



Bestemmingsplan Steenkampseweg 12, Meijel

Toelichting

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan Steenkampseweg 12, Meijel

Toelichting

Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	23 april 2024
Status:	Vastgesteld
Plan IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0322.VG01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Principemedewerking	5
2.3	Gewenste situatie	6
2.4	Landschappelijke inpassing en kwaliteitskader	8
3	Beleid	12
3.1	Nationaal beleid	12
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3	Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2022)	15
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Ontwikkeld kader verblijfsrecreatie	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie Peel en Maas	16
3.4.2	Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas	18
3.4.3	Kaderstelling Ruimte en Economie	18
3.4.4	Nota 'Nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied' ...	19
3.4.5	Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'	20
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Geluid	24
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	Bodem	29
4.6	Geur	31
4.7	Externe veiligheid	32
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Water	34
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.11	Natuur	38
4.12	Verkeer en parkeren	43
4.13	Spuitzones	44
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44

5	Juridische planbeschrijving	46
5.1	Toetsing initiatief.....	46
5.2	Planstukken	47
5.3	Toelichting op de verbeelding.....	47
5.4	Toelichting op de regels.....	47
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen:

1. Notitie verblijfsrecreatie, Bergs Advies, augustus/oktober 2023
2. Landschappelijk inpassingsplan, Bergs Advies B.V., 26 oktober 2023
3. Verkennend bodemonderzoek, BKK Advies, 230275.BKK d.d. 31 mei 2023
4. Rapportage Toetsing geur, Bergs Advies B.V., september 2023
5. AERIUS berekeningen aanleg- en gebruiksfase, november 2023
6. Quickscan Soortenbescherming, Exlan, 8 augustus 2023
7. Verslag omgevingsdialoog, december 2023

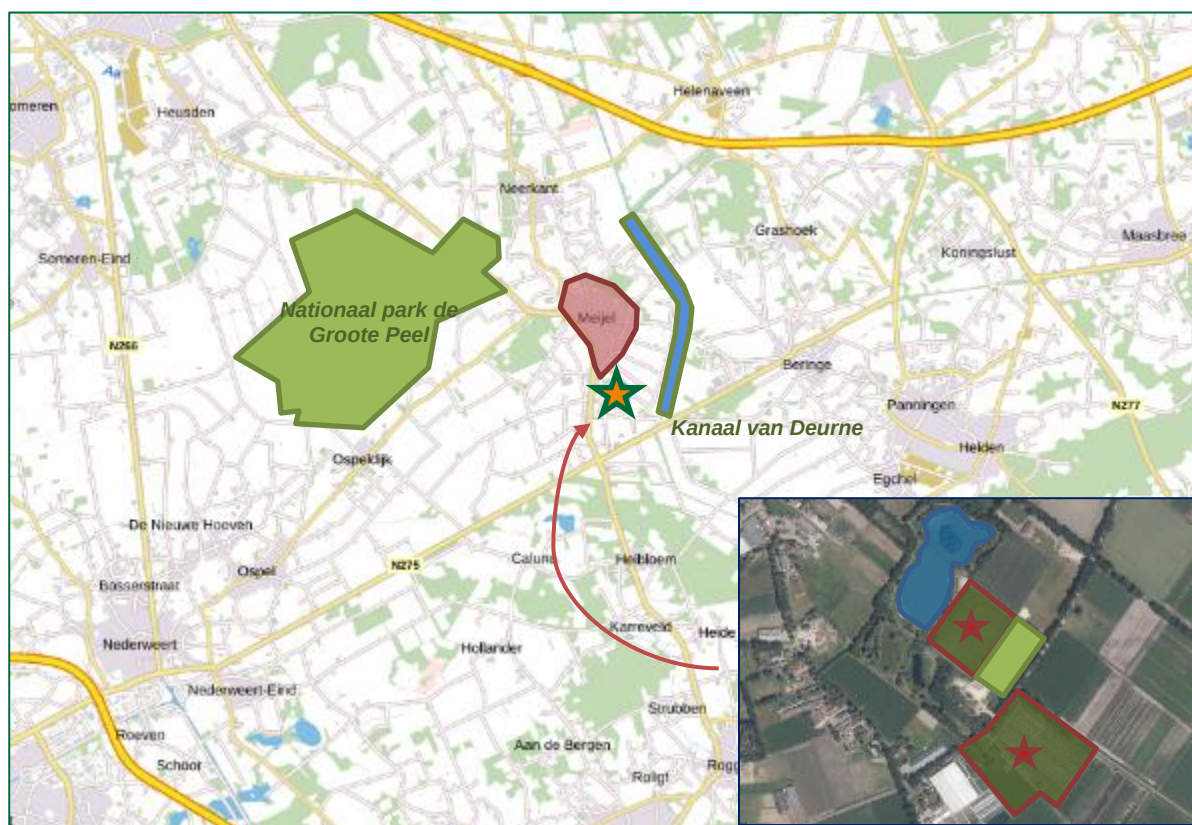
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2021 is het 'Besluit vervroegd verbod pelsdierhouderij' aanleiding geweest om toekomstplannen voor het agrarische bedrijf aan de Steenkampseweg 12 verder uit te werken en in tijd naar voren te halen. Met het verbod pelsdierhouderij 2024 in het vooruitzicht waren initiatiefnemers al geruime tijd bezig zich voor te bereiden op een andere toekomst. Een toekomst die aansluit bij de activiteiten die initiatiefnemers al geruime tijd ontplooiën: een groepsaccommodatie én ijssalon in het centrum van de woonkern Meijel.

Om de plannen voor de toekomst vorm te geven hebben initiatiefnemers in 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas. In dit principeverzoek zijn hun plannen om hun gronden een recreatieve bestemming te geven omschreven en ter besluitvorming aan de gemeente voorgelegd. Eind maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas aangegeven gedeeltelijk en onder voorwaarden mee te willen werken aan de toekomstplannen.

Teneinde de wijziging van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming planologisch vast te leggen is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het planvoornemen nader beschreven en gemotiveerd of en op welke wijze het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1.1.1: Topografische kaart met ligging locatie Steenkampseweg 12 t.o.v. de woonkern Meijel, het kanaal van Deurne en Nationaal park de Groote Peel. (bron: app.pdok.nl/viewer).

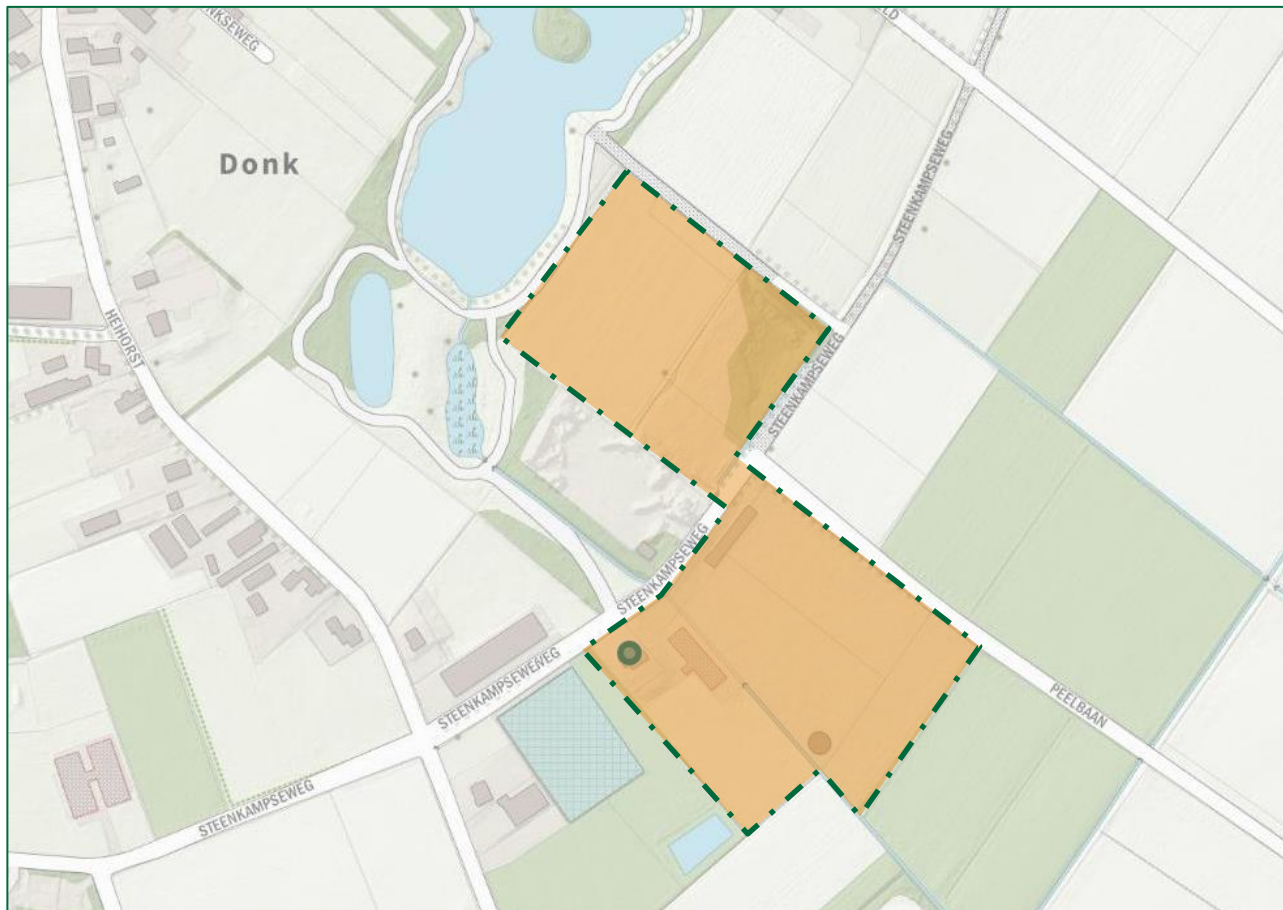
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuidoosten van de woonkern Meijel nabij de visvijver. Op de locatie bevindt zich momenteel een pelsdierhouderij met bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Bij het initiatief is ook een perceel grond (in eigendom van initiatiefnemers) betrokken dat direct aan de visvijver is gelegen. De tussenliggende strook grond is in eigendom van de gemeente Peel en Maas. De gemeente is bereid nadere

afspraken te maken over de aankoop van deze gronden, met inachtneming van het zgn. Didam-arrest (gelijkheidsbeginsel bij grondtransacties).

De plangebied is kadastraal bekend als gemeente Peel en Maas/Meijel, sectie F, nummers 512, 559 (ged.), 1386, 1387, 1545, 1546, 1726 en 2193. In totaal gaat het om circa 4.4 ha dat bij de herontwikkeling betrokken wordt. Initiatiefnemers zien ook de mogelijkheid om de percelen kadastraal bekend als gemeente Peel en Maas/Meijel, sectie F, nummers 502 en 503 geheel of gedeeltelijk bij hun plan te betrekken. Deze percelen zijn, zoals gezegd, in eigendom bij de gemeente Peel en Maas.

Deze gronden vormen gezamenlijk het plangebied.



Figuur 1.2.1: Begrenzing plangebied. (bron ondergrond: app.pdok.nl/viewer).

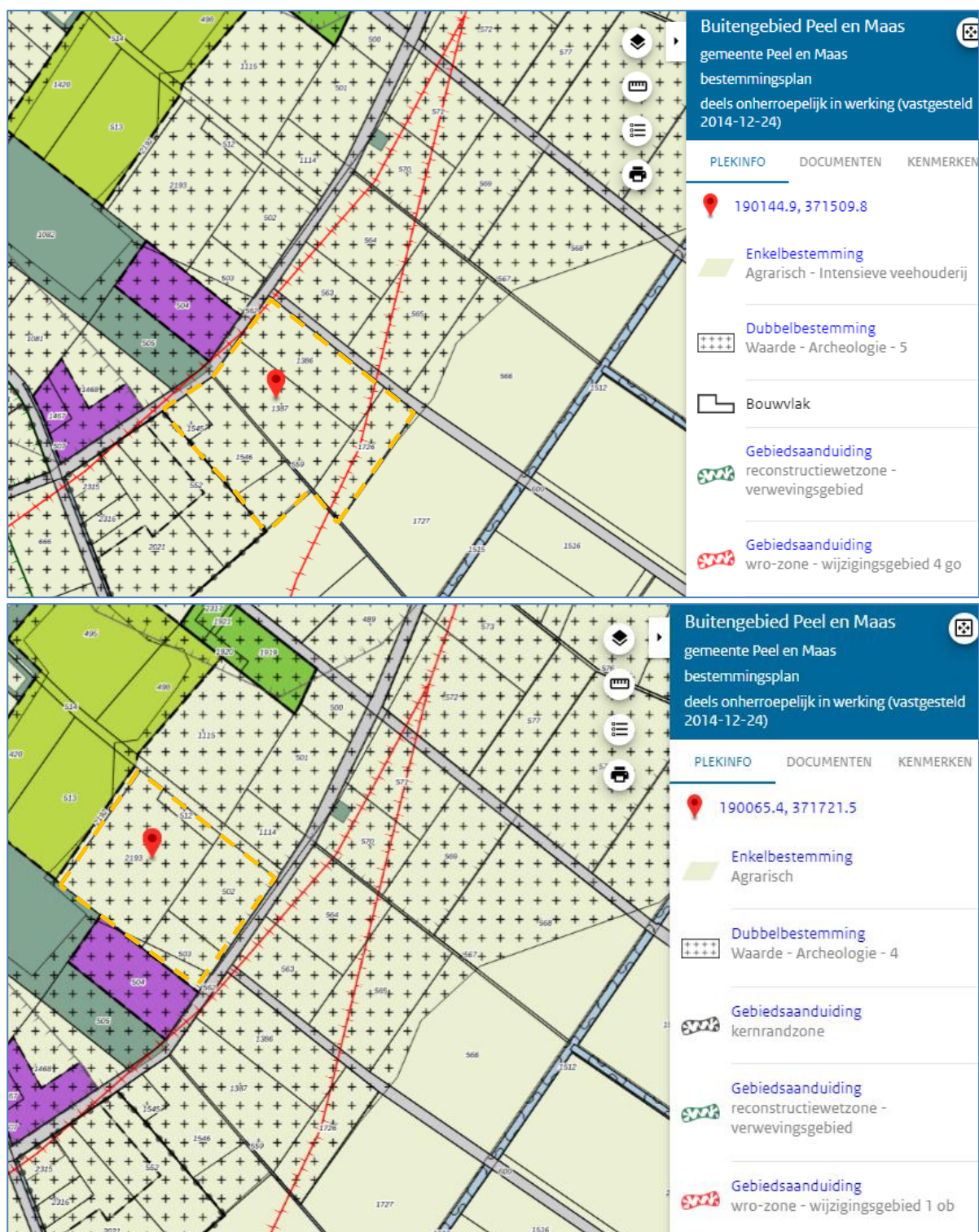
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', vastgesteld 24 december 2014 en deels onherroepelijk in werking. Ook het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld 19 juni 2018 geldt voor de bij het initiatief betrokken percelen.

De 'percelen behorend bij de Steenkampseweg 12 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Er is een bouwvlak ingetekend en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' zijn van toepassing. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 2,8 ha. Een klein deel van de gronden kent de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3bd'

Het perceel grond aan de visvijver heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Verder zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing: 'Kernrandzone', 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

De twee percelen gemeentegrond hebben dezelfde bestemmingen en aanduidingen als het perceel aan de visvijver.



Figuur 1.3.1: Uitsneden planverbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' ter plaatse van de locatie Steenkampseweg 12, Meijel, gemeente Peel en Maas (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas' die ook op de percelen van toepassing is verklaard, 'repareert' een groot aantal bestemmingsplannen binnen Peel en Maas op de volgende onderwerpen: parkeren, bouwhoogtes en de schutterij in Maasbree.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Steenkampseweg 12 e.o.

De locatie Steenkampseweg 12 e.o. ligt in het buitengebied ten zuid-oosten van de woonkern Meijel nabij de visvijver. Op de locatie bevond zich een, inmiddels gesloten en gesloopt, pelsdierhouderij met bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen. Bij het initiatief is ook een perceel grond (in eigendom van initiatiefnemer) betrokken dat direct aan de visvijver is gelegen. Deze grond is onbebouwd; het huidige gebruik is agrarisch.



Figuur 2.1.1: Situatie 2022 aan de Steenkampseweg 12, Meijel met bebouwing (bron app..pdok.nl/viewer/).

Landschappelijk

Meijel ligt geologisch gezien op een bijzondere plek in het landschap. Ondanks dat het dorp en de gronden ten oosten, hoger in het landschap liggen, heeft het moeraslandschap van de Peel waarbinnen Meijel is gesticht, zich hier kunnen ontwikkelen. Het Peellandschap is bepalend geweest voor de cultuurhistorische ontwikkeling en vorming van de huidige landschapstype rondom Meijel.

