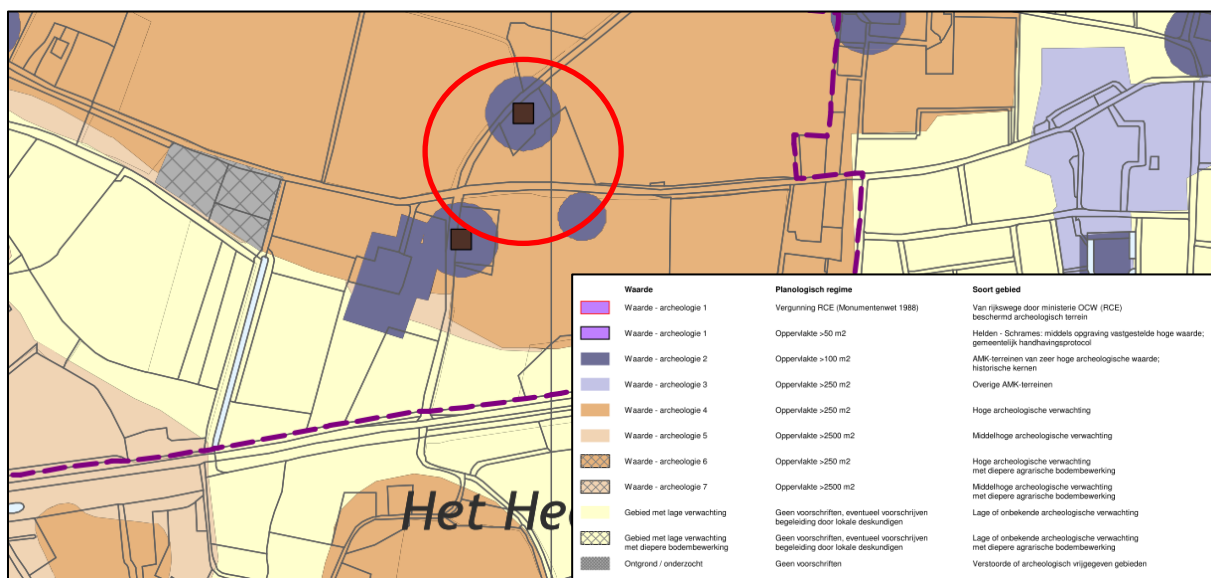
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische resten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De gemeenteraad heeft in 2012 een archeologische waardenkaart en een archeologische beleidskaart vastgesteld voor het grondgebied van de gemeente Peel en Maas. Conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas is het plangebied gelegen in een zone met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en een zone en 'Waarde – Archeologie 4'. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht van 100, respectievelijk 250 m² én een diepte van 0,4 m l. Wanneer een oppervlakte van meer dan 100 m² resp. 250 m² én dieper dan 40 centimeter wordt geroerd, dan dient archeologisch (voor)onderzoek te worden gedaan.



Afbeelding 14. Uitsnede archeologische waardenkaart

Waarde – Archeologie 2

In de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 100 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt.

Waarde – Archeologie 4

In de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. De beoogde ontwikkelingen vinden grotendeels inpandig plaats ofwel op de bodem zonder grondwerkzaamheden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd. Wel worden beide archeologische dubbelbestemming in dit bestemmingsplan gehandhaafd zodat als de ondergrens wel worden overschreden toch archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.5.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van een locatie vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- bouwkunst;
- historisch landschap;

- geomorfologie.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied of directe omgeving zelf geen beschermde (Rijks/gemeentelijke) monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plangebied maakt tot slot geen onderdeel uit van een historisch landschappelijk waardevol gebied.

Historisch onderzoek hoeve

Ondanks dat er geen conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn is er toch een historisch onderzoek^{7 8} uitgevoerd. Enerzijds om aan te tonen dat de boerderij een historische waarde heeft en anderzijds om er achter te komen hoe hoog deze waarde is en in welke elementen deze waarde zit.

