

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning

Reijndersstraat 9 Baexem

Gemeente Leudal

IDN-nummer: [NL.IMRO.1640.OV17BaReijnderstr9-ON01](#)

Rapportnummer: 217-BRe-ro-v3

Opdrachtgever: Fam. van de Kruijs

Opsteller: W. van Aerle, M&A

Status: ontwerp

Datum: 10 oktober 2017

Locatie Reijndersstraat met als thema
"Met de kippen op stok"

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Leudal,

d.d. **5 juni 2018**

Namens dezen,

*M. Leenders-
Graven*

Inhoud

1	Aanleiding en plangebied	5
1.1	Afwijking van het bestemmingsplan	5
1.2	Reden van de afwijking van het bestemmingsplan	5
1.3	Noodzaak van de afwijking van het bestemmingsplan	5
1.4	Ligging en grens van het plangebied	6
1.5	Vigerende bestemmingsplan	6
1.6	Vooroverleg met de gemeente	7
1.7	Haalbaarheid vier luxe vakantie-units	8
1.7.1	Samenvattende conclusie	11
2	Beleidskader	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	13
2.2.2	Limburgse principes. De kwaliteit centraal	14
2.2.3	Visie op Midden-Limburg en toerisme	14
2.2.4	Limburgse principes. Uitnodigen centraal	15
2.2.5	Vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014	16
2.2.6	Veehouderijen en Natura 2000 gebied	16
2.2.7	Milieubeschermingsgebied	16
2.2.8	Water	17
2.2.9	Ontgrondingen	17
2.2.10	Andere onderwerpen	17
2.2.11	Limburgs KwaliteitsMenu	17
2.2.12	Conclusie provinciaal beleid	17
2.3	Gemeentelijk beleid	17
2.3.1	Structuurvisie Leudal	17
2.3.2	Structuurvisie en benutten economische kansen	18
3	Beschrijving plan	19
3.1	Gebiedsbeschrijving	19
3.2	Planvoornemen	19
3.2.1	Wat willen de initiatiefnemers?	19
3.2.2	Cultureel/educatief/vakantieplezier	20
3.2.3	Initiatief leidt tot een nieuwe economische drager	20
3.2.4	Percelen en omvang met besluitvlak	20
3.2.5	Gebruik weilanden als decor historische functie met een ingepaste parkeerplaats	20
3.2.6	Inzet ander gebouwen/zwembad op het perceel	21
3.2.7	Mogelijkheden voor wandelen en fietsen	21
3.3	Bouwtekeningen van de locatie Reijndersstraat_Met de kippen op stok	21
3.4	Impressiebeelden van de locatie Reijndersstraat_Met de kippen op stok	21
3.5	Ruimtelijke structuur	23
3.6	Functionele structuur	24

3.6.1	Werkgelegenheid voor mensen met beperkingen	24
3.7	Te vervangen aantal vierkante meters extra “rood”?	24
3.8	Aanleg boomgaard met authentieke fruitbomen	24
3.9	Landschaps-inpassingsplan Reyndersstraat 9_Met de kippen op stok.....	24
4	Milieuaspecten	25
4.1	Bodem	25
4.1.1	Bodemonderzoek.....	25
4.1.2	Archeologisch onderzoek.	25
4.2	Externe veiligheid	26
4.3	Flora en fauna.....	26
4.3.1	Algemeen.....	26
4.3.2	Quicksan flora en fauna.....	27
4.3.3	Conclusie ten aanzien van flora en fauna.....	27
4.4	Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten.....	27
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.5.1	Wet luchtkwaliteit.....	27
4.5.2	‘Niet in betekende mate’ NIBM	27
4.5.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	28
4.5.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	28
4.6	Water	28
4.6.1	Provinciaal beleid.....	28
4.6.2	Watertoets Waterschap Limburg	28
4.7	Wet geluidhinder.....	29
4.7.1	Inleiding	29
4.7.2	Railverkeer.....	29
4.7.3	Wegverkeer	29
4.7.4	Industrielawaai.....	29
4.7.5	Conclusie geluid	29
4.8	Kabels en leidingen	29
4.9	Verkeer en parkeren	29
4.9.1	Verkeersstructuur	29
4.9.2	Parkeren	29
4.10	Natuur en landschap.....	31
4.10.1	POL-herziening op onderdelen EHS	31
4.10.2	Inpassingsplan.....	31
4.11	Duurzaamheid	31
5	Juridische aspecten.....	32
5.1	Inleiding	32
5.1.1	Ruimtelijke onderbouwing.....	32
5.1.2	Geometrische plaatsbepaling	32
6	Haalbaarheid	33
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	33
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	33