Op de 'gebiedstypen-kaart Peel en Maas' uit het kwaliteitsplan, ligt het westelijk deel van het plangebied binnen het oude bouwlanden bouwlanden en het oostelijk deel ligt grotendeels binnen het grootschalig open ontginningslandschap en met nog een klein deel binnen het beekdalenlandschap. Zoals uit de historische schets blijkt, heeft het oude akkercomplex, de bolle akker 'De Donk', aan karakter en herkenbaarheid verloren. Hoofdzakelijk vanwege de ontwikkeling van nieuwe natuur, maar ook vanwege de afgraving van de bolle akker waardoor de visvijver is ontstaan, hebben de oude bouwlanden, ter plaatse van het plangebied, een kleinschaliger natuurlijk karakter gekregen met een hoge natuurwaarde.

De structuur en het karakter van het landschap rondom het plangebied kent een tweedeling. Ten oosten van de Steenkampseweg kent het landschap een planmatig karakter. Binnen dit relatief 'open' landschap met vergezichten liggen diverse agrarische percelen binnen een regelmatige verkavelingsstructuur. Aan de westzijde van de Steenkampseweg, ter hoogte van de planlocatie heeft het landschap een kleinschaliger karakter, dat te kenmerken is als oude bouwlanden. De groenstroken en bosjes rondom de visvijver worden afgewisseld door kleinschalige agrarische percelen. De statige bomenlanen vormen de kaders van dit kleinschaligere landschap waar de natuurwaarde de overhand heeft. Dit in tegenstelling tot het, op productie gerichte landschap ten oosten.

De Steenkampseweg vormt daarmee de overgang van deze landschappelijke karakters. Vanaf het 'productielandschap' ten oosten is er vrij zicht op het plangebied. Deze aanzichtzijde van het perceel sluit aan op het planmatige, open landschap. De akker ten noorden ligt binnen het kleinschaligere landschap waar de natuurwaarde en groenstructuur het karakter van het landschap bepaald.



Figuur 2.1.2: Links. Topografische situatie 2021 omgeving Steenkampseweg 12, Meijel met bebouwing en wegenpatroon. Rechts. Luchtfoto met huidige verkavelingspatroon (bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Principemedewerking

De gemeente Peel en Maas heeft bij brief van 22 maart 2022 aangegeven dat in principe en onder voorwaarden medewerking verleend kan worden aan het initiatief voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – intensieve veehouderij' naar een (verblijfs-)recreatieve bestemming. Het principestandpunt bevatte een aantal voorwaarden, die hieronder puntsgewijs worden toegelicht:

Inhoudelijk:

Omdat de gewenste ontwikkeling uit meerdere elementen bestaat, wordt hieronder op de verschillende grote onderdelen van het verzoek ingegaan:

1. De luxe lodges voorzien in een onderscheidende vorm van verblijfsrecreatie en zijn derhalve een wenselijke ontwikkeling;
2. De camperplaatsen zijn o.b.v. de overlegde stukken niet als onderscheidend aangemerkt waardoor wij vooralsnog niet voornemens zijn om hier medewerking aan te verlenen.
 - a. Mocht u toch voornemens blijven om deze camperplaatsen te realiseren dan is het van belang om zowel de onderscheidenheid als de behoefte aan nieuwe camperplaatsen in de regio duidelijker te benadrukken. Denk hierbij ook specifiek aan de peel-regio (Gemeenten Deurne, Asten & Nederweert)
 - b. Uitbreiding van luxe lodges in plaats van camperplaatsen wordt wel als kansrijk bestempeld.
3. De exploitatie van de ijsmakerij, als nevenactiviteit bij de verblijfs- recreatieve bestemming wordt als wenselijk bestempeld.
4. Het voorgenomen gebruik van de percelen 502 & 503 (sectie F) wordt positief beoordeeld mits de percelen geen bijzondere natuurwaarden hebben.

Randvoorwaardelijk:

- Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De (milieu)invloed van en op de omgeving moet onderzocht en beoordeeld worden.

- Extra aandacht besteden aan het tegenovergelegen perceel waarbij opslag van o.a. compost & zand- en grind op grond van het bestemmingsplan mag plaatsvinden.
 - De invloed van de nabij gelegen schutterij moet onderzocht en beoordeeld worden.
 - De invloed op de nabij gelegen visvijver moet onderzocht en beoordeeld worden.
- Er een verkennend bodemonderzoek gedaan wordt.
- Er een compleet flora- en faunaonderzoek wordt uitgevoerd ter plaatse van alle in het plangebied voorziene percelen.
- Parkeren en verkeersveiligheid moet nader uitgewerkt worden in de verdere planvorming.
- Er dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader buitengebied.
 - Voor dit initiatief dient daarbij voldoende aandacht te zijn voor een goede landschappelijke (en stedenbouwkundige) inpassing. Het verschil in gebiedstypologie van de noord- en zuidzijde van de Steenkampseweg moet sterker terugkomen in de verdere planvorming.
- Het integrale plan, zodra dat nader is uitgewerkt, wordt door ons voorgelegd in het afstemmingsoverleg recreatie en toerisme in de regio Noord-Limburg.
 - Een positief standpunt is noodzakelijk om definitieve doorgang voor de bestemmingsplanwijziging te krijgen.
- De kosten voor de aansluiting op de openbare ruimte, evenals alle kosten die gepaard gaan met de aansluiting op de nutsvoorzieningen voor rekening van u als initiatiefnemer zijn;
- Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten t.b.v. deze ontwikkeling.

In deze plantoelichting zal nader worden ingegaan op de hierboven genoemde voorwaarden.

2.3 Gewenste situatie

De Steenkampseweg betreft een historische plek in de ontwikkeling van Meijel. De als gevolg van het landelijk verbod op pelsdierhouderijen ingeslagen nieuwe weg leidt initiatiefnemers naar de realisatie van een recreatief concept. Het mooie kruispunt in de Peel willen ze graag tonen aan anderen en ze hiervan laten meegenieten.

Het ideaalplaatje bestaat uit de realisatie van maximaal 25 luxe Peel-lodges, die worden verdeeld over het zgn. oostperceel (de gronden van de voormalige pelsdierhouderij) en het westperceel (de gronden nabij de visvijver). Peel-lodges zijn mooie landschapssuites in een groene, natuurlijke omgeving. Met dit plan wordt gericht op de vakantieganger die alleen of met z'n tweeën op zoek is naar een kortdurend verblijf om de omgeving van Meijel op de grens van Noord- en Midden-Limburg te voet of per fiets te verkennen. Het concept richt zich niet op kinderen. Voorop staat dat het een plek wordt voor verblijfsrecreatie, die gericht is op rust, ruimte en privacy in een groene en aantrekkelijke omgeving.

Een Peel-lodge of landschapssuite heeft een omvang van maximaal 50 m². Het planvoornemen is erop gericht om aan de oostzijde maximaal 15 stuks te plaatsen binnen een oppervlakte van ca. 1,9 ha., met een onderlinge afstand van minimaal 20 à 30 meter. Aan de westzijde kunnen maximaal 10 landschapssuites worden geplaatst, met een onderlinge afstand van 15 à 20 meter. Op deze wijze wordt het groene, rustige en ruimtelijke karakter van het plan bereikt.

Initiatiefnemers zijn reeds bekend met het ondernemerschap in de recreatieve sector, met name vanwege de exploitatie van groepsaccommodatie 'Lutjen Hendrik' en ijsalon 't IJshofje. Zaken die goed lopen en zorgen voor mooie recensies.

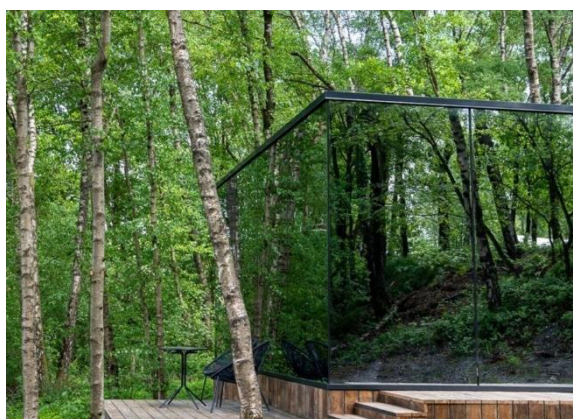
De ontwikkeling van de landschapssuites (Peel-lodges) is uniek in zijn soort, zeker voor de omgeving van Meijel waar het initiatief zich bevindt. Vergelijkbare aanbieders zijn er gewoonweg niet, of deze liggen op grote afstand (binnen andere provincie) of in het buitenland. Er zijn wel voldoende bungalowparken in de regio en daarbuiten, maar het grote onderscheid tussen dit initiatief en de bestaande bungalowparken is met name de kleinschaligheid, de luxe (gevoel van hotel) en het feit dat op de bestaande parken veel meer voorzieningen worden aangeboden en dat deze meer gericht zijn op gezinnen met kinderen. Het feit dat met dit planvoornemen wordt gericht op het verblijf van max. 2 personen per lodge, géén gezinnen of vriendengroepen en dat de locatie geen onderdeel is van een grootschalig park met centrale voorzieningen maakt het uniek. Dit onderscheidende karakter wordt nog versterkt door diverse voorzieningen en activiteiten in de omgeving:

- Voorzieningen op loopafstand: de visvijver in de voortuin, de kern Meijel, het kanaal van Deurne en de Helenavaart. Op korte fietsafstand Nationaal Park De Groote Peel;
- Activiteiten mogelijk (in combinatie met het Meijelse bedrijfsleven):
 - Kerktoeren of uitkijktorens Belfort de Vossenbergh beklimmen.

- Huren van fatmax, e-chopper, trabantje, legerjeep, snorfiets of swingtrike.
- Vissen, suppen of workshop ambachtelijk ijs maken.
- Lopen van het bospadenpad of het struinpad.
- Gebruik maken van de mooie fietsroutes in de omgeving.

De landschapssuites staan in het groen en worden sfeervol ingericht om het gevoel buiten te zijn, naar binnen te halen. Rust en groen in een mooie landelijke omgeving, maar met de kwaliteit van een luxe hotelkamer. Door de uitstraling geeft de landschapssuite niet alleen rust maar prikkelt het tegelijkertijd de zintuigen.

De uitvoering van de landschapssuites (lodges) is zodanig dat het voor de gebruiker voelt alsof je volledig opgaat in de natuur. Er wordt vooral gewerkt met duurzame materialen en zal er sprake zijn van zoveel mogelijk klimaatneutraal bouwen. Een unieke ervaring, perfect passend in de hedendaagse cultuur van 'onthaasten' en 'ontstressen' en het terug gaan naar de basis.



Figuur 2.3.1. Sfeerimpressie Peel-lodges (bron: internet)

De accommodatie zal uitnodigend zijn om gedurende het gehele jaar te kunnen recreëren. Met name de rust en privacy die geboden wordt, is een pré voor de vakantiegangers waarop wordt gericht. De landschapssuite zal ingericht worden als een luxe hotelkamer, met de nodige faciliteiten maar ook gevoel van ruimte en een aangename sfeer. Denk aan de indeling met een ruim bed en een bad tegen het raam, waardoor je je écht buiten waant bij het nemen van een warm bad. Uit praktisch oogpunt zal er ook een klein keukenblokje aanwezig zijn om iets te kunnen opwarmen indien gewenst. Het idee is om de landschapssuite voor de helft te voorzien van dichte wanden en de overige wanden te voorzien van glas dat vanuit de buitenkant ondoorzichtig is, maar vanuit de hotelkamer zelf een aangenaam beeld geeft op de directe omgeving. Dit glas zal met een speciale uv-film worden uitgevoerd. Deze film reflecteert ultraviolet licht wat vogels kunnen zien, waardoor ze niet tegen de ruiten aanvliegen. Er zal tevens een extra ruimte in de landschapssuite komen waar de gasten hun (elektrische) fiets in kunnen plaatsen c.q. opladen.

Groeimodel

Het gewenste eindplaatje met 25 landschapssuites verdeeld over het oost- en het westperceel zal niet in één keer gerealiseerd en op de markt gezet worden; de investeringen voor het raamwerk van het initiatief zijn daarvoor te groot. Eerst zal de basis op orde moeten worden gebracht met het aanbrengen van beplanting en de diverse riool- en leidingwerken. Daarna zal de thuislocatie (oostperceel) zich langzaam vullen met de

beoogde 15 landschapssuites. Het westperceel zal pas later tot ontwikkeling worden gebracht, ook afhankelijk van het succes dat het concept met de landschapssuites zal hebben.

Het ingroeien naar het eindplaatje biedt initiatiefnemers de tijd en ruimte om het concept te verfijnen. Opgedane ervaringen worden ingezet om het concept voortdurend te verbeteren en aan te passen. Dat betekent ook dat het concept dusdanig flexibel is dat initiatiefnemers de mogelijkheid wensen te behouden om een eindplaatje te creëren waarbij aan de oostzijde landschapssuites zijn gerealiseerd en aan de westzijde camperplekken. Met deze 'uitwisselbaarheid' wordt de kwetsbaarheid van het initiatief verkleind. De huidige ambitie is om enkel landschapssuites (Peel-lodges) aan te bieden, maar een mogelijk eindplaatje zou ook kunnen zijn dat aan de westzijde enkel 10 camperplekken zullen verrijzen in plaats van de landschapssuites.

Initiatiefnemers willen in staat zijn om te kunnen meebewegen met de markt en juist aansluiten op de veranderende behoeften. Wat zij willen is mensen tevreden zien zijn en zien genieten op een in hun ogen prachtig stukje Meijel. En als dat in een luxe landschapssuite is, dan is dat prachtig, maar als dat net zo goed op een mooie en rustig gelegen camperplek is, omdat daar veel meer behoefte aan bestaat, dan is dat net zo mooi. Beide opties zijn passend bij de landschappelijke en natuurlijke invulling van het gebied.

Voor de facultatieve ontwikkeling van het westperceel wordt in onderhavig bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De inrichting met ofwel landschapssuites ofwel camperplekken is hierin als voorwaarde opgenomen.

Voor de ontwikkeling is in het voortraject een 'Notitie verblijfsrecreatie' opgesteld, dat mede als ondernemingsplan heeft gediend in de overleggen die hebben plaatsgevonden met gemeente, regio en provincie. Deze notitie is grotendeels verwerkt in deze toelichting, maar volledigheidshalve ook toegevoegd als bijlage 1.

2.4 Landschappelijke inpassing en kwaliteitskader

De locatie leent zich goed om het verleden van de plek 'tot leven' te brengen. De landschappelijke inrichting zal zodanig zijn dat de betrokken percelen op een goede en 'natuurlijke' manier aansluiten bij de omgeving. De natuurwaarden in en rond het westperceel, dat nu nog een agrarische functie heeft, worden gerespecteerd en waar mogelijk vergroot met aandacht voor het heden en het verleden van de plek. Dit kan onder meer door een zorgvuldige vormgeving en landschappelijke inpassing van de landschapssuites (Peel-lodges) met het strategisch toevoegen van landschappelijke elementen ter versterking van de waarden in het gebied. Het geven van achtergrondinformatie over het gebied en het stellen van 'huisregels' zullen het besef van een verblijf in een bijzonder gebied vergroten.

Hetzelfde geldt voor het oostperceel, het perceel van de voormalige pelsdierhouderij. De voormalige sheds maken plaats voor een groene oase waarin een aantal luxe Peel-lodges verrijzen. Landschappelijk ingepast wordt een unieke overnachtingsmogelijkheid in het groen geboden.

2.4.1 Kwaliteitskader

De gemeente Peel en Maas hanteert het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'. Dit kader bevat het instrumentarium om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van dat buitengebied.

Het 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas' maakt onderscheid naar drie typen kwaliteitsverbetering:

- **Basiskwaliteit (B)**
B is van toepassing bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding daarvan tot de referentiemaat in een agrarisch gebied. B wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Als basis voor de omvang geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar de nieuwe bebouwing en het erf komt.
- **Basiskwaliteit Plus (B+)**
B+ is van toepassing bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding boven de referentiemaat. Als basis voor de omvang van de landschappelijke inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte landschappelijke inpassing dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak.
- **Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK)**

AK dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang. Voor deze Aanvullende Kwaliteitsverbetering is een aparte Interne Memo opgesteld die een verduidelijking geeft van het beleid. Op basis hiervan geldt een bijdrage van 80% van het totale bebouwde en verharde oppervlak.

Onderhavig initiatief behelst het herbestemmen van de locatie Steenkampseweg 12 te Meijel van 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' naar 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. Daarbij wordt het bestaande bouwvlak uitgebreid boven de referentiemaat. De uitbreiding, betreffende de gronden ten westen van de Steenkampseweg, is gesitueerd binnen het gebiedstype 'oude bouwlanden'. De gronden ten oosten zijn gesitueerd binnen 'grootschalig open ontginningslandschap'. Op basis van het Kwaliteitskader, inclusief de aanvulling IM recreatie, is er dan sprake van B+ en 1x AK. Het bouwvlak (totaal van 3 delen) heeft een oppervlakte van 32.200 m². De inpassingseis op basis van B+ bedraagt 10% x 32.200 m² = 3.220 m².

De totale hoeveelheid bebouwing plus verharding (inclusief privétuin) binnen het plangebied bedraagt ca. 9.300 m² (bron: Landschappelijke inpassingsplan). De inpassingseis op basis van AK bedraagt dan 80% van 9.300 m² = 7.440 m². De totale inpassingseis komt daarmee uit op 10.660 m².