Concluderend kan gesteld worden dat de boerderij aan de Heezestraat 2 een hoge historische waarde heeft. Zowel het ensemble als de verschillende delen van de boerderij: woonhuis, koeienstal, twee oude varkensstallen, de grote schuur en het bakhuisje. Hoewel de moderne varkensstal niet hoort bij het “oude” ensemble van de boerderij is deze qua grootte en vorm wel typisch en kenmerkend voor de stallen zoals ze in deze omgeving in de jaren 70 werden gebouwd.

Bij de verbouwing van de boerderij dient dan ook rekening gehouden te worden met deze hoge historische waarde. Aanpassingen voor het realiseren van de drie woningen in de boerderij en de verschillende functies in de bebouwing dienen te passen in het totale ensemble van de boerderij. Indien er extra deuren en ramen worden geplaatst, dient hierbij gekeken te worden naar wijzen die minimale impact hebben op de bestaande bouwmasse, de historische context, en/of het historische karakter juist versterken.

Conclusie

In het kader van de beoogde ontwikkeling vinden enkel een kleinschalige verbouwing/renovatie plaats. Initiatiefnemers zijn voornemens om de historische waarde zoveel mogelijk te houden en te versterken waar mogelijk. De cultuurhistorische waarde worden tevens planologische geborgd in het bestemmingsplan doormiddel van toekennen van de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ en de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. De verbouw-/renovatie plannen zullen dan in samenspraak met de gemeente door de architect en initiatiefnemers worden opgesteld.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met de revitalisatie de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.6.1 Verkeer

De beoogde nieuwe functies zullen, net zoals de bestaande boerderij, ontsloten worden via de Heezestraat. Via de Heezestraat is er in noordelijke richting een directe verbinding naar de bebouwing kom van Maasbree. In zuidelijke richting is eveneens via de Heezestraat een vrijwel directe verbinding met de provinciale weg (N275) welke is verbonden met de A73 en de Midden Peelweg (N277). Hierdoor wordt de locatie op een goede manier naar alle richtingen ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parken en verkeersgeneratie’. Met onderhavig plan worden diverse functies mogelijk gemaakt. Voor alle functies is uitgegaan van het gebiedstype: buitengebied in matig stedelijk gebied.

Functie	Verkeersbewegingen
---------	--------------------

⁷ Historisch archief onderzoek. Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. 12 mei 2021)

⁸ Aanvullend historisch onderzoek, Bureau Boerderij Verbouwen Deventer (d.d. juli 2022)

	Aantal	Per eenheid	Minimaal	Maximaal	Totaal maximaal
Huis, huur, sociale huur	3 st.	Per woning	5,2	6,0	18,0
Kleine eenpersoonswoning*	4 st.	Per woning	1,8	2,4	9,6
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief	540 m ²	Per 100 m ² BVO	3,9	5,7	30,8
Camping (kampeerterrein)	Max. 6 st. + 2 camperstandplaatsen	Per standplaats	0,4	0,4	3,2
Totaal					61,6

Op basis van de kencijfers genereert de totale ontwikkeling per etmaal maximaal 61 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 30,8 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Gezien het profiel van de omliggende wegen zal de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden.

5.6.2 Parkeren

Als leidraad voor het bepalen de parkeerbehoefte wordt de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 gehanteerd. Uit deze nota blijkt ook dat het plangebied gelegen is buiten de bebouwde kom met betrekking tot de parkeernormen.

Functie	Parkeerplaatsen			
	Aantal	Per eenheid		Totaal
Huis, huur, sociale huur	3	Per woning	2,0	6,0
Kleine eenpersoonswoning	4	Per woning	1,0	4,0
Aandeel bezoekers woningen	7	Per woning	0,3	2,1
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief	540 m ²	Per 100 m ² BVO	1,1	6
Camping (kampeerterrein)	Max. 6 st.	Per standplaats	1,2	7,2
Camperstandplaatsen	2 st.	Per standplaats	1	1
Totaal				26,5

Voor wat betreft de hart & ziel woningen is slechts met 1 parkeerplaats per woning gerekend. Initiatiefnemers maken en ondertekenen afspraken met de bewoners, hieronder valt onder andere dat de bewoner slechts één auto mag parkeren op het terrein. Dit enerzijds omdat het vaak slechts één bewoners betreft, de bewoners het merendeels van de tijd op het perceel aanwezig zijn en het gebruik van andere vervoersmiddelen erg gestimuleerd wordt.