In de Handreiking landschappelijke kwaliteitsbijdrage buitengebied geeft de gemeente ook aan hoe de hoeveelheden groen berekend worden, ter compensatie van de inpassingseis. Voor dit plan zijn de volgende onderdelen hiervan relevant:

- Solitaire bomen/ bomen in rij: 2m² per boom.
- Gemengde hagen: 1m² per 1m²
- Bosplantsoen: 1m² per 1m²
- Extensief grasland: 1m² per 1m²

Binnen het plangebied zijn er 42 bomen in een bomenrij, dit telt voor 84 m². Er is 150 m² aan gemengde hagen, dit telt voor 150 m². Er is 18.750 m² aan bosplantsoen, dit telt voor 18.750 m². En er is 27.000 m² aan extensief grasland, dit telt voor 27.000 m². Dit komt uit op een totaal van 45.984 m² aan groen toegerekend kan worden tot de inpassingseis. Dit is 35.324 m² meer dan de inpassingseis. Hiermee wordt ruim voldaan aan de eisen van het gemeentelijk beleid. Met deze inrichting worden de wensen en eisen van zowel de initiatiefnemer als de gemeente behaald.

2.4.2 Landschappelijk inpassingsplan

In een landschappelijk inrichtingsplan ten behoeve van herinrichting van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige waarden van de omgeving; niet alleen in landschappelijke maar ook in historische zin. Zo wordt gekeken naar oude historische landschapsstructuren en het ontstaan van de kern Meijel en haar toeristisch verleden.

Het plangebied ligt in een waardevol karakteristiek landschap. De bestaande structuren en het karakter zijn uitgangspunten voor de inpassing van het initiatief. Het landschap rondom beide locaties binnen het plangebied kent een tweedeling in karakter en structuur. De Steenkampseweg vormt grofweg de overgang binnen deze tweedeling in landschapstype.

Het westelijk gelegen agrarisch perceel tegen de visvijver, dat onderdeel is van het plangebied ligt binnen de oude bolle akker 'De Donk', die als zodanig niet op de kaart van de landschapstypen van het Kwaliteitskader Buitengebied is geplaatst. Binnen het 'Kwaliteitskader Peel & Maas' wordt het gebied ook getypeerd als 'oude bouwlanden'. Dankzij de realisatie van de visvijver en de ontwikkeling van de omliggende natuur is het typerende karakter van de bolle akker op deze locatie verloren gegaan. Het gebied rondom de visvijver vertegenwoordigt nu een hoge natuurwaarde en een landschap dat is ingericht voor recreatie. Uitgangspunt voor het agrarische perceel ten westen van de Steenkampseweg is dan ook om in te zetten op deze hoge natuurwaarde en het centraal stellen van recreatie. Aan de overzijde van de Steenkampseweg, aan de oostzijde, kent het landschap een rationele structuur en wordt grotendeels getypeerd als 'grootschalig open ontginningslandschap' en voor een beperkt deel als 'beekdalenlandschap'. Het landschap heeft hier een 'open' karakter en is planmatig vormgegeven, waarmee het met name de karakteristieken van een grootschalig ontginningslandschap kent. De sloten, kadastrale lijnen en wegenstructuur zijn de structuurdragers van dit open gebied. Door in te zetten op het versterken van de randen van het beekdal en gebied specifieke beplanting (zoals knotbomen) en de waardevolle structuurlijnen terug te laten komen binnen de planvorming sluit het initiatief aan op het omliggende landschap en zullen de kenmerkende patronen en lijnen van de ontginning van het gebied leesbaar en zichtbaar wordt gemaakt.

Het inpassen van de inrichting van het plangebied met landschapssuites (lodges), ofwel camperplekken aan de westzijde, en de aanvullende faciliteiten gebeurd vanuit het uitgangspunt van 'kleinschaligheid, 'in het groen' en 'onderscheidend'.

Binnen het westperceel wordt ingezet op de realisatie van een gevarieerd aanbod van verschillende natuurtypen. Dit varieert van het al bestaand vochtig verdicht bos aan de oostzijde, naar een kruidenrijkgrasland aan de noordwestzijde van het perceel. Tussen deze zones komt een geleidelijke overgang van een open beuken-eikenbos. Aan de noordzijde wordt een waterberging gerealiseerd binnen het perceel. Deze nattere zone biedt mogelijkheden om aanvullende natuurwaarden te creëren door het vormen van een vochtig kruidenrijk grasveld. Al met al komt er veel opgaand groen op het perceel waarin open en gesloten ruimten elkaar afwisselen. Hiermee sluit het aan op het rest van het gebied rondom de visvijver en vormt het samen een duidelijk groen geheel.

Binnen het oostperceel wordt gezocht naar balans tussen het inpassen van de openheid van het landschapstype en privacy en functionaliteit voor de gebruikers van de landschapssuites. Om dit te bewerkstelligen komt aan de noordzijde van het perceel, waar in de huidige situatie al bebouwing en opgaand groen aanwezig is, een meer besloten zone die naar het zuiden geleidelijk opent naar het landschap. Aan de noordzijde wordt bos van bomen en heesters afgewisseld met open kruidenrijkgrasland waarbij rekening is gehouden met zichtlijnen over het perceel van en naar het omliggende landschap. Verder richting het achter- / oostzijde van het perceel neemt de hoeveelheid opgaand groen sterk af naar enkele bosjes en neemt de open ruimte verder toe. De kavelgrens wordt aan de zuidzijde begeleid door een open knotwilgenrij die de structuur van het omliggend landschap accentueert. De knotwilgen lopen aan de zuidzijde door en scheiden hiermee het noordelijk en zuidelijk deel van het perceel. Door het perceel komen drie lijnen in de vorm van infiltratiesloten. Deze lijnen versterken de rationele structuur van het landschap. In de open zones van het oostelijk perceel worden de infiltratie sloten begeleid door een gemengde haag.

Het volledige inpassingsplan met beschrijving van de inrichting van het plangebied met de landschapssuites, wegen-/padenstructuur, toelichting op de sortimentskeuze en een beheer-/onderhoudsparagraaf is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.



Figuur 2.3.2.1: Inpassingsplan Steenkampseweg 12 Meijel (Bergs Advies BV, 2023)

Het landschappelijke inpassingsplan wordt tevens als bijlage bij de planregels opgenomen. De inpassing wordt verder in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

In de opmaat naar de Omgevingswet heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie uit 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden;
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij het NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI zal worden uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied rond de Steenkampseweg in Meijel ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming van de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld; deze visie is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is een strategische visie voor de lange termijn (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De visie gaat naast de fysieke leefomgeving ook in op onderwerpen als gezondheid, veiligheid, economie en sociale aspecten. En dat in onderlinge samenhang.

De Omgevingsvisie is een zelfbindend document en bindt daarmee (enkel) de provincie Limburg. Als het nodig is voor de uitwerking van onderdelen van het beleid om bindende regels te stellen dan gebeurt dat via de omgevingsverordening.

Hoewel de visie gaat over de periode 2030-2050 is de 'Omgevingsvisie Limburg' geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kan de provincie nog keuzes maken. Daarbij kiest de provincie Limburg voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt moeten worden, dan gebeurt dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

1. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
2. Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
3. Meer stad, meer land;
4. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.

Naast deze inhoudelijke principes, hanteert de provincie ook een aantal procesmatige uitgangspunten.

De belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Noord-Limburg zijn uitgewerkt in de Omgevingsvisie. De belangrijkste thema's hierin zijn:

- Ondernemen en Innoveren;
- Toerisme en Leisure;
- Vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving;
- Mobiliteit en Logistiek;
- Energie en Klimaat

De opgaves voor 'Toerisme en Leisure' worden als volgt neergezet in de Omgevingsvisie:

'De vrijetijdssector is met dagrecreatie en verblijfsvoorzieningen een belangrijke sociaal- economische motor in Noord-Limburg. De regio heeft een afwisselend landschap en is met de grotere Nederlandse en Duitse steden in zijn nabijheid een goede uitvalsbasis. Toch loopt de ontwikkeling van de vrijetijdsbestedingen in de regio achter ten opzichte van andere regio's. Er moet in ieder geval aandacht besteed worden aan de volgende zaken:

- a. Het saneren van het niet-vitale deel van de verblijfsrecreatie in Noord-Limburg. Niet-permanente, alternatieve verdienmodellen bieden hier een mogelijke oplossing. Denk aan de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers;
- b. Het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de belevingswaarde van het landschap;
- c. Het beter vermarkten van de landschappelijke en culturele kwaliteit van de regio als een onderscheidend toeristisch product, met name in de Kop van Limburg en het gebied rond de Peel en Peelbergen. Investerings in de ontwikkeling en instandhouding van mensgerichte natuur zouden dan ook hoofdzakelijk daar moeten plaatsvinden.

Voor wat betreft verblijfsaccommodaties is in de Omgevingsvisie bovendien aangegeven dat vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties beter in balans gebracht dienen te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Met name bij herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing moet enkel een kwantitatieve toevoeging en oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties worden voorkomen.

De kwaliteitsslag die eerder is ingezet voor vernieuwing van vakantieparken en kampeerterreinen, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, de vraag naar ruime en luxe accommodaties, ruimere opzet van terreinen en goede landschappelijke inpassing dient te worden voortgezet. Uitbreiding van het bestaande aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra vraag genereert. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben, die een bedreiging voor landschappelijke kwaliteiten vormen of versnippering vergroten, worden niet ondersteund.

Afweging

De herontwikkeling van de locatie aan de Steenkampseweg 12 betekent onder meer dat (het vestigen van) een intensieve veehouderij op de locatie niet langer mogelijk is. Hergebruik van de gronden en gebouwen die na sanering van de sheds overblijven als ook de omzetting naar een recreatieve bedrijfstak dragen op hun manier bij aan de Limburgse principes en zijn hiermee niet in strijd. Met name de ontwikkeling en instandhouding van mensgerichte natuur en het vergroten van de belevingswaarde van het landschap zijn belangrijke elementen in het planvoornemen aan de Steenkampseweg 12.

Aan het buitengebied gerelateerde toeristisch-recreatieve voorzieningen passen binnen de doelstellingen voor de zone buitengebied in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. De beoogde ontwikkeling past bovendien binnen de provinciale en regionale doelstellingen voor verblijfsaccommodaties, aangezien met deze ontwikkeling het bestaande aanbod wordt verruimd, waarmee plaats wordt geboden aan een specifieke doelgroep (individuele vakantieganger, of stellen, maar zónder kinderen) met als onderscheidend karakter de keuze voor het realiseren van een plek die gericht is op rust, ruimte en privacy in een groene en aantrekkelijke omgeving. Het is een uniekconcept met een hoog kwaliteitsniveau. Luxe landschapssuites, ofwel Peel-lodges, die worden geplaatst in een ruim opgezette groene omgeving, gericht op rust en privacy voor de vakantiegangers. Kleinschaligheid, het luxe gevoel van een hotel, geen voorzieningen gericht op kinderen, zijn de sleutelwoorden voor dit concept. Een nadere beschrijving van het concept en de onderscheidendheid ervan, is opgenomen in de 'Notitie verblijfsrecreatie', die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Het aspect van een 'groene omgeving' wordt nagestreeft middels een uitgebreid landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering die met dit planvoornemen wordt nagestreefd. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 22 november 2019 heeft de provincie Limburg de geconsolideerde versie 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn daarmee ondergebracht in één verordening.

De 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bevat regels die voor iedereen of voor bepaalde doelgroepen gelden, maar ook instructiebepalingen die gemeentebesturen in acht moeten nemen bij ruimtelijke besluiten. De Omgevingsverordening 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen aangepast; de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie.

Het onderdeel Ruimte van de verordening (Hoofdstuk 2) richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Plangebied Steenkampseweg 12, Meijel

Voor het plangebied gelden volgens de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' een aantal regels

Kaartbeeld	Van toepassing op plangebied Steenkampseweg 12, Meijel
Algemeen	Algemeen (Ruimte)
Duurzame verstedelijking c.s.	Regio Noord Limburg Landelijk Gebied
Provinciale wegen en reserveringszones	n.v.t.
Beschermingszones natuur en landschap	n.v.t.
Uitsluitingsgebieden windturbines	n.v.t.
Intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en zilvergroene natuurzone	n.v.t.
Natuurbescherming	Provincie Limburg
Milieubeschermingsgebieden	n.v.t.
Regionale waterkeringen	n.v.t.
Normering regionale wateroverlast	Regionale wateroverlast – normering 1:25
Grondwateronttrekking	n.v.t.
Rioolplichtontheffing en gesloten stortplaatsen	n.v.t.
Bedrijventerreinen met provinciale geluidscontour	n.v.t.

Binnen het beoogde plangebied verdwijnt de aanduiding 'intensieve veehouderij' en wordt de bestemming omgezet naar een recreatieve bestemming. De regels van de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' verzetten zich hier niet tegen.

Geconcludeerd kan worden dat de Verordening geen specifieke regelingen bevat die het initiatief in de weg staan.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2022)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De verordening bevat enkele nieuwe of inhoudelijk gewijzigde onderwerpen; het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. De wijzigingen zijn een gevolg van uitspraken in de Omgevingsvisie Limburg.

De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

De wijzigingen in de Ontwerp Omgevingsverordening 2022 werken niet door naar het initiatief aan de Steenkampseweg 12. Ook als de Omgevingsverordening 2022 in werking treedt, is er geen strijdigheid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Binnen de regio Noord-Limburg is in oktober 2017 de Handleiding Ontwikkelkader Verblijfsrecreatie vastgesteld. Het ontwikkelkader vormt een hulpmiddel om beter onderbouwd bestemmingsplannen te wijzigen voor nieuwe verblijfsrecreatie-initiatieven. Het ontwikkelkader is een praktisch hulpmiddel dat door ondernemers kan worden gebruikt om initiatieven snel en kwalitatief goed te realiseren. Het ontwikkelkader laat zien op welke gebieden en op welke manier de initiatiefnemer zijn plannen dient te onderbouwen, en welke aspecten van belang zijn om toegevoegde waarde te bieden aan het verblijfsrecreatief aanbod in Noord-Limburg. Voor gemeenten kan het ontwikkelkader gebruikt worden als eenduidige en marktgerichte toets om nieuwe initiatieven effectief te kunnen afstemmen binnen de regio.

Voor het planvoornemen aan de Steenkampseweg 12 is een uitgebreide notitie opgemaakt, 'Notitie verblijfsrecreatie' als opgenomen in bijlage 1, dat samen met de landschappelijk inpassingsplan via de

accountmanager horeca, recreatie en toerisme van de gemeente Peel en Maas afgestemd is met de ambtelijke werkgroep Vrijetijdseconomie (VTE).

De ambtelijke werkgroep Vrijetijdseconomie (VTE) heeft een positief advies gegeven op basis van de (herschreven) plannen op basis van de geleverde input. Dit advies is mede leidend voor de regionale besluitvorming, welke ligt bij het PHO Ruimte en Landelijke gebied.

Op 16 november 2023 is de casus behandeld in het gezamenlijk PHO Ruimte en Landelijke gebied. Dit heeft geleid tot een positief besluit t.a.v. het aspect Vrijetijdseconomie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

Op 5 juli 2022 is de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld.

Onder de noemer 'het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving' wil de gemeente met de omgevingsvisie bereiken dat Peel en Maas aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. De gemeente vult deze opgave in door de aanwezige waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. Ontwikkelingen zijn mogelijk als deze een bijdrage leveren aan de geformuleerde waarden en opgaven.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

In en rond het plangebied Steenkampseweg 12 te Meijel zijn drie landschappelijke deelgebieden aanwezig: 'oude verdichte bouwlanden', 'Beekdalen en rivierdal' en 'Grootschalige open ontginningslandschappen'.

	Gebiedskwaliteiten	Te versterken waarden
Oude verdichte bouwlanden 	- De verkaveling is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. - De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging en openheid opvallen. Deze bolle akkers zijn kenmerkend voor door de mens gevormde gronden, ontstaan door langdurige bemesting en opslagging. - De oudste ontginningen met dorpen en bebouwingslinten. - Er zijn uitwaaiende wegenpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omliggende velden (Baarlo, Helden en Meijel). De zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen zijn erg fraai. - Verspreid over het gebied liggen tal van cultuurhistorische objecten.	- Versterking van cultuurhistorische identiteit (ontginningshistorie, bolle akkers) waardoor de aantrekkingskracht voor toeristen toeneemt; kansen voor agrotourisme en extensieve recreatie. - Werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. - Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken. - Behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen, - Versterk historische elementen: oude bebouwing, erfonsluitingswegen, (laan)beplantingen. - Voer actief akkerlandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden, - Versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven. - Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.
Beekdalen (en rivierdal) 	- De beken zijn belangrijk voor de ruimtelijke structuur van het gebied, maar door ontginning, ontwatering en egalisering zijn de beken echter niet altijd even herkenbaar meer in het landschap aanwezig. - Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bosschages. - Hoofdzakelijk kleinschalige verkaveling, loodrecht op de beken. - Sprengbeken gevoed door kwel (Springbeek, Bosbeek) en beken met zurig water (Peelplateau) met kenmerkende flora.	- Stimuleer (extensieve) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap. - Versterk de openheid en verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal (maak versteende gebieden open door sanering van glas). - Versterk waar mogelijk de natuurlijke dynamiek (hoge en lage waterstanden, meandering, natuurvriendelijke oevers) in het beekdal.

	Eerste nederzettingen op de randen van de beekdalen.	- Maak de randen van het beekdal herkenbaar met beplanting en maak de beek (weer) zichtbaar. - Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de rivier- en beekdalen en maak het landschap beleefbaar
Grootschalige open ontginningslandschappen 	- Open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur, met verspreid een klein bosje of een houtsingel. - Het deelgebied is van grote waarde voor de landbouw. De dynamiek van de landbouw is kenmerkend voor dit landschap. - Bebouwing is spaarzaam aanwezig en bestaat vooral uit boerderijen. - Onbeplante wegen en wegen met enkele en dubbele bomenrijen.	- Creëer ontwikkelruimte voor landbouw door verschillende functies (bijv. landbouw, natuur en wonen) te verbinden waar het kan en te scheiden waar het moet. Met het landschap als drager. - Behoud van het karakter van agrarische productielandschap, waarbij de landbouw een omslag maakt naar een meer natuurinclusieve en duurzame vorm van landbouw. - Mogelijkheden voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven, zoals agrotourisme, mits de waarde voor de landbouw hierdoor niet afneemt. - Mogelijkheden voor het bieden van ruimte voor energietransitie, passend binnen de ontginningsstructuur. - Maak een heldere beplantingstructuur: enkele of dubbele wegbeplanting zonder ondergroei voor transparantie. - Houd kleine wegen onbeplant. - Herstel versnipperde beplantingen. - Rationeel landschap: boerderijen mogen zichtbaar zijn. Geef omwille van de zichtbaarheid, veel aandacht aan de inpassing van de erven. - Behoud de grootste openheid. - Versterk en herstel de openbare zandpadenstructuur..

In de Omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. Zo worden we duurzamer; Het realiseren van een duurzame toekomstige bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. Een gezonde en veilige leefomgeving; De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. Het versterken van natuur en biodiversiteit; Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. Goed wonen voor iedereen; De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. Toekomstgericht ondernemen; Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. Balans in het buitengebied. Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en

natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overvloedige gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

Analyse

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de gebiedskwaliteiten en te versterken waarden, zoals in de Omgevingsvisie beschreven, waaronder:

- Versterking van cultuurhistorische identiteit ter bevordering van de aantrekkingskracht van het gebied;
- Zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken;
- Versterk de openheid en verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal;
- Rationeel landschap en behoud de grootste openheid.

Met dit inpassingsplan wordt tevens de biodiversiteit versterkt. Vanwege de beëindiging van een intensieve veehouderij en het realiseren van een groene omgeving waar verblijfsrecreatie in een rustige setting mogelijk is, wordt een bijdrage geleverd aan het creëren van een gezonde(re) leefomgeving, waar mensen uitgenodigd worden om te komen genieten. Bij de bouw van de landschapssuites zullen duurzame materialen de absolute voorkeur krijgen en wordt gestreefd naar circulariteit.

Het initiatief aan de Steenkampseweg 12 is een voorbeeld van toekomstgericht ondernemen vanwege de beëindiging van een intensieve veehouderij en het in de plaats hiervan realiseren van een verblijfsrecreatief bedrijf op de locatie. Met het plan wordt, naast de landschappelijke invulling, een kwaliteitswinst bereikt doordat mogelijke overlast vanuit de intensieve veehouderij verdwijnt. Het plan is passend binnen de 'Omgevingsvisie Peel en Maas'.

3.4.2 Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Het kwaliteitskader bevat geen nieuw beleid. Het is een uitwerking van vaststaand beleid uit het structuurplan buitengebied Peel en Maas. Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in 3 soorten kwaliteitsverbeteringen. Voor een verdere toetsing aan het Kwaliteitskader wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van deze toelichting.

Vanuit de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is een locatie bezoek uitgevoerd en is er ingestemd met het inrichtingsplan voor het plangebied.

3.4.3 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie 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: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met de kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

Op basis van expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van Omgevingskwantiteit naar 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 geformuleerd, die de waarden inhoud geven en de gewenste richting bepalen voor de Omgevingsvisie, alsmede inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft dit de programma's 'Vitale leefomgeving' en 'Beheer fysieke leefomgeving'. Het programma Beheer fysieke leefomgeving is voornamelijk gericht op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Het programma Vitale leefomgeving wordt voor wat betreft de overheidstaak sterk bepaald door tal van wetten op gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Ook al is de overheid primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling, inrichting, bescherming en het behoud van de fysieke leefomgeving, de inwoners en gemeenschappen zijn 'mentaal eigenaar'. De gemeente Peel en Maas herkent zich daarom in de ambities 'van individueel naar samen', 'van overheidssturing naar omgevingssturing' en 'van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit'.

De gemeente Peel en Maas schept ruime kwalitatieve kaders die aansluiten bij het karakter van het dorp, gemeenschap en bestaande kwaliteiten om zo ruimte te creëren om de leefomgeving ook in de toekomst te laten aansluiten bij de behoefte van het dorp en haar identiteit. Tevens wordt ingespeeld op uitdagingen van de toekomst die noodzakelijk zijn voor behoud van een vitale gemeenschap, waaronder klimaatadaptie en klimaatneutraliteit, circulaire economie, slimme mobiliteit, bedrijvigheid in balans met haar omgeving, de transitie in de agrarische sector en de demografische ontwikkelingen. Dit vraagt om een gebiedsgerichte en integrale benadering. Er is bij het vaststellen van de kwalitatieve kaders en de uitvoering daarvan oog voor initiatieven in de gemeenschap, onder leiding van de kernwaarden. Daarmee wordt aangesloten op de beweging 'van beheersen naar loslaten en vertrouwen'.

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

- We zorgen voor verbindingen en balans tussen de verschillende functies en waarden.
- We zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- We hebben oog voor de transitie in het landelijk gebied.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de sterke rol van de gemeente in de regio, o.a. vanwege het sterke toeristisch-recreatief potentieel. Het planvoornemen aan de Steenkampseweg 12 is onderscheidend van andere recreatieve locaties met name vanwege de inrichting met luxe 'Peel-lodges', die vergeleken kunnen worden met luxe hotelsuites in het groen. Wakker worden in het groen. Met het plan worden de bestaande ruimtelijke waarden gerespecteerd; bovendien wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van nieuwe natuur op de locatie waar voorheen een intensief veehouderijbedrijf gevestigd was. Met het toevoegen van het extra groen wordt het unieke van dit initiatief bereikt en vindt tegelijkertijd een extra kwaliteitsimpuls plaats, wordt de biodiversiteit versterkt. Met dit planvoornemen wordt aangesloten bij de Kaderstelling Ruimte en Economie.

3.4.4 Nota 'Nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied'

Op 22 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Beleidsnotitie 'Nieuwe Denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing (VAB) in het buitengebied' vastgesteld.

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. In het structuurplan buitengebied Peel en Maas, vastgesteld op 17 december 2008, is beleid (VAB beleid) voor deze locaties opgenomen. De regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of burgerwoning onder voorwaarden mogelijk is. Om een verdere kwaliteitsverbetering voor deze locaties te stimuleren, is in 2011 aanvullend VAB beleid geformuleerd. De aanvulling omvat vooral dat er ook mogelijkheden worden geboden, om na sloop van gebouwen, een nieuw gebouw te realiseren.

Het VAB beleid is alleen van toepassing voor die locaties met een agrarische bouwkaavel/bestemming, waar ook een bedrijfswoning aanwezig is.

Binnen het plangebied wordt de agrarische bestemming met een intensieve veehouderij aanduiding omgezet naar een recreatieve bestemming. In het kader van de saneringsregeling worden de bestaande sheds gesloopt. De resterende bebouwing wordt ingezet voor de nieuwe functie op de locatie.

3.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'

Plangebied Steenkampseweg 12, Meijel

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" (deels onherroepelijk in werking, vastgesteld 24-12-2014).

De percelen behorend bij het initiatief aan de Steenkampseweg 12 hebben de enkelbestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Er is een bouwvlak ingetekend en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' zijn van toepassing. Een klein deel van de gronden kent de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3bd'. Het perceel grond aan de visvijver heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Verder zijn er drie gebiedsaanduidingen van toepassing: 'Kernrandzone', 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.

De planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' bevatten onder artikel 56.8 een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch – intensieve veehouderij' onder voorwaarden te wijzigen te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'.

Het initiatief aan de Steenkampseweg 12 past, onder meer vanwege de beoogde realisatie van landschapssuites en de totale omvang van het plan, niet onder deze voorwaarden waardoor een planherziening in de rede ligt om het initiatief te kunnen verwezenlijken.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving op de (nieuwe) functie. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Plangebied Steenkampseweg 12 e.o.

Binnen het plangebied is sprake van het toekennen van andere functies aan de gronden en bestaande bedrijfsgebouwen. Verblijfsrecreatie wordt in principe beschouwd als milieugevoelig. Het is daarom van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de ontwikkeling of die de ontwikkeling belemmeren.

Een eerste toets vindt plaats aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Van de richtafstanden kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouw grens van de inrichting tot die van de milieugevoelige functie.

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
55	55	LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
5511, 5512	5510	Hotels en pensions met keuken, conferentie-orden en congrescentra	10	0	10		10	10	1	2 P	1		
552	553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C		30	50	3.1	2 P	1		
553	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, jssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C		10	10	1	2 P	1		
554	563	1 Cafés, bars	0	0	10 C		10	10	1	2 P	1		
554	563	2 Discotheken, muziekcafés	0	0	30 C		10	30 D	2	2 P	1		
5551	5629	Kantines	10	0	10 C		10	10 D	1	1 P	1		
5552	562	Cateringbedrijven	10	0	30 C		10	30	2	1 G/P	1		

Tabel 4.2.1: richtafstanden tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies, filtering op gewenste activiteiten plangebied Steenkampseweg 12 (bron: lijst 'bedrijven en milieuzonering', VNG 2009)

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;

- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaaraspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

RICHTAFSTANDEN TABEL		
Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden tot 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied' (bron: www.infomil.nl).

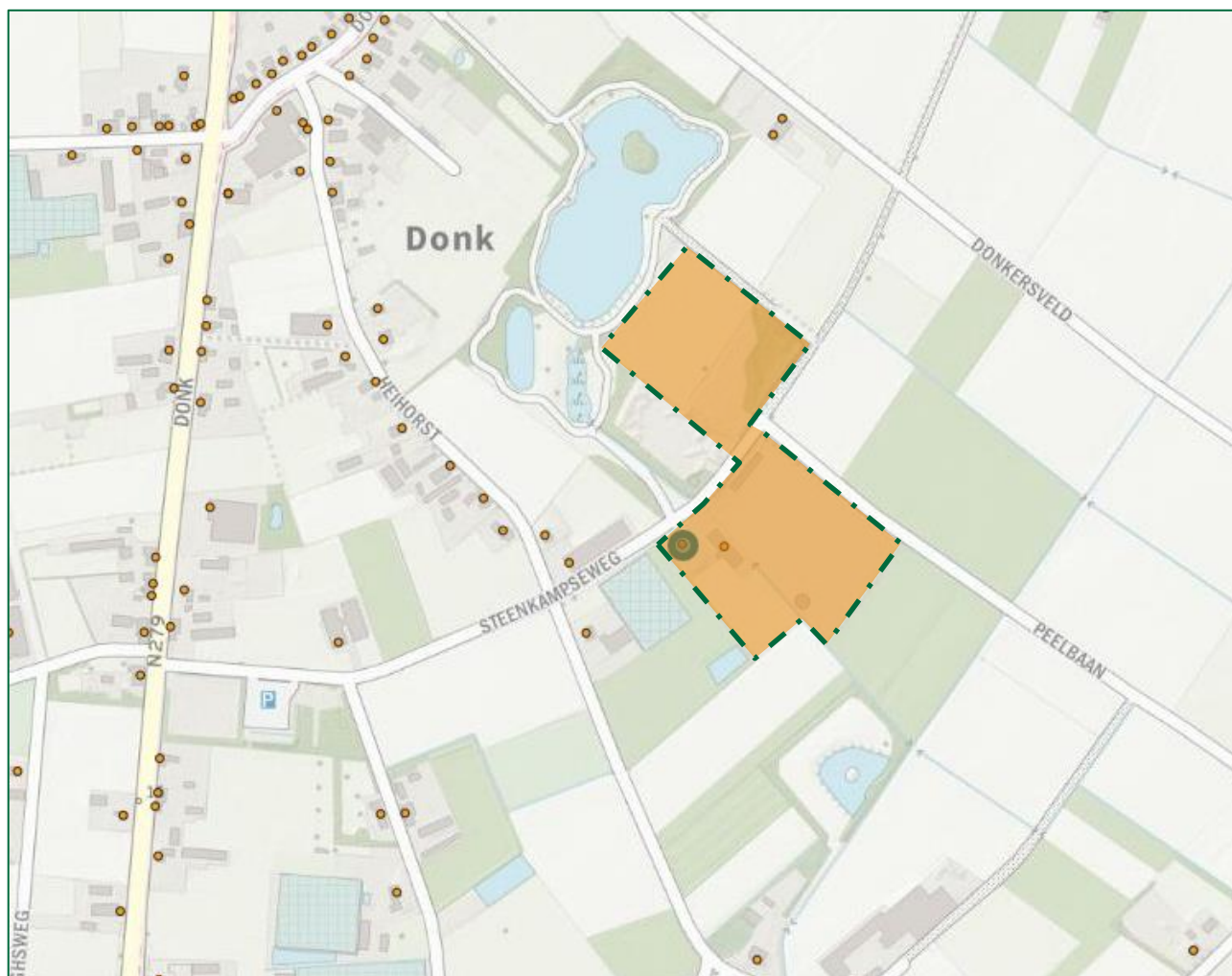
De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Plangebied Steenkampseweg 12 Meijel

De omzetting van de agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming met ruimte voor workshops ijsbereiding is lastig in te delen in de lijst met hinderveroorzakende functies. Uitgaande van het 'worst-case-scenario' is sprake van een categorie 3.1 functie waarbij wordt uitgegaan van de aanwezigheid van een keuken. In werkelijkheid en gelet op de beoogde doelgroep en inrichting van het terrein, zullen de activiteiten vallen binnen milieu categorieën 1 en 2. Het aspect 'geluid' is hoe dan ook maatgevend; bij milieucategorie 3.1 gaat het dan om een in acht te nemen afstand van 50 meter.

Binnen een straal van 70 meter rondom het plangebied bevinden zich aan de Heihorst 9/9A en Heihorst 11 twee bedrijven met een bedrijfswoning. Uitgaande van het nieuwe bestemmingsvlak 'Recreatie' bevinden burgerwoningen zich allemaal op meer dan 50 meter van het plangebied (gemeten bestemmingsvlak-bestemmingsvlak).

Bedrijfswoningen zijn in principe gevoelige functies; deze vallen echter buiten de kaders van de richtafstandenlijst. De richtafstanden vormen wel een indicatie voor de aanvaardbaarheid van de situatie.



Figuur 4.2.3: Kaart met adressen en begrenzing plangebied, elke stip staat voor een adres. (bron: app.pdok.nl)

Ingevolge de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas dienen de hier bedoelde bedrijfswoningen in of achter de bestaande voorgevelrooilijn (aan de Heihorst, red.) te worden gebouwd terwijl de afstand van de woning tot de bedrijfsgebouwen maximaal 15 meter bedraagt. In de praktijk betekent dit dat de voorgevel van de bedrijfswoning zich naar de Heihorst richt. De bedrijfsgebouwen zelf bevinden zich tussen de bedrijfswoning en het plangebied aan de Steenkampseweg 12.

In de praktijk liggen de geluidgevoelige objecten (de bedrijfswoningen) hierdoor op meer dan 50 meter van het nieuwe bestemmingsvlak en zorgen de bedrijfsgebouwen bovendien voor (extra) geluid-afschermende werking. Gelet op de specifieke ligging van de geluidgevoelige objecten, als gevolg van de bestemmingsplanbepalingen, is het aspect 'geluid' naar verwachting geen probleem. Aan het in acht nemen van de richtafstand wordt in dit geval ruim voldaan.

Naast de uitstraling van recreatieve bedrijf op gevoelige functies in de omgeving is het tevens van belang te beoordelen of ter plaatse van de lodges een aanvaardbaar verblijfs- en leefmilieu kan worden gegarandeerd in relatie tot de aanwezigheid van omliggende bedrijven. In de directe omgeving zijn drie bedrijven c.q. bedrijfslocaties aanwezig, alsmede een terrein voor een cultureel centrum, die in dit kader nader bekeken en beoordeeld dienen te worden.

- Heihorst 9A; betreft een agrarisch verwant bedrijf, specifiek een agrarisch hulpbedrijf met een bedrijfsploeroppervlakte van minimaal 500 m². Op grond van de VNG lijst geldt voor een dergelijk type bedrijf (SBI-2008 016.1) milieucategorie 3.1 en dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 50 m.