Op eigen terrein zijn circa 30 parkeerplaatsen voorzien in de boomgaard. De parkeerplaats aan de oostzijde van de hoeve heeft een oppervlakte van 44 bij 16 meter. Aan weerszijde is ruimte voor circa 15 auto's. Daarnaast is er nog een overloop parkeerplaats voorzien aan de zuidwestzijde van het perceel. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

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

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

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd tot ‘Maatschappelijk’ en voorzien van een bouwvlak. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met een maximum toelaatbaar bebouwd oppervlakte van 1.174 m² middels de maatvoeringseis ‘maximum bebouwd oppervlakte: 1.174 m²’. De locatie is tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ met de aanduiding ‘karakteristiek’ ten behoeve van het behoud en herstel van de karakteristieke waarde. Ter plaatse van de beoogde woningen is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – maatschappelijke functie’ en de maatvoeringseis ‘maximum aantal wooneenheden: 3’ opgenomen waarmee 3 wooneenheden voor bewoners in relatie tot de leef en groei hoeve mogelijk worden gemaakt. Tevens is ter plaatse van de hart en ziel woningen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – hart & ziel woningen’ toegekend waarmee de tijdelijke huisvesting van personen met een afstand tot zichzelf, de arbeidsmarkt en/of de maatschappij wordt toegestaan in de vorm van vier wooneenheden. Daarnaast zijn de aanduidingen ‘specifieke vorm van maatschappelijk - minicamping’, ‘specifieke vorm van maatschappelijk - camperstandplaatsen’ en ‘parkeerterrein’ opgenomen ten behoeve van het mogelijk maken van de diverse functies op deze locatie.

Aan het plangebied is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Heezestraat 2’ toegekend zodat de beschreven landschappelijke inpassing van de locatie planologisch geborgd is in het bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – kernrandzone’, ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’ en ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 ko’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen zoals dat in het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin

houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een “goede ruimtelijke ordening” redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat “in ieder geval” beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2018”. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELS

In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS

Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7. HANDHAVING

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

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

8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling geschiedt geheel voor rekening van de Vastgoedvereniging de Leef en Groei hoeve. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

De Leef en Groei hoeve bestaat uit twee verenigingen, namelijk de 'Vastgoedvereniging de Leef en Groei hoeve', die het vastgoed in bezit heeft, onderhoud, de hypothecaire leningen en overige financiering aan gaat en de vergunning aanvraagt en de 'Bewonersvereniging' die het geheel huurt van de vastgoedvereniging en dit weer verhuurd aan haar leden (de vaste bewoners van de hoeve), de tijdelijke bewoners van de hart & zielhuisjes en overige gebruikers van de multifunctionele ruimtes. Beide verenigingen zijn non-profit, persoonlijk gewin is statutair uitgesloten.

Tussen initiatiefnemers en gemeente Peel en Maas zal een anterieure overeenkomst gesloten worden.

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. De omwonenden waren nieuwsgierig en positief, maar ook waren er een aantal punten waar de buurt hun zorgen over heeft geuit. Hierbij ging het onder andere om de huidige uitstraling van het pand door de tijdelijke units en het parkeren langs de straat. Het behoud van de karakteristieke boerderij, de uitvoering van de landschappelijke inpassing en belemmeringen voor de omliggende percelen. Door een toelichting op de plannen en in goed overleg met de omwonende zijn deze zorgen weggenomen en zijn deze punten meegenomen en verwerkt in het definitieve plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is in bezit van de gemeente Peel en Maas.

8.2.2 Inspraakprocedure

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

8.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is het plan als vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. Het vooroverleg geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

8.2.4 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen in de periode tussen 27 januari 2023 tot en met 9 maart 2023. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend.