- Heihorst 11; betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarvoor op grond van de VNG lijst een milieucategorie 2 geldt. Hierbij geldt een richtafstand van 30 m.
- Perceel kadastraal bekend te Meijel, sectie F nummer 504; betreft een bedrijfslocatie bestemd als 'Bedrijf – niet agrarisch verwant'. Op grond van de regels van het vigerend bestemmingsplan is op deze locatie uitsluitend een bedrijf toegestaan voor: *opslag van champignoncompost, zwarte grond en tijdelijke opslag van zand- en grind, alsmede ten behoeve van de opslag voor een transportbedrijf, met dien verstande dat alleen mag worden opgeslagen, hetgeen in het kader van de afvalstoffenwetvergunning wordt toegelaten*. Het bebouwd oppervlak mag maximaal 100 m² bedragen. Het specifieke bedrijfstype is niet opgenomen in de VNG-lijst, maar gezien de beschreven activiteiten en de relatieve kleinschaligheid kan het vergeleken worden met de categorie 'dienstverlening ten behoeve van de landbouw, algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o <= 500 m²', waarvoor een milieucategorie 2 geldt. Conform de richtafstandenlijst dient hiervoor rekening gehouden te worden met een afstand van 30 m.
- Donkersveld 6; betreft het terrein voor Schutterij St. Nicolaas. In de VNG-lijst zijn zgn. schietinrichtingen opgenomen, waarbij voor deze schutterij aangesloten zou kunnen worden bij de categorie 'vrije buitenbanen: schietbomen'. Dergelijke inrichtingen zijn ingedeeld in categorie 6, waarvoor een grootste afstand op grond van het aspect 'gevaar' geldt. Deze afstand bedraagt 1.500 meter. Voor het aspect 'geluid' geldt een afstand van 500 meter.

Op grond van het inrichtingsplan voor de plaatsing van de landschapssuites (lodges) kan gesteld worden dat aan de westzijde de geplande verblijfsobjecten op ca. 30 m. (= richtafstand) van de grens van het bestemmingsvlak behorende bij de aangrenzende bedrijfsfunctie op perceel F504 worden gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse. Aan de oostzijde bevinden zich twee van de geplande lodges binnen de richtafstand van 30 m. vanuit het bestemmingsvlak van de Heihorst 11. Hier wordt dus niet aan de richtafstand voldaan. Hierop wordt in de volgende paragraaf 'geluid' nader ingegaan.

Voor wat betreft de richtafstand tot de schutterij kan worden opgemerkt dat het in dit geval gaat om een schutterij die valt onder de noemer 'traditioneel schieten'. Traditioneel schieten is schieten door schutterijen of schuttersgilden met buksen of geweren vanaf een vaste standplaats op een stilstaand doel in de buitenlucht. Het traditioneel schieten vindt voornamelijk plaats bij schutterijen en schuttersgilden in de provincies Gelderland, Noord-Brabant en Limburg. In de regel wordt er bij het schieten gebruik gemaakt van kogelvangers. In onderhavig geval is dit ook zo.

In het Activiteitenbesluit is voor deze categorie schutterijen bepaald dat geen expliciete geluidsnormen gelden. Voor wat betreft het aspect 'gevaar' dient bij het traditioneel schieten een 'onveilige zone' in acht genomen te worden. Dat is het gebied waar projectielen - direct of indirect - terecht kunnen komen en waar gevaar bestaat voor mensen en dieren. Afhankelijk van het gebruikte materiaal bij het schieten, dient maximaal een halve cirkel met een straal van 25 meter rond het doel waarop wordt geschoten te worden aangehouden. In onderhavige situatie is de afstand van het plangebied tot aan het perceel van de schutterij ruim 130 meter, zodat de voorgenomen ontwikkeling dus ruim buiten de onveilige zone wordt gerealiseerd en er geen sprake is van strijdigheid op grond van het aspect 'gevaar'. Bovendien is de schietrichting van deze schutterij richting het oosten gericht en dus niet richting het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat vanwege de genoemde zaken: gebruik van een kogelvanger, het respecteren van de onveilige zone én de schietrichting naar het oosten, het aspect gevaar voldoende ondervangen is.

Het aspect 'stof' vormt in onderhavige situatie, vanuit de richtafstandentabel, geen aandachtspunt. Het aspect 'geur' zal in paragraaf 4.6 specifiek behandeld worden.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Verder worden er geen geluidgevoelige objecten binnen het plangebied toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai

Een toets in het kader van 'industrielawaai' is noodzakelijk indien sprake is van een 'gezoneerd industrieterrein'. Voorliggend bestemmingsplan maakt een gezoneerd terrein niet mogelijk. Een akoestisch onderzoek industrielawaai wordt dan ook niet nodig geacht.

Reeds in voorgaande paragraaf is aangetoond dat als gevolg van de nieuwe functie voor recreatie geen sprake zal zijn van geluidsoverlast op omliggende gevoelige objecten.

Indirecte hinder

Hoewel kampeermiddelen en recreatiewoningen geen geluidgevoelige objecten zijn (volgens de Wet geluidhinder) veronderstelt een 'goede ruimtelijke ordening' wel dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de lodges.

Bedrijf Heihorst 11

Het naastgelegen grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Heihorst 11 betreft een bedrijf dat gespecialiseerd is in het kweken van bodembedekkers, vaste planten en siergrassen. In voorgaande paragraaf is geconstateerd dat de richtafstand van 30 m. niet ten aanzien van alle te realiseren lodges op het oostperceel kan worden gegarandeerd. Met name twee lodges bevinden zich binnen de straal van 30 m. vanuit de grens van de bedrijfsbestemming. Echter, het plangebied grenst hier aan een grote waterberging (geen geluidsproductie) en enkele tunnels waarbinnen de kweek van de planten plaatsvindt. Het productieproces dat hierin wordt uitgeoefend gebeurt zonder grote machines of ander geluidsproducerend materieel. Om die reden is het aannemelijk dat er geen geluidsoverlast zal plaatsvinden ter plaatse van de lodges als gevolg van de nabijheid van dit agrarische bedrijf.

Schutterij Donkelseweg 6

In de nabijheid van het plangebied gebruikt de 'Schutterij St. Nicolaas' een terrein om te schieten en om muziek te maken. Bij een traditionele schutterij, waar hier sprake van is, spelen geluid, bodem en veiligheid een rol. Dergelijke schutterijen vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (paragraaf 3.7.2. traditioneel schieten); in beginsel worden geen eisen ten aanzien van het aspect geluid voorgeschreven. Ook de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Peel en Maas stelt geen nadere eisen aan dit aspect.

De frequentie waarop binnen het terrein van de schutterij schiet-activiteiten plaatsvinden zijn beperkt, gemiddeld zal dat 1x per week zijn. Voor eventuele andere activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd, zoals samenkomst in het schutterijgebouw, is de afstand tot het plangebied met ruim 130 meter voldoende om te kunnen concluderen dat geen sprake zal zijn van overlast. Dergelijke schutterijen organiseren meestal eenmaal per jaar een schutterijfeest met schietwedstrijd. Een dergelijk evenement zal voor meer geluidsproductie zorgen, wat mogelijk wel een negatief effect kan hebben op het rustige karakter van de verblijfsrecreatie binnen onderhavig plangebied. Initiatiefnemers zijn voornemens de potentiële gasten er vooraf (bij het boeken) op te wijzen als een dergelijk evenement gepland staat, ofwel de accommodatie voor die dagen te sluiten, mocht er hinderlijke overlast verwacht kunnen worden.



Figuur 4.3.1 Plangebied Steenkampseweg 12 Meijel met op korte afstand het terrein van de Schutterij St. Nicolaas

Overige geluidsbronnen in de directe omgeving

Het plangebied wordt omgeven door landbouwgronden, waarop teelt van met name akkerbouwgewassen plaatsvindt. Het is vanwege dit agrarisch gebruik mogelijk dat landbouwvoertuigen zicht voortbewegen op de gronden. Dit gebruik zal echter dermate incidenteel van aard zijn dat hiervan geen overlast op de vakantiegangers te verwachten is. Bovendien zullen de landschapssuites (lodges) van voldoende isolatie voorzien worden, dat dergelijke geluiden tot een minimum worden beperkt.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor herbestemming van de locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief voorziet in de omzetting van een intensieve veehouderij naar een recreatieve bestemming met een bedrijfswoning. Dit initiatief valt hiermee binnen de begrenzing van de Regeling NIBM.

NIBM tool

De NIBM-tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, om snel te kunnen bepalen of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Bij het raadplegen van deze tool is uitgegaan van een worst-case scenario. Het ideale gewenste eindplaatje bestaat uit 25 luxe Peel-lodges (ofwel 15 lodges en 10 camperplekken). Normaliter zullen de gebruikers gemiddeld 2 à 3 nachten verblijven. Worst-case is dat er iedere dag nieuwe recreanten komen en dus voor iedere verblijfsmogelijkheid sprake is van twee verkeersbewegingen per etmaal. Er zal sprake zijn van licht verkeer. In totaal gaat het om een verkeersgeneratie van $25 \times 2 = 50$ verkeersbewegingen per etmaal.

Daarbij wordt nog opgeteld de bezoekers voor de workshops ijsbereiding en het verkeer ten behoeve van de eigenaren. Voor de bezoekers wordt gerekend met 10% (+ komen en gaan) en ten aanzien van de eigenaren wordt gerekend met 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Dit is gebaseerd op kencijfers van het CROW (2018). Uitgegaan is van een vrijstaande koopwoning in de omgeving 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. Totaal aantal extra voertuigbewegingen komt hiermee uit op: $50 + (5 \times 2) + 8,6 = 68,6$.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

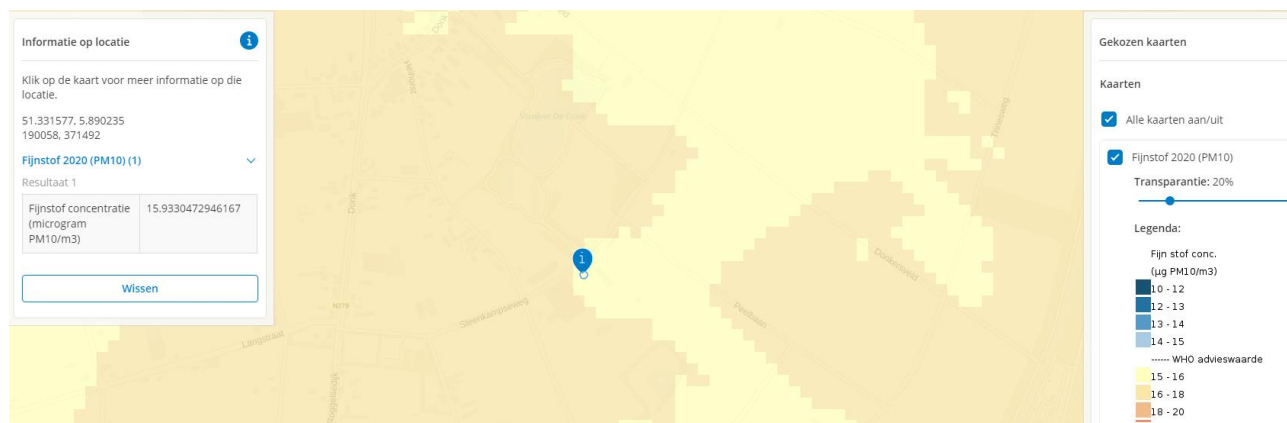
Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	69
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.4.1 Berekening NIBM-tool (bron: NIBM-tool, versie 05-09-2023)

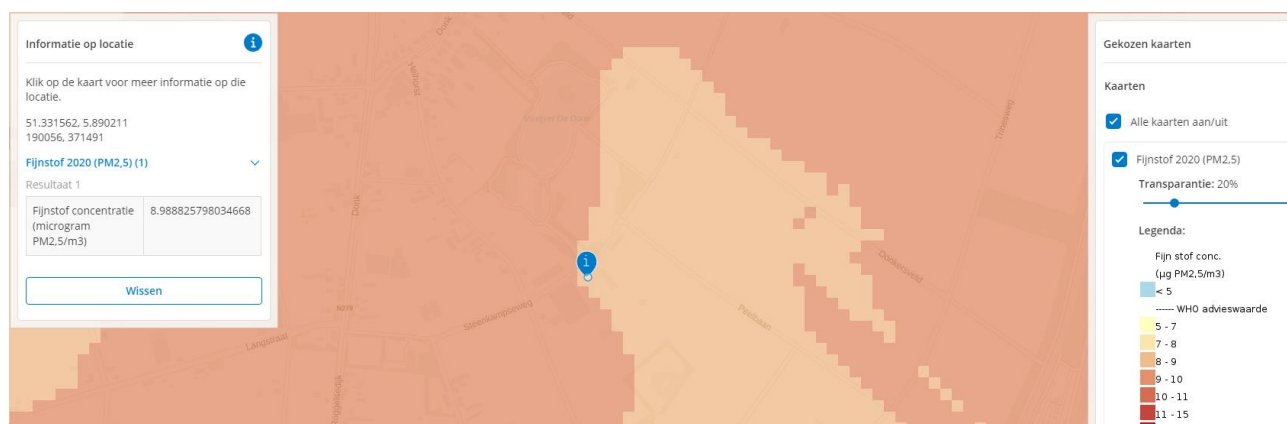
Op grond van de uitkomst van de NIBM-tool is de bijdrage van het extra verkeer niet-in-betekende-mate. Verdere toetsing aan de grenswaarden wordt hierdoor niet nodig geacht.

Omgekeerde werking

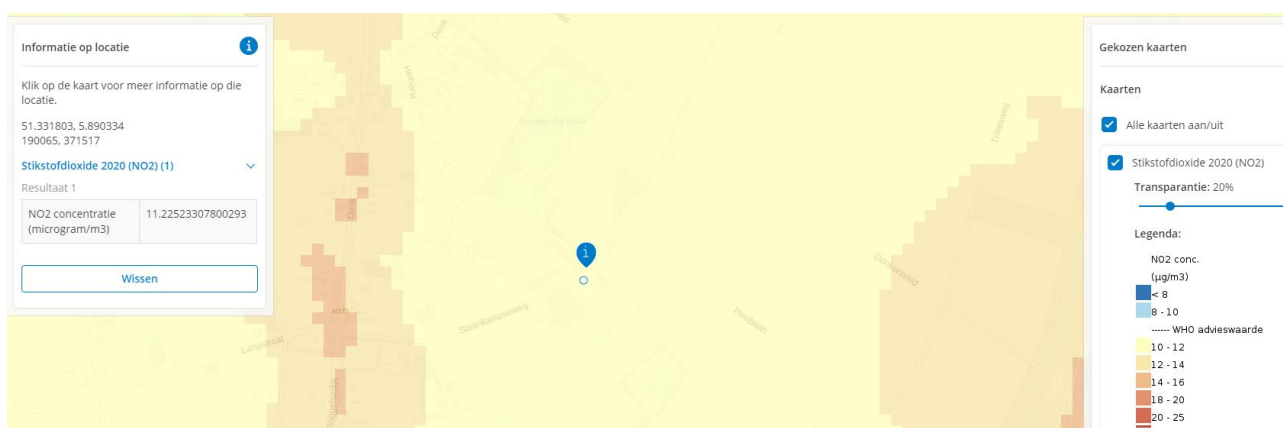
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. De luchtkwaliteit wordt dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de Atlas leefomgeving.



Figuur 4.4.2: Luchtkwaliteitskaart fijnstof PM10 (bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Figuur 4.4.3: Luchtkwaliteitskaart fijnstof PM_{2,5} (bron: www.atlasleefomgeving.nl)



Figuur 4.4.4: Luchtkwaliteitskaart stikstofdioxide (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

De fijnstofconcentratie PM_{10} op de locatie bedraagt conform de kaart uit de Atlas leefomgeving ca. $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De fijnstofconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ca. $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De stikstofdioxideconcentratie op de locatie bedraagt ca. $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In alle gevallen is de uitstoot lager dan de gehanteerde norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteit ter plaatse is derhalve voldoende geschikt.

Toetsingskader endotoxine

Voor het woon- en leefklimaat is het aspect 'endotoxine' ook van belang. Het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-onderzoek)' toont aan dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof effect kan hebben op de gezondheid.

De sanering van de sheds aan de Steenkampseweg 12, het toekennen van een andere functie aan gronden en opstellen op de locatie en het feit dat het uitoefenen van een intensieve veehouderij in planologisch-juridische zin niet langer mogelijk is, leidt tot de uitspraak dat er geen emissiepunten aanwezig zijn dan wel toegevoegd worden die (kunnen) leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Plangebied Steenkampseweg 12, Meijel

De locatie verandert van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch-intensieve veehouderij' naar een recreatieve bestemming. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 met vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd (BKK Bodemadvies BV., rapportnummer 230275.BKK, d.d. 31 mei 2023).

Doel van het onderzoek is het vaststellen of de bodem ter plaatse verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen voor de voorgenoemde bestemmingsplanwijziging.