8.3 Procedure

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

De procedure ziet er als volgt uit:

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

Naam van de berekening: Nog niet bekend

Gemaakt op: 4-11-2021 14:01:41

Rekentijd: 0:00:01

Naam van het bedrijf: Heezestraat 2 - volledige ontwikkeling

Berekende ruwheid: 0,16 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Westeringlaan 71	199 606	374 323	6,0	6,0	0,50	4,00	65 876

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek 1	199 887	374 339	14,0	10,4
3	Hoek 2	199 999	374 481	14,0	6,0
4	Hoek 3	200 064	374 339	14,0	5,1
5	Middelpunt	199 976	374 394	14,0	7,5

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
----------	--------	--------	----------	-----------------------

1	199887.0	374339.0	14.000	18.841
---	----------	----------	--------	--------

2	199999.0	374481.0	14.000	15.886
---	----------	----------	--------	--------

3	200064.0	374339.0	14.000	13.898
---	----------	----------	--------	--------

4	199976.0	374394.0	14.000	15.635
---	----------	----------	--------	--------

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon

Bureau Leefomgeving

Inrichtingslocatie

Heezestraat 2,
5993 NM Maasbree

Activiteit

Omschrijving

Heezestraat 2

Toelichting

Leef en Groeihoef

Berekening

AERIUS kenmerk

RSYfW4VBtne6

Datum berekening

11 juli 2022, 14:56

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar

2021

Emissie NH₃

0,2 kg/j

Emissie NO_x

6,6 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd

Hoogste depositie

-

Hexagon

Gebied

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

-

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

-

Grootste toename van depositie

-

Grootste afname van depositie

-

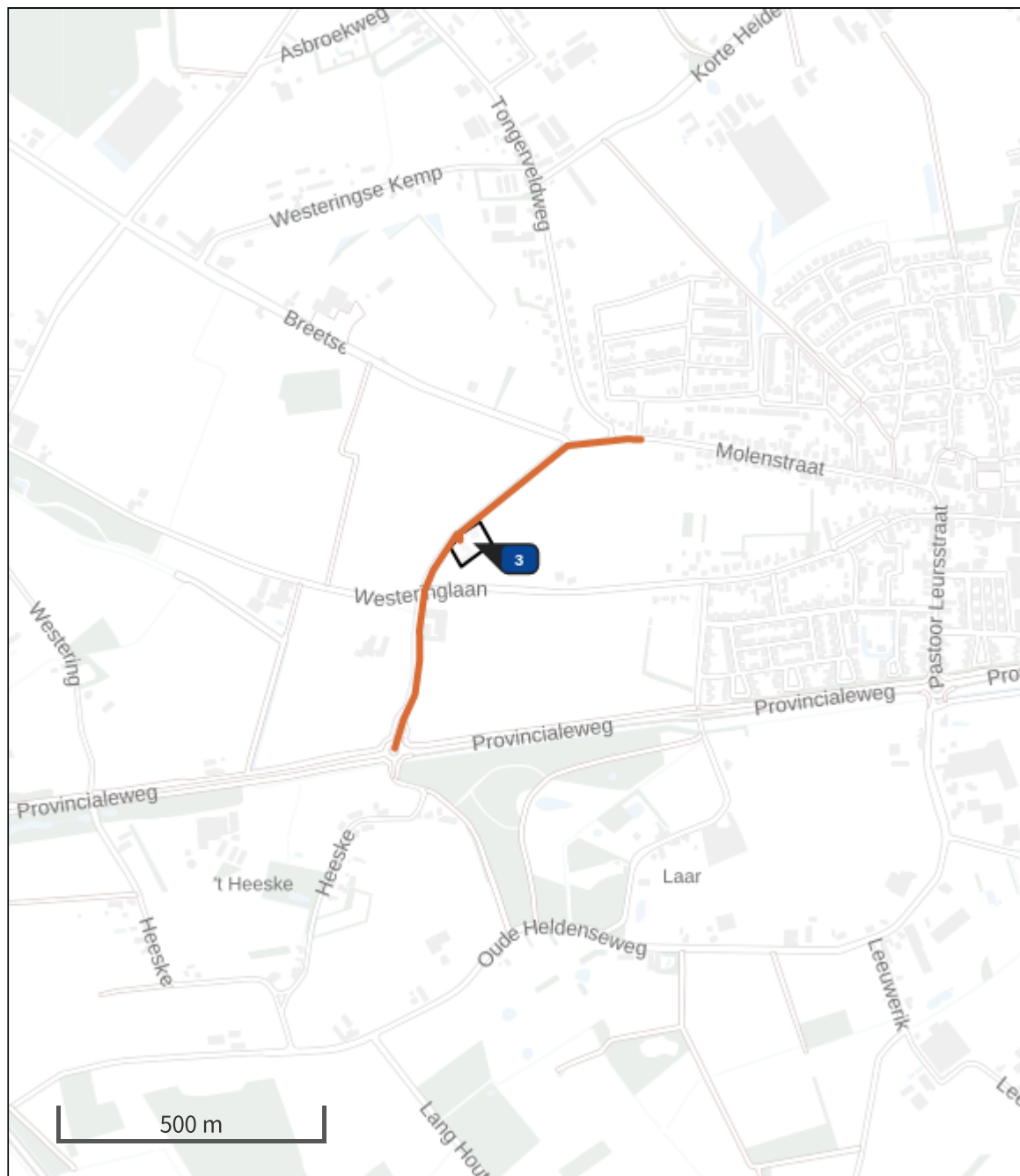


Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2021

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
3 Anders... Anders... Plan; Boerderij en schuur; Woningen	-	4,7 kg/j
 Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	2,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Habitatrictlijn | Grootste afname van depositie |
| Vogelrichtlijn | Grootste toename van depositie |
| Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn | Hoogste totale depositie |
| Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

**Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd)
incl. saldering e/o referentie**

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2021

3 Anders... | Anders...

Naam	Plan; Boerderij en schuur; Woningen	Uittreedhoogte	1,0 m	NO _x	4,7 kg/j
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.1.1_20220705_74979f573b
Database versie	2021.1.1_74979f573b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename van depositie
Grootste afname van depositie