Uit het vooronderzoek is geconcludeerd dat:

- binnen de onderzoekslocatie geen (bedrijfs-) activiteiten, behoudens het opslaan van diesel in een bovengrondse tank, hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit nadelig zouden hebben kunnen beïnvloeden. Het houden van pelsdieren wordt niet als een potentieel verontreinigende activiteit gezien;
- in eerder verrichte bodemonderzoeken binnen de onderzoekslocatie in de bovengrond enkel lichte verontreinigingen zijn aangetoond met zware metalen en PAK. Het grondwater is licht verontreinigd met de zware metalen barium, cadmium, nikkel, koper en zink, hetgeen als een regionaal aanwezige grondwaterverontreiniging wordt gezien;
- de daken van de voormalige sheds en schuur waren voorzien van asbesthoudende golfplaten. De sheds waren allemaal voorzien van dakgoten. De schuur heeft geen dakgoten en derhalve is aan de noordzijde sprake van een druppelzone;

- de locatie deels verhard is met klinkers en beton, en dat de betonvloeren worden opgebroken en opgeslagen in een depot binnen het perceel voor de mestsilo;
- onder de betonverhardingen onder de sheds geen puinlagen zijn aangebracht;
- de bebouwing binnen de onderzoekslocatie hedendaags in gebruik is als woning, opslag van materialen, houden van hobbymatige dieren;
- binnen de onderzoekslocatie een ondergrondse dieseltank aanwezig is, welke is verplaatst naar een nieuwe locatie;
- voor het gebied waar de onderzoekslocatie is gesitueerd, volgens de bodemkwaliteitskaart voor de boven- en ondergrond indicatief de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur geldt;
- er freatisch grondwater kan worden verwacht op een diepte van ca 2,0 m-mv;

Op grond van de onderzoeksresultaten uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie, behoudens de locatie van de voormalige bovengrondse dieseltank en de druppelzone bij de schuur, aangemerkt als een onverdachte locatie. De locatie van de dieseltank en de druppelzone worden als plaatselijk verdacht aangemerkt. Op grond hiervan is de onderzoeksstrategie voor het verkennend bodemonderzoek opgesteld en is het onderzoek ter plaatse uitgevoerd.

Op 4, 5 en 12 mei zijn de veldwerkzaamheden uitgevoerd en heeft vervolgen laboratoriumonderzoek plaatsgevonden. Uit de onderzoeksresultaten zijn de volgende conclusies getrokken:

Asbest

Op het maaiveld zijn geen asbest verdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat-)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. De asbestanalyses van de fijne fractie (< 20 mm) tonen aan dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging in de druppelzone en ter plaatse van de matig puinhoudende bovengrond van boring 11. De hypothese 'asbestonverdacht' wordt voor de onderzoekslocatie aanvaard. De plaatselijk verdachte locaties voor een asbestverontreiniging kunnen eveneens kan als asbestonverdacht worden beschouwd.

Boven- en ondergrond

De bovengrond van boring 11 met bijmengingen van matig puingranulaat is licht verontreinigd met PCB, minerale olie, zink en PAK. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit geldt voor de bovengrond van boring 11 dat er sprake van klasse Industrie.

In de visueel schone boven- en ondergrond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met cadmium, zink, minerale olie, PAK en PCB aangetoond. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit is hier sprake van klasse Industrie. In de resterende visueel schone boven- en ondergrond zijn, behoudens enkele lichte verontreinigingen met nikkel, cadmium en zink, geen verontreinigingen aangetoond. Indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit is sprake van klasse Achtergrondwaarde.

Grondwater

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met zware metalen (nikkel, koper, molybdeen, koper, cadmium, barium, zink) xylenen en naftaleen. Gezien het verontreinigingsbeeld zijn deze lichte verontreinigingen zowel instromend als uitstromend aanwezig. Wegens het ontbreken van verontreinigingen met zware metalen in de bovenliggende grond, kunnen deze lichte grondwaterverontreiniging als lokaal aanwezige grondwaterverontreinigingen worden gezien.

Eindconclusie bodemonderzoek

De hypothese 'plaatselijk verdacht' wordt voor de vml. locatie van de bovengrondse dieseltank door de onderzoeksresultaten niet bevestigd. Er zijn geen verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Hiermee is de eindsituatie voor de bovengrondse opslag van diesel vastgesteld.

De hypothese 'onverdacht' wordt voor de onderzoekslocatie niet geheel bevestigd. Er zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de boven- en ondergrond aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. Ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging vormen deze lichte verontreinigingen geen belemmering.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is de bodemkwaliteit afdoende vastgesteld. Er zijn geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van de nieuwe recreatieve bestemming.

Voor het elders toepassen van de boven- en/of ondergrond, indien deze vrijkomen als gevolg van graafwerkzaamheden binnen de percelen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom.

Het plangebied Steenkampseweg 12, Meijel ligt in het concentratiegebied zuid en buiten de bebouwde kom.

Geurgevoelig object

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt. Permanent staat voor 'niet tijdelijk, voortdurend, niet veranderend, steeds doorgaande en bedoeld om te blijven'. 'Bedoeld om te blijven' (of anders gezegd: 'bedoeld om te wonen of te verblijven') impliceert dat het gaat om gebouwen waarin mensen structureel wonen en verblijven, gezien de aard van het gebouw.

Streefkwaliteiten geur

Algemeen uitgangspunt is dat de bestaande situatie niet mag verslechteren. De gemeente Peel en Maas heeft voor verschillende deelgebieden zogenoemde 'gebiedsspecifieke uitgangspunten' opgesteld.

<i>Gebiedsspecifieke uitgangspunten</i>		
Categorie gebied / functie	Huidige kwaliteit ¹	Streefkwaliteiten ²
Grote kernen	Goed - zeer goed	Zeer goed
Kleine kernen	Zeer goed - overwegend goed	Goed
Bebouwingslinten / oude verdichte bouwlanden	Zeer goed - zeer slecht	Redelijk goed *
Overig Buitengebied	Zeer goed – zeer slecht	Matig
Grote recreatieve voorzieningen	Zeer goed - redelijk goed	Redelijk goed
Bedrijventerrein met kantoor functie of detailhandel	Redelijk goed	Redelijk goed
Overige bedrijventerreinen	Zeer goed – slecht	Matig

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

Figuur 4.6.1: Tabel 'Gebiedsspecifieke uitgangspunten Streefkwaliteiten Geur', gemeente Peel en Maas

Monitoren is van toepassing in geval van aanvragen in het kader van een buitenplanse omgevingsvergunning en in het kader van een bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplan, uitbreidingsplan of bestemmingsplan). Op basis van de achtergrondbelasting geur die een omgevingsvergunning mogelijk maakt, kan nadere analyse nodig zijn. Dit is aan de orde als de achtergrondbelasting zich niet richting streefkwaliteit ontwikkelt of als sprake is van een toename van emissie in combinatie met een klachtensituatie.

De volgende stappen en bijbehorende resultante zijn van toepassing:

- Analyse of in het betreffende gebied geurgevoelige objecten liggen. Liggen geen geurgevoelige objecten in het gebied bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
- Consultatie van geurbeleving door de omgeving: onderzoek of een maatschappelijke noodzaak bestaat om in te grijpen. Hierbij is relevant of sprake is van een conflictsituatie. Als de maatschappelijke noodzaak ontbreekt bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.
- Raadplegen situatie Besluit huisvesting/Bedrijfsontwikkelingsplan (hierna te noemen: BOP): onderzoek wat de meest actuele situatie concreet is en hoe de situatie zich gaat ontwikkelen uitgaande van de BOP's. Als deze ontwikkeling positief is, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie.

- d. Consultatie van de veehouderij: onderzoek of de ondernemer werkt uitgaande van 'licence to produce' of een extra inspanning verricht voor de omgeving. Als de veehouder geneigd is om een extra inspanning te verrichten, bestaat geen aanleiding voor verder onderzoek of verdere actie. Voorwaarde is, dat er geen strijdigheid is met de geldende regelgeving.

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

Tabel: Milieukwaliteiten met betrekking tot geur

Figuur 4.6.2: Tabel 'Milieukwaliteiten met betrekking tot geur', gemeente Peel en Maas

Toelichting op de tabel:

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

Voorgrondbelasting is de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Achtergrondbelasting is de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object; dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Omdat recreatieve voorzieningen genoemd worden in de tabel 'Gebiedsspecifieke uitgangspunten Streefkwaliteiten Geur, gemeente Peel en Maas' zijn er geurberekeningen uitgevoerd.

Er is een achtergrondberekening uitgevoerd om het woon- en leefklimaat ter plaatse te kunnen beoordelen. Daarnaast is er vanuit de dichtstbij gelegen veehouderij aan de Katsberg 3 een voorgrondberekening gemaakt om de omgekeerde werking in beeld te brengen.

Voor voorgrondbelasting berekening is gebruik gemaakt van V-stacks Vergunningen V2020. De achtergrondbelasting berekening is gemaakt met V-stacks gebied V2020. Gegevens zijn uit de Kernregistratie dierverblijven (KRD) gehaald.

Zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting blijven (ruim) binnen de geldende geurnormen. Ter plaatse van het initiatief Steenkampseweg 12 is sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Ook is gebleken dat de nieuwe functie geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Katsberg 3. Een nadere geuranalyse wordt niet nodig geacht.

De rapportage toetsing geur is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan.

Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

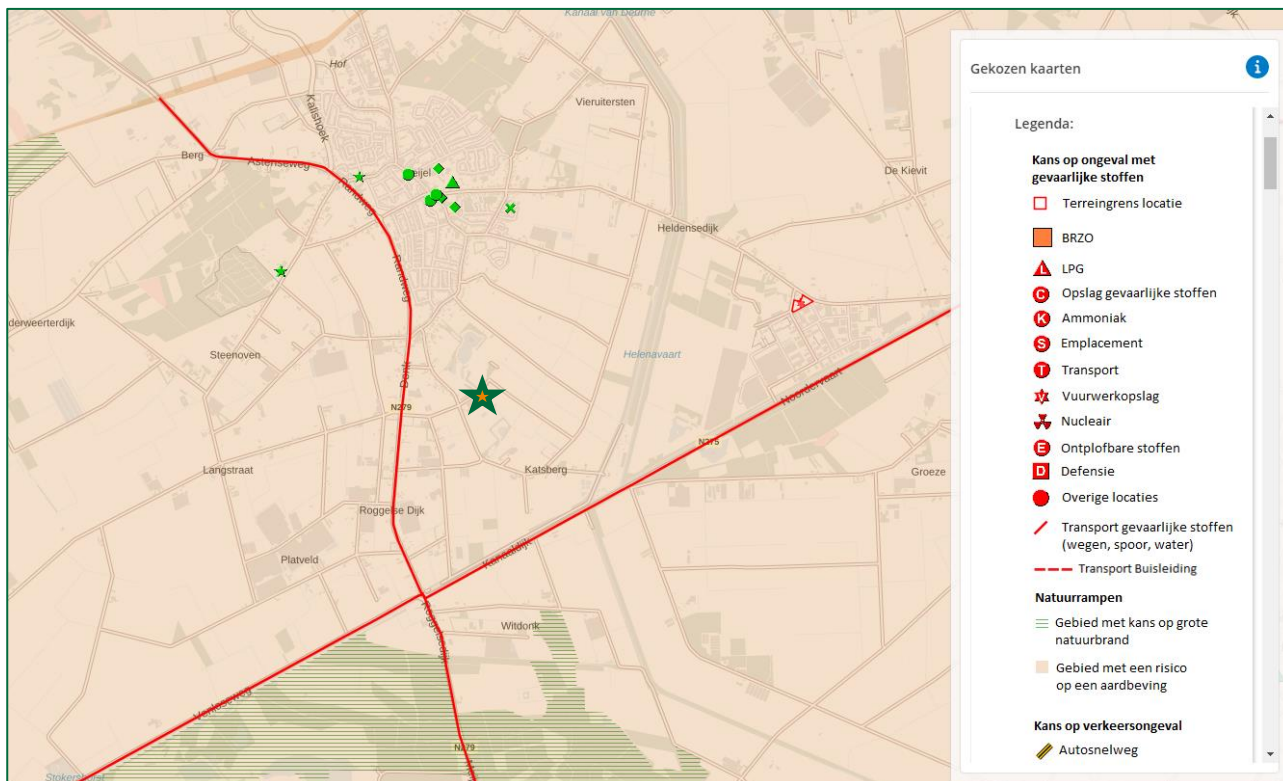
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

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



Figuur 4.7.1: Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied Steenkampseweg 12, Meijel (bron: atlasleefomgeving.nl)

Toetsing plangebied Steenkampseweg 12, Meijel

Op de locatie wordt de agrarische bestemming omgezet naar een recreatieve bestemming.

Sport- en kampeerterrainen bestemd voor recreatieve doeleinden (voor zover zij niet bestemd zijn voor verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen) worden aangemerkt als beperkt kwetsbare objecten.

Op circa 500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich de N-279 / Roggelsedijk. Deze weg is aangemerkt voor 'transport gevaarlijke stoffen' maar maakt geen onderdeel uit van het 'basisnet weg'. De 'Regeling Basisnet' is daarmee niet van toepassing. Gelet op de afstand van het plangebied tot de transportroute vormt deze geen belemmering voor de beoogde activiteiten binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor herbestemming van het plangebied Steenkampseweg 12, Meijel.

4.8 Kabels en leidingen

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in de directe omgeving van de locatie geen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de beoogde activiteiten.

4.9 Water

Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend voor waterkwantiteit en -kwaliteit:

Waterkwantiteit: vasthouden – bergen - afvoeren;
Waterkwaliteit: voorkomen – scheiden - zuiveren.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden; de 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Relevante stukken op het gebied van water zijn in dit geval het Waterbeheersplan van Waterschap Peel en Maasvallei, de Omgevingsverordening Limburg 2014, de Vierde Nota Waterhuishouding, 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.

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 genoemde drietrapsstrategieën.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Het plangebied Steenkampseweg 12, Meijel ligt niet binnen een Milieubeschermingsgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Vanuit het aspect water hoeft er voor het initiatief geen rekening gehouden te worden met regels die toezien op het beschermen van de waterkwaliteit- en –waterkwaliteit als gevolg van het boren en het uitvoeren van activiteiten die de waterkwaliteit en –kwantiteit negatief kunnen beïnvloeden.

Volgens de omgevingsverordening is de plaatselijk geldende norm voor wateroverlast 1:25. Deze normklasse is gerelateerd aan het grondgebruikstype 'akkerbouw'.

Waterschap Limburg

Overheden zijn wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Dit gebeurt via het watertoetsloket, dat is ondergebracht bij het waterschap.

Sinds de nieuwe keur van 1 april 2019 van het Waterschap Limburg geldt geen ondergrens meer voor het aanvragen van een wateradvies. Voorheen was de ondergrens een plangebied met een oppervlakte van 2.000 m². Alle ruimtelijke plannen waarbij het aspect water een rol kan spelen komen in aanmerking voor wateradvies.

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt in het kader van de ruimtelijke besluitvormingsprocedure aan het Waterschap voorgelegd. Het Waterschap wordt zo in staat gesteld om een wateradvies over het plan uit te brengen.

De vergunningcheck, die op 16 maart 2023 is ingevuld (waterschap Limburg, vergunningchecker) levert op dat er een zorgplicht is bij het aanbrengen van beplanting nabij oppervlaktewater (visvijver Meijel).

Gemeentelijk beleid

Al het hemelwater dat valt binnen het projectgebied hoort op locatie geborgen en geïnfiltreerd te worden. Voor het hemelwater dat valt op de nieuw aan te leggen verharding dient een waterberging te komen waarin dit kan gebeuren. De infiltratievoorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand worden aangelegd. Dit om te voorkomen dat grondwater in de voorziening loopt.

De leegloop van de infiltratievoorziening naar het oppervlaktewater, in beheer en eigendom van het waterschap en/of gemeente, mag geschieden met een capaciteit van maximaal 2 l/s/ha verhard oppervlak. De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur kunnen zijn geledigd.

Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Vanuit het beleid van het waterschap alsook gemeente dient sprake te zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dat betekent dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Plangebied Steenkampseweg 12, Meijel

Op de locatie wijzigt de hydrologische situatie in die zin dat deze naar verwachting (sterk) verbeterd. Circa 20.000 m² aan sheds en verharding op het terrein wordt vervangen door een zeer natuurlijke groen inrichting en de plaatsing van maximaal 25 Peel-lodges, landschapssuites.

Omdat er veel ruimte beschikbaar is binnen het plangebied gaan wordt er uitgegaan van uitsluitend infiltratie en geen afvoer naar het oppervlaktewater. De GHG binnen het plangebied ligt op een minimale diepte van 0,5 tot 0,6 m. De K-waarde heeft een minimale waarde van 0,45 tot 0,75. Om deze reden wordt een maximale diepte van 0,50 m aangehouden. Zo kan het water te allen tijde geborgen worden en kan het ook binnen 24 infiltreren.