Bureau Leefomgeving
Heezestraat 2,
5993 NM Maasbree

Heezestraat 2
Leef en Groeihoeve - verbouwfase

RNem6m99RLbn
13 december 2022, 13:22
Wnb-rekengrid

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2021	0,1 kg/j	7,7 kg/j

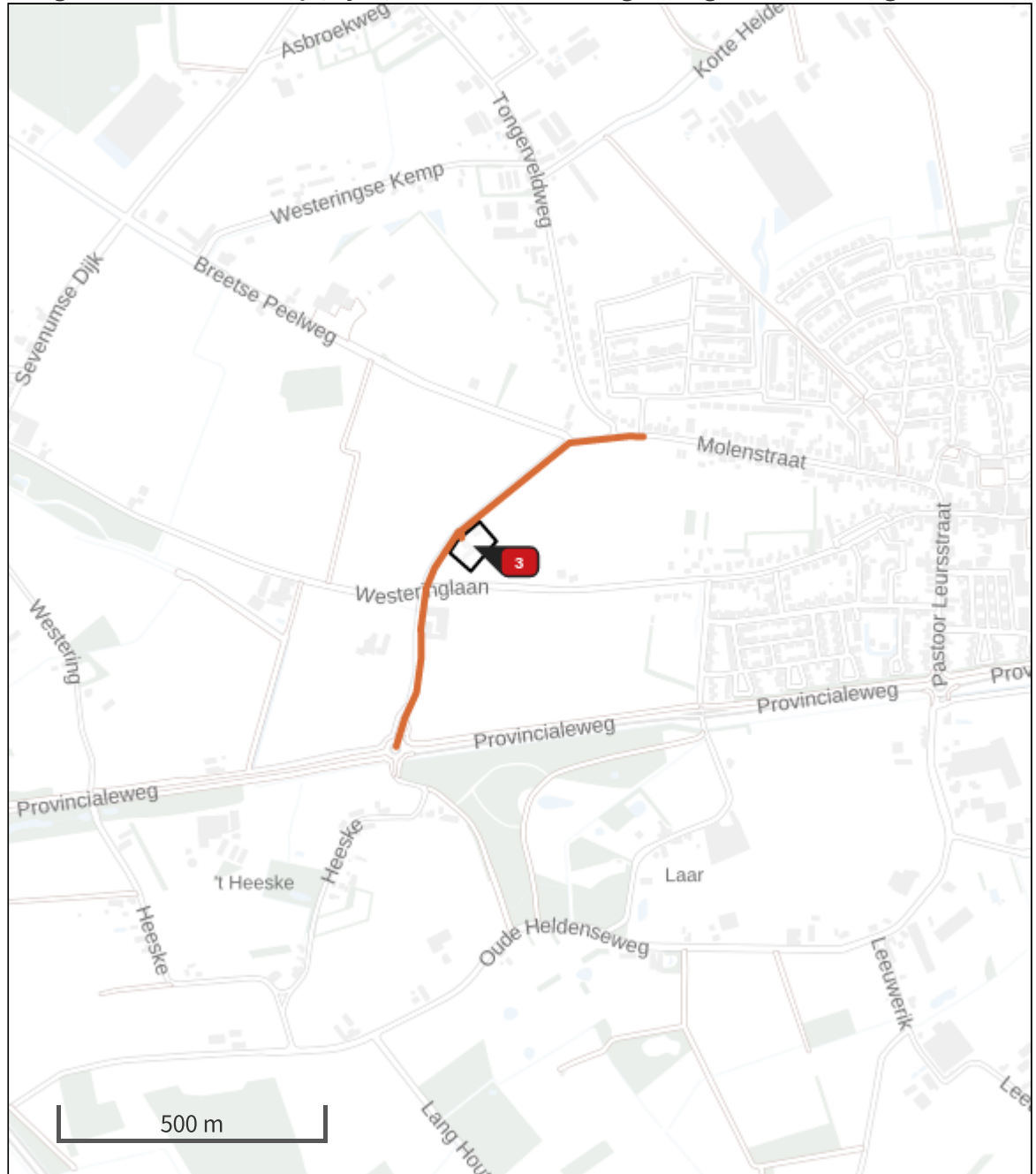
Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2021

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Verbouwlocatie	25,9 g/j	4,0 kg/j
 Verkeersnetwerk	98,0 g/j	3,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste afname van depositie |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie |
|  Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1, Rekenjaar 2021

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer N	Links	Rechts	NO _x	1,8 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH ₃ 47,3 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-	
Type hoogte ligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Wegverkeer Z	Links	Rechts	NO _x	1,9 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Rijrichting	Beide richtingen	Hoogte	-	-	NH ₃ 50,7 g/j
Tunnelfactor	1	Afstand tot de weg	-	-	
Type hoogte ligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Beschrijving	Voertuigtype/euroklasse	Voertuigen	In file
Voorgeschreven factoren	Licht verkeer	3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Middelwaar vrachtverkeer	0 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Zwaar vrachtverkeer	3 p/etmaal	0,0 %
Voorgeschreven factoren	Busverkeer	0 p/etmaal	0,0 %

3 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Verbouwlocatie	NO _x	4,0 kg/j			
		NH ₃	25,9 g/j			
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Betonpomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	28 l/j	8 u/j	0 l/j	NO _x	1,0 kg/j
					NH ₃	6,7 g/j
Mobiele hijskraan	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	14 l/j	32 u/j	0 l/j	NO _x	0,6 kg/j
					NH ₃	3,4 g/j
Graafmachine	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	33 l/j	20 u/j	0 l/j	NO _x	1,2 kg/j
					NH ₃	7,9 g/j
Laadschop	Stage-V, >= 2019 , 75-560 kW, diesel, SCR: ja	33 l/j	20 u/j	0 l/j	NO _x	1,2 kg/j
					NH ₃	7,9 g/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2021.2_20221004_3d4bf05159
Database versie	2021.2_3d4bf05159

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>