Bij aanleg van de waterberging wordt rekening gehouden met het aanwezige hoogteverschil in de percelen. De totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied bedraagt ca. 6.500 m², waarvan ca. 2.950 m² in het westperceel en ca. 3.550 m² gelegen in het oostperceel.

Veel van de verharding betreft een padenstructuur. Het hemelwater wordt hier op de gronden direct naast de paden geïnfiltreerd zonder gebruik te maken van een waterberging. De totale verharding bedraagt 3.860 m². Rondom de wandelpaden wordt een strook van 2 m aan beide zijden vrij gehouden voor de infiltratie en evenwijdig aan de wegen voor gemotoriseerd verkeer wordt 3,5 m aan beide zijden vrijgehouden hiervoor. Deze stroken komen aan de westzijde uit op 4.690 m² en voor de oostzijde op 5.040 m². Deze oppervlakten kunnen de te infiltreren hoeveelheid hemelwater gemakkelijk kwijt. Het komt uit op 0,02 m aan te infiltreren water per m² per dag bij een bui van T=10.

De totale oppervlakte aan verharding van de lodges, de parkeerplaats en de bebouwing met omliggende verharding komt uit op ca. 2.660 m². Voor de parkeerplaats wordt rekening gehouden met een oppervlak van 600 m², dit komt uit op 30m³ aan te bergen hemelwater. De bebouwing met omliggende verharding aan de oostzijde komt uit op 810 m² aan nieuwe verharding. Dit is 40,5 m³ aan te bergen hemelwater. Iedere individuele lodge krijgt een eigen infiltratie voorziening. Met een verhard oppervlak van 50 m² komt dit uit op een waterberging van 2,5m³ per lodge.

Aan de westzijde komen twee infiltratiesloten aan beide zijden van de parkeerplaats.

Deze twee hebben gezamenlijk een capaciteit van 35m³. Daarnaast komt een centrale waterberging voor het bergen van het hemelwater van de padenstructuur. Deze is met een capaciteit van 45m³ ruim voldoende voor het potentiële water vanaf de paden (34m³). Aan de oostzijde komt de beschikbare capaciteit uit op 197,5m³. Dit is verdeeld over vier sets van infiltratiesloten verspreid over het gebied. De grootste hiervan ligt in het laagst gelegen deel van het plangebied. Dit is een overcapaciteit van 157m³. De overcapaciteit is er zodat er geen problemen ontstaan door het aanwezige hoogteverschil en het water dat vanuit de paden structuur in de waterberging terecht komt. De lodges krijgen een waterberging van 2,5m breed, 2,5m lang en 0,5m diep (taluds 1:1) voor een capaciteit van 2,5m³ per lodge.



Figuur 4.9.1: Inrichting waterberging Steenkampseweg 12 (Bergs Advies BV, 2023)

De beschrijving en inrichting van de waterberging binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

Vuilwater

Naast het omgaan met hemelwater binnen het plangebied dient ook een nadere afweging gemaakt te worden ten aanzien van de wijze waarop omgegaan wordt met afvalwater ofwel vuilwater. Voor de nieuw op te richten landschapssuities (lodges) is het noodzakelijk dat deze op enigerlei wijze aangesloten worden op het gemeentelijk riool. Het bestaand rioolstelsel zal hierop moeten worden aangepast. De verdere uitwerking hiervan geschiedt in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van dit plan. Nadere afspraken met de gemeente zullen hier onderdeel van zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor herbestemming van het plangebied Steenkampseweg 12, Meijel.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard (in situ).
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Peel en Maas heeft aan het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Door middel van deze bestemming worden de archeologische waarden afdoende beschermd. Binnen de bestemmingsregeling is een afwijkmogelijkheid opgenomen; van deze mogelijkheid kan slechts gebruik worden gemaakt als aanvrager een archeologisch rapport overlegt waaruit de archeologische waarden van het terrein blijkt. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag dan (alsnog) een omgevingsvergunning verlenen. Ook voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde en/of werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Planvoornemen in relatie tot archeologie

Op het oostperceel – de gronden van de voormalige nertsenhouders – is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dit betreft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het oprichten van bebouwing op de gronden, danwel het roeren van de gronden is niet toegestaan, zonder omgevingsvergunning en vooraf uitgevoerd archeologisch onderzoek, tenzij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² of de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm. in de grond.

Het plan is om op de gronden met deze dubbelbestemming maximaal 15 peellodges te realiseren. De oppervlakte per lodge zal naar verwachting niet meer dan 50 m² bedragen, waardoor er in totaal circa 750 m² aan bebouwing zal worden opgericht. Daarmee wordt ruimschoots binnen de uitzonderingssituatie gebleven en is het vooraf uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk voor de herziening van dit bestemmingsplan.

Op de percelen nabij de visvijver – het westperceel – is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De grens waarbinnen geen nader archeologisch onderzoek is vereist bij het oprichten van nieuwe bebouwing danwel het roeren van de gronden is voor deze gronden gesteld op max. 250 m². Het gaat hier om gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de inrichting van deze gronden geldt dat men ernaar streeft hier maximaal 10 peellodges te realiseren. Met een maximale oppervlakte van 50 m² per lodge zal de ondergrens voor archeologisch onderzoek worden overschreden.

Echter, deze invulling van de gronden zal mede afhankelijk zijn van het succes van het concept en de vraag naar deze overnachtingsvorm vanuit de markt. Nadere uitwerking hiervoor volgt, alsmede de afweging of nader archeologisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden als gekozen wordt voor de realisatie van de peellodges en niet de camperplekken. In ieder geval zal altijd sprake zijn van bescherming van eventuele archeologische waarden in de grond, op basis van de geldende regels in de dubbelbestemming.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – archeologie 5' worden gerespecteerd en in de planregels en op de verbeelding verwerkt.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De oude in het gebied aanwezige donk is destijds afgegraven. Op deze plek ligt nu een visvijver. Het initiatief zelf heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering, daar de huidige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – archeologie 5' met het bijbehorende beschermingsregime in dit bestemmingsplan zijn overgenomen. Pas bij de verdere uitwerking van het initiatief kan aanvullend archeologisch onderzoek nodig zijn.

4.11 Natuur

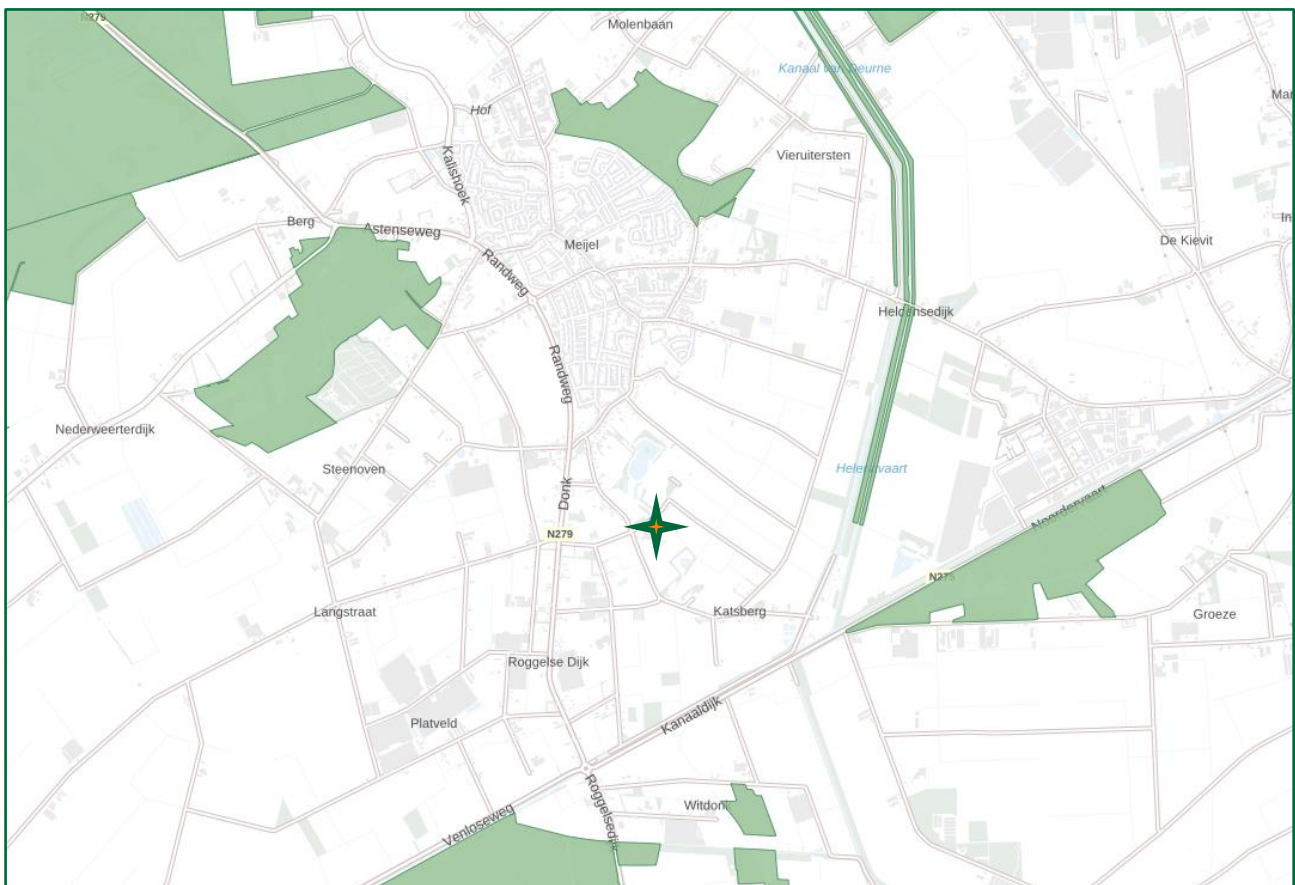
Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

Op 1 januari 2024 gaat de Wet natuurbescherming op in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt straks richtlijnen voor regels en maatregelen die de natuur beschermen. De wet beschrijft onder meer het volgende:

- regels voor overheden, bedrijfsleven, natuurorganisaties en burgers over hoe zij om moeten gaan met de natuur (zorgplicht);

Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand van het initiatief, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten. Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Relevante emissiebronnen zijn in dit geval de vervoersbewegingen vanwege de recreatieve bestemming en de emissie vanuit de bestaande woning. Om te bepalen of als gevolg van het planvoornemen sprake is van een negatief effect door stikstofdepositie is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met het programma AERIUS. Uit de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Natura2000-gebied als gevolg van het planvoornemen. De berekening met toelichting is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Betrokken locatie ligt buiten en op enige afstand van het Natuurnetwerk Nederland (NNB, voormalige EHS). De kortste afstand bedraagt circa 1,2 km van de locatie. Aannemelijk is, dat gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten van het initiatief op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB op voorhand zijn uit te sluiten. Een 'nee, tenzij'-toets of 'ja, mits'-toets met een eventuele compensatieplicht, zijn niet aan de orde.



Figuur 4.11.2 Ligging NNB in directe omgeving initiatief (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Met betrekking tot bomenkap kunnen drie beschermingsregimes aan de orde zijn. De Wet natuurbescherming onderdeel houtopstanden, de gemeentelijke kapverordening (Bomenverordening gemeente Peel en Maas) en/of omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden op grond van het bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas. Het rooien van vegetatie/houtgewas dat onder een van deze beschermingsregimes valt, is niet aan de orde. Anderszins planologisch beschermde natuur is op beide locaties ook niet aan de orde, gelet op het vigerende bestemmingsplan en vanwege de aard van het voornemen. Voor het overige zijn geen natuurbeschermingsregimes relevant.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten is ook geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). De wet geldt voor iedereen die negatieve effecten veroorzaakt op exemplaren of leefgebied van beschermde planten en dieren. Voor alle planten en dieren geldt een algemene zorgplicht.

Activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten zijn verboden. Wel zijn onder de nieuwe Wet Natuurbescherming enkele definities aangepast. Zo is opzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder van te voren goed onderzoek naar beschermde soorten te hebben uitgevoerd, blijft strafbaar. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de bestemmingswijziging op de locatie Steenkampseweg 12 heeft op de natuurwaarden binnen het plangebied, is een quickscan flora en fauna verricht. Deze quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Tevens zijn de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld.

Conclusie quickscan

Op verschillende punten in het plangebied zijn waarnemingen verricht. Tijdens het veldbezoek is het gebied beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde soorten en de habitatgeschiktheid voor beschermde soorten. Er is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en vogelnesten.

Binnen het plangebied is geen bijzondere beplanting aangetroffen. Op het perceel 502 zijn berken, brandnetels, bramen en opslag van wilgen aangetroffen. Op perceel 503 is voornamelijk sprake van opslag van wilgen. Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat deze twee perceel geen specifieke te behouden natuurwaarden bevatten.

Er zijn geen sporen aangetroffen die duiden op het gebruik als vaste rust- of verblijfplaats door grondgebonden zoogdieren, zoals de steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn en bever. Wel zijn tijdens het veldbezoek op de onderzoekslocatie en de directe omgeving enkele loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das.

Vlak bij de visvijver ligt een vrij grote burcht aan de zijde van de visvijver, buiten het plangebied. Deze burcht is al enige tijd aanwezig en er zijn meerdere pijpen aanwezig. Naar verwachting ligt deze burcht er al circa 5 tot 10 jaar. Op circa 180 meter ligt een vers gegraven burcht, wat waarschijnlijk een zomerburcht is en alleen tijdelijk wordt gebruikt. De zomerburcht ligt in perceel 502, binnen het territorium van de hoofdburcht. Er loopt een veel gebruikte wissel van de hoofdburcht naar de zomerburcht.

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in en rondom het plangebied aangetroffen. Het gebied kan wel gebruikt worden als foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. Als gevolg van het planvoornemen blijven de belangrijkste fourageergebieden ongeschonden, zijnde de lanen, houtwallen en ook de visvijver. Hier wordt geen extra licht geplaatst of geluid geproduceerd. Het meeste geluid gaat in de dag plaatsvinden en 's avonds is het rustig. De vakantie huisjes en camperplekken zijn niet bedoeld voor gezinnen met kinderen, waardoor de verwachting is dat het 's avonds heel erg rustig zal zijn. Er zal beperkt licht worden aangelegd. De aanwezigheid van camperplekken en vakantiehuisjes zal dan ook geen invloed hebben op het fourageergedrag van de vleermuizen.

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels, met name ook nesten van broedvogels die ook buiten het broedseizoen beschermd zijn, zoals die van de boomvalk, buizerd, havig, sperwer, wespandief, huismus, steenuil en kerkuil. Voor de meeste genoemde soorten zijn geen sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een broedplaats. Met uitzondering van de buizerd, steenuil en de huismus.

Niet uitgesloten kan worden dat de buizerd binnen het plangebied broedt. Nader onderzoek naar deze soort zal uitgevoerd worden in de herfst/winter (nadat alle bladeren gevallen zijn). Tijdens het onderzoek is een dergelijk nest niet aangetroffen.

Er hangt op de Steenkampseweg 12, achter de bedrijfswoning, op circa 20 meter een steenuilenkast. Bij een extra controle blijkt deze kast bewoond en zijn er dit jaar 3 jongen grootgebracht. Dit steenuilen paar fourageert in de hele omgeving. Ze zijn aan menselijke activiteiten gewend, gezien de nestkast slechts 20 meter van de woning verwijderd is. Door het realiseren van het planvoornemen met relatief weinig lodges en veel beplanting neemt het fourageergebied eerder toe dan af. Er zijn sporen van steenuilen waargenomen in de open loods naast het plangebied. Waarschijnlijk gebruiken ze deze loods als rustpunt om vanuit te jagen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving en neemt na het realiseren van de plannen alleen maar toe.

Er zijn huismussen waargenomen, welke waarschijnlijk in het woonhuis broeden.

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het plangebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen. Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het plangebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

Op basis van het planvoornemen zijn de effecten op beschermde soorten onderzocht. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van bijzondere flora, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen e.d. en overige beschermde soorten. Enkel ten aanzien van de das is sprake van mogelijk effect. Hierbij is van belang dat binnen 50 m. van de burchten geen lodge (of camperplek) wordt geplaatst. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden. Ten aanzien van de gebruikte wissel van de hoofdburcht naar de zomerburcht is het mogelijk de doorgang onder de weg van de parkeerplaats te leggen, zodat de das ongestoord van de hoofdburcht naar de zomerburcht kan verplaatsen of verder kan fourageren.

De omvang van de dassenpopulatie is niet duidelijk geworden vanuit de quickscan. Om die reden is in september en oktober nader onderzoek uitgevoerd door het plaatsen van wildcamera's gedurende 2x 1 week. Dit vervolgonderzoek richtte zich op de omvang van de populatie, het gebruik van de zomerburcht of bijburcht en de mogelijke effecten van de realisatie van het plan. Uit de camerabeelden is geconcludeerd dat in het plangebied een das, een vos en een steenmarter leven. Ook bij de wissel zijn deze soorten gezien, echter slechts ca. 1x per week.

Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld, dat inzicht geeft in de wijze waarop met de aanwezigheid van met name de das en de dassenburcht in relatie tot het planvoornemen dient te worden omgegaan. Ook andere relevante aspecten, zoals het gebruik van licht in het plangebied in het kader van de vliegroutes van vleermuizen in en rondom het plangebied kan hierin worden opgenomen. Dit werkprotocol wordt vervolgens voorgelegd aan de Provincie Limburg. Afhankelijk hiervan zal nader bepaald worden of een aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is of dat dit achterwege mag blijven omdat er voldoende rekening wordt gehouden met het onverstoorde door laten leven van de beschermde soorten in dit gebied. In het kader van onderhavig bestemmingsplan hoeft niet op de uitkomst van dit nader overleg of de eventuele aanvraag ontheffing gewacht te worden. In de planregels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het inrichten van het westperceel met de landschapssuites (peel-lodges) en/of camperplaatsen, zodat de daadwerkelijke bouw van de lodges afhankelijk wordt gesteld van de duidelijkheid rondom dit onderwerp.

De werkzaamheden kunnen wel leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Concreet betekent dit dat als tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, de werkzaamheden moeten worden stilgelegd en de aangetroffen fauna de tijd moet krijgen om weg te komen dan wel moeten deze worden gevangen en naar een geschikte biotoop buiten het plangebied worden verplaatst.

Conclusie

Aannemelijk is gemaakt dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand zijn uit te sluiten, met uitzondering van de das. Hiervoor geldt dat een ecologisch werkprotocol zal worden opgesteld, dat voorgelegd wordt aan de Provincie Limburg. Middels het aanleggen van een kunstmatige verbinding tussen de aanwezig burchten en het op voldoende afstand aanleggen van de lodges wordt beschadiging, verstoring of vernietiging van de verblijfplaatsen c.q. de soort zelf voorkomen. Middels een afwijkingsbevoegdheid in de planregels wordt de concrete invulling van het westperceel met de peel-lodges afhankelijk gesteld van 100% duidelijkheid rondom de goedkeuring van het ecologisch werkprotocol door de provincie.

De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing maar vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief aan de Steenkampseweg 12. De rapportage Quickscan Soortenbescherming, d.d. 8 augustus 2023 is als bijlage 6 bij deze plantoelichting opgenomen.

4.12 Verkeer en parkeren

In de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' zijn gemeentelijke parkeernormen opgenomen voor het bepalen van de parkeerbehoefte die uit ruimtelijke plannen en – ontwikkelingen voortvloeien. Door middel van deze normen wil de gemeente Peel en Maas de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente waarborgen.

De parkeernormennota wordt in vijf stappen toegepast:

1. Ruimtelijk initiatief;
2. Parkeerbehoefte;
3. Maatgevende parkeerbehoefte;
4. Parkeereis;
5. Parkeerbalans.

Locatie Steenkampseweg 12

Het huidige bedrijfsterrein is door middel van twee, bestaande inritconstructies, aangesloten op de Steenkampseweg. De inrit bij de bedrijfswoning is een privé-inrit en dient enkel ter ontsluiting van de woning zelf. De inrit direct ten noordoosten hiervan is bedoeld voor het voormalige bedrijfsdeel (de sheds van de nertsen) en de loods waar ijsbereiding in plaats vindt. De inrit ontsluit verder een aantal bijbehorende bedrijfsgebouwen zoals een silo. In de gewenste situatie wordt deze 'bedrijfsinrit' iets verplaatst naar het zuiden, evenwijdig aan het privé-perceel van de woning.

Het perceel aan de 'visvijver' wordt ontsloten via een, nog aan te leggen inrit; langs deze inritconstructie zijn ook voorzieningen voor (lang) parkeren gedacht omdat de betrokken percelen zelf zoveel als mogelijk verkeers-/autoluw worden ingericht. Het parkeren voor zowel privé-gebruik als voor gasten en incidentele bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

Op een drietal onderdelen van het initiatief is een parkeerbehoefte te verwachten: de lodges c.q. camperplaatsen en de te geven workshops in het gebouw waar de ijsbereiding plaatsvindt.

In de startsituatie gaat het om maximaal 15 lodges op het perceel van de voormalige pelsdierhouderij. In de uiteindelijke situatie wordt gestreefd naar maximaal 25 lodges op beide locaties tezamen. Deze eindsituatie van 25 lodges is bepalend voor de parkeerbehoefte.

Voor de lodges is een parkeernorm behorend bij een camping / kampeerterrein voorstelbaar. Er is sprake van kleinschalige overnachtingsmogelijkheden; een vergelijking met een bungalowpark wordt daarom niet realistisch geacht. Volgens het CROW hoort daar een parkeerkencijfer van minimaal 1,1 bij. Een parkeervoorziening van 28 plaatsen exclusief bezoekersparkeren in de eindsituatie zou daartoe voldoende moeten zijn. Voor bezoekers wordt een norm van 10% aangehouden wat betekent dat circa 3 parkeerplaatsen hiertoe nodig zijn.

Het ontwerp houdt rekening met de aanleg van 30 nieuwe parkeerplaatsen. Dit wordt als voldoende geacht. Gezien het karakter van het plan en de doelgroep waarop wordt gericht, zal het slechts zelden voorkomen dat de vakantiegangers voor één lodge met twee auto's zullen komen. Er is bovendien ook sprake van parkeerruimte ter plaatse van het bijgebouw waar de ijsbereiding plaatsvindt. Al naar gelang het initiatief zich naar de eindsituatie ontwikkelt, wordt bekeken of nabij de bestaande bebouwing permanente parkeerplaatsen worden ingericht. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om extra parkeerplaatsen te realiseren als de situatie daar om vraagt.

Mocht er toch sprake zijn van camperplaatsen op het westperceel, dan wijzigt de parkeerbehoefte. Camperplekken behoeven in principe geen aparte parkeerplaatsen te hebben, omdat het vervoermiddel tegelijkertijd als slaapgelegenheid fungeert. Een camperplek is daarmee tegelijkertijd een parkeerplek. Wel is het verstandig om rekening te houden met incidentele bezoekers. De hiervoor te reserveren plekken (zit in het aantal van 30) kunnen via dubbelgebruik ook ingezet worden voor deelnemers aan de workshops ijsbereiding.

De parkeervoorziening wordt op het terrein zelf gerealiseerd rekening houdend met voldoende opstel- en manoeuvreerruimte. Het is daardoor niet de verwachting dat het initiatief negatieve consequenties met zich meebrengt voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.13 Spuitzones

Doordat het plangebied in het buitengebied van Peel en Maas ligt, is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd. Een recreatiewoning wordt op grond van jurisprudentie aangemerkt als een gevoelig object.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, kan worden gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

De afstand tot de omliggende productie gronden is minder dan 50 m. De gronden rondom het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als akkerbouwland voor de teelt van groenten als maïs, asperges en prei of grasland. Aan de oostzijde van perceel nummer 1726 is sprake van de productie van zgn. 'moerplanten'. Moederplanten die later op een andere locatie gebruikt worden voor het enten van bomen.

Binnen 50 meter vanaf het nieuwe bestemmingsvlak 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' zijn geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de frequente toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is). Er zijn bovendien geen aanwijzingen dat dit grondgebruik qua gebruik gaat wijzigen.

De afstand vanuit een lodge tot de dichtstbijzijnde locatie op naastgelegen gronden, waar sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, bedraagt minimaal 20 tot 30 meter. De genoemde 50 meter afstand geldt bij boomgaarden en sierteelt, maar wordt dus als worst case gehanteerd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig situatie is echter geen sprake van naastgelegen boomgaarden of sierteeltgronden, welke ook niet te verwachten zijn. In combinatie met de geldende regels ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelten wordt de aangehouden afstand in onderhavig planvoornemen derhalve voldoende geacht. Bovendien kan gesteld worden dat op grond van de inrichting van het plan en het feit dat er veelvuldig gebruik gemaakt wordt van groene (buffer)zones rondom de verblijfsobjecten, hiermee een bijdrage geleverd kan worden aan een eventuele afvang van gebruikte gewasbeschermingsmiddelen. Het plan is ten aanzien van dit aspect afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Beoordeling

De omzetting van de functie 'agrarisch' naar de functie 'recreatie' wordt niet aangemerkt als een activiteit zoals opgenomen in onderdelen C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Toetsing initiatief

De gemeente Peel en Maas heeft bij brief van 22 maart 2022 aangegeven dat in principe en onder voorwaarden, gedeeltelijk medewerking aan het initiatief kan worden verleend.

De voorwaarden worden hieronder benoemd en van een antwoord voorzien. Uit de vertaling naar de planregels en de planverbeelding blijkt dat het initiatief aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Locatie Steenkampseweg 12

Inhoudelijk:

Omdat de gewenste ontwikkeling uit meerdere elementen bestaat, wordt hieronder op de verschillende grote onderdelen van het verzoek ingegaan:

1. De luxe lodges voorzien in een onderscheidende vorm van verblijfsrecreatie en zijn derhalve een wenselijke ontwikkeling;

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de plaatsing van (luxe) lodges mogelijk en geeft daarmee invulling aan een wenselijk geachte ontwikkeling van het gebied.

2. De camperplaatsen zijn o.b.v. de overlegde stukken niet als onderscheidend aangemerkt waardoor wij vooralsnog niet voornemens zijn om hier medewerking aan te verlenen.

- a) Mocht u toch voornemens blijven om deze camperplaatsen te realiseren dan is het van belang om zowel de onderscheidenheid als de behoefte aan nieuwe camperplaatsen in de regio duidelijker te benadrukken. Denk hierbij ook specifiek aan de peel-regio (Gemeenten Deurne, Asten & Nederweert)

Sinds 22 maart 2022 is geruime tijd verstreken. Meerdere overleggen met de gemeente Peel en Maas, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de regionale afstemming voor recreatieve initiatieven hebben ertoe geleid dat initiatiefnemers volledig wensen in te zetten op de realisatie van de Peel-lodges, landschapssuites in een natuurlijke en groene omgeving. Het realiseren van camperplekken is enkel aan de orde op het westperceel en enkel indien de markt voor het verhuren van de landschapssuites dermate tegenvalt, dat het volledig realiseren van het plan niet gewenst c.q. mogelijk is. In die situatie zullen op het westperceel maximaal 10 camperplekken gerealiseerd worden, op dezelfde locaties als de lodges zijn voorzien. Met de ontwikkeling van het oostperceel wordt begonnen. Deze invulling en fasering is ook onderwerp geweest van regionale afstemming op gebied van recreatieverblijven. Er is een positief advies afgegeven.

- b) Uitbreiding van luxe lodges in plaats van camperplaatsen wordt wel als kansrijk bestempeld.

Initiatiefnemers gaan uit van realisatie van maximaal 25 lodges, 15 op het oostperceel en 10 op het westperceel. Enkel bij onvoorziene marktomstandigheden kan het zo zijn dat op het westperceel alsnog camperplekken worden gerealiseerd, maar wel met dezelfde uitgangspunten: rust, ruimte, groene omgeving en privacy.

3. De exploitatie van de ijsmakerij, als nevenactiviteit bij de verblijfs- recreatieve bestemming wordt als wenselijk bestempeld.

De ijsmakerij dient nu om met het gemaakte ijs de bestaande ijssalon 't IJshofje' aan de Dorpsstraat in Meijel te bevoorraden. In de ijsmakerij worden ook nieuwe smaken ontwikkeld. Initiatiefnemers zien kansen, die de gemeente nu als wenselijk typeert, om de activiteiten aan de Steenkampseweg 12 uit te breiden met workshops. Initiatiefnemers zien hierin ook meerwaarde voor het geheel concept.

4. Het voorgenomen gebruik van de percelen 502 & 503 (sectie F) wordt positief beoordeeld mits de percelen geen bijzondere natuurwaarden hebben.

Uit het onderzoek Quicksan Soortenbechering is geconcludeerd dat beide percelen geen bijzondere natuurwaarden hebben, met uitzondering van de aanwezigheid van een zomerbucht op het perceel nummer 502. Op dit perceel worden enkel de reeds aanwezige natuurwaarden verder versterkt, er zal geen enkele peellodges op deze grond worden opgericht. Op perceel 503 zal de parkeerplaats voor het gehele planvoornemen worden gerealiseerd. De gemeente wenst beide percelen als een onlosmakelijk geheel aan initiatiefnemers over te dragen. Over de voorwaarden en uitgangspunten voor deze overdracht vindt nader overleg plaats. De voorwaarden op grond van het zgn. Didam-arrest worden hierbij gerespecteerd.

Randvoorwaardelijk:

- Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De (milieu)invloed van en op de omgeving moet onderzocht en beoordeeld worden.
 - Extra aandacht besteden aan het tegenovergelegen perceel waarbij opslag van o.a. compost & zand- en grind op grond van het bestemmingsplan mag plaatsvinden.
 - De invloed van de nabij gelegen schutterij moet onderzocht en beoordeeld worden.
 - De invloed op de nabij gelegen visvijver moet onderzocht en beoordeeld worden.
- Er een verkennend bodemonderzoek gedaan wordt.
- Er een compleet flora- en faunaonderzoek wordt uitgevoerd ter plaatse van alle in het plangebied voorziene percelen.
- Parkeren en verkeersveiligheid moet nader uitgewerkt worden in de verdere planvorming.
- Er dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader buitengebied.
 - Voor dit initiatief dient daarbij voldoende aandacht te zijn voor een goede landschappelijke (en stedenbouwkundige) inpassing. Het verschil in gebiedstypologie van de noord- en zuidzijde van de Steenkampseweg moet sterker terugkomen in de verdere planvorming.
- Het integrale plan, zodra dat nader is uitgewerkt, wordt door ons voorgelegd in het afstemmingsoverleg recreatie en toerisme in de regio Noord-Limburg.
 - Een positief standpunt is noodzakelijk om definitieve doorgang voor de bestemmingsplanwijziging te krijgen.
- De kosten voor de aansluiting op de openbare ruimte, evenals alle kosten die gepaard gaan met de aansluiting op de nutsvoorzieningen voor rekening van u als initiatiefnemer zijn;
- Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten t.b.v. deze ontwikkeling.

Deze randvoorwaarden zijn behandeld in voorliggende plantoelichting. Hieruit blijkt dat aan de randvoorwaarden voldaan wordt.

5.2 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding is de bestemming in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas”.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen

bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

Bestemmingsregels

Artikel 3 t/m 6

In dit hoofdstuk zijn de regels voor elke (dubbel)bestemming opgenomen. Elk artikel kent een vaste opzet. Eerst is het toegestane gebruik bepaald in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn er bouwregels en specifieke gebruiksregels opgenomen, met aansluitend daarop de afwijkingsmogelijkheden voor het bouwen of het gebruik. Tenslotte is – voor zover van toepassing – bepaald voor wat voor werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan in bepaalde gevallen te kunnen wijzigen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen en algemene regels over afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Voor bepaalde gronden gelden een of meerdere gebiedsaanduidingen met een nader beschreven kenmerkende instandhoudingsdoelstelling.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages, maar tevens algemene afwijkingsmogelijkheden voor het gebruik van bebouwing.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen, waarin het bevoegd gezag de in het plan opgenomen bestemmingen kan wijzigen.

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de werking van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels omtrent wettelijke regelingen. Tevens is een bepaling opgenomen ten behoeve van de verplichting te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij verwezen wordt naar het relevante beleidsdocument.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand gebruik dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 15)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan.

De herbestemming van de betrokken percelen aan de Steenkampseweg 12 in de gemeente Peel en Maas betreft een particulier initiatief. Dit betekent dat de initiatiefnemer - tevens eigenaar van de betrokken gronden - fungeert als financier van het project inclusief de opstelling van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente Peel en Maas beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking en in procedure brengen van het plan.

Ingevolge de bepalingen in Hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor het initiatief geen exploitatieplan nodig. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten voor het verhalen van kosten die met het (in procedure brengen van het) plan samenhangen. Ook zal worden vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van een tegemoetkoming in planschade op initiatiefnemer worden verhaald.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het perceel waarop de bestemmingswijzigingen zijn voorzien, zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en is niet beperkend naar de omgeving. Aangenomen mag worden dat, als gevolg van dit positieve effect, er geen overwegende bezwaren tegen de bestemmingswijziging zijn.

Omgevingsdialoog

Op 30 november 2023 zijn omwonenden van het plangebied schriftelijk in kennis gesteld over het voornemen van initiatiefnemer. Daarbij is de vraag gesteld om een reactieformulier in te vullen en te ondertekenen als bewijs dat men op de hoogte is van het plan. Initiatiefnemers hebben vervolgens met het merendeel van de omwonenden nog een persoonlijk gesprek gevoerd, op sommige specifieke vragen is nog een nader antwoord gegeven. Van deze communicatie met de buurt is een verslag gemaakt dat als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. Er zijn in de omgevingsdialoog geen overwegende bezwaren tegen het plan geuit.

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. Gezien de tijd is het niet mogelijk gebleken om het plan als vooroverleg voor te leggen aan het waterschap en de Provincie. Wel is het plan meermaals (informeel) besproken met de Provincie.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen gedurende de periode van 27 december 2023 tot en met 7 januari 2024. In het kader van deze wettelijke voorbereidingsprocedure zijn ook de vooroverlegpartners uitgenodigd hun zienswijzen op het plan in te dienen. Gedurende de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.