6.3	Procedure	33
6.4	Formele procedure	33
7	Bijlagen.....	34
7.1	Eindadvies/principebesluit conceptaanvraag.....	34
7.2	LIP_Landschaps-inpassingsplan Reijndersstraat 9_Met de kippen op stok te Baexem	34
7.3	Vooronderzoek volgens NEN 5725	34
7.4	Quick scan flora en fauna IVN plus toelichting	34
7.5	Besluitvlak locatie "Reijndersstraat/Met de kippen op stok"	34
7.6	BT_Bouwtekening locatie Reijnderstraat_Met de kippen op stok 18-02-2017	34
7.7	Plattegrond-tekening parkeerhaven.....	34

1 Aanleiding en plangebied

1.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Momenteel ligt er een woonbestemming op de locatie Reijndersstraat 9 te Baexem. Verzocht wordt om middels een buitenplanse afwijkingsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) af te wijken van de vigerende bestemmingsregeling om daarmee toerisme en recreatie met kleine horeca toe te staan.

1.2 Reden van de afwijking van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer, fam van de Kruijs, wil van de locatie Reijndersstraat 9 te Baexem afwijken van de bestemming, alleen wonen, die nu op de locatie is gevestigd.

De uitdaging ligt in het exploiteren van de locatie Reijndersstraat 9 als een toeristische bestemming in de vorm van het ombouwen van de aanwezige "vier hokken" op de locatie tot een vorm van "Bed & Breakfast" formule waarbij "kortstondig verblijf van gasten" het uitgangspunt is.

Het exploiteren van de historische "kippenhokken" op de locatie "Reijndersstraat" heeft zowel een ontspanningsfunctie als een culturele functie. Het betreft 4 kippenhokken, 7x7,4 uit de beginjaren van de "agrarische" revolutie. De kippenhokken zijn rond 1958 gebouwd door de toenmalige eigenaren de fam Wetemans. De kippenhokken zijn nog in de oorspronkelijke, typische, staat van hoe in het verleden op het platteland kippen werden gehouden. Voor Leudal als, agrarische groene, gemeente levert dat afgezet tegen de momenteel grootschalige agrarische kippenbedrijven een goed beeld op het verleden van een agrarische onderneming. Bekeken gaat worden of deze historische basis gebruikt kan worden om inzicht te geven in het, agrarische, verleden maar ook hoe het verleden staat tegenover het "grootschalige" heden van de agrarische "industrie". Deze historische inslag met een verbinding naar het heden zal een belangrijke factor vormen bij de exploitatie van het concept.

Naast de historische waarde van de kippenhokken heeft de locatie ook een perfecte ligging aan de buitenkant van de woonkern Baexem. De kippenhokken worden grotendeels afgeschermd van de openbare weg door een historische Meidoornhaag. Ook verbinding met de Rhijdtbeek en het hier gelegen openbare natuurgebied is via het eigen perceel mogelijk.

1.3 Noodzaak van de afwijking van het bestemmingsplan

Op de woonlocatie is in bestaande structuur geen mogelijkheid tot het ombouwen van de oude historische kippenhokken tot gastenverblijven vanuit de Bed & Breakfast formule. De kippenhokken behoren niet tot de hoofdgebouwen, zijnde de woning en de garage. Om toch tot te komen tot een vorm van toeristische exploitatie is het nodig dat voor een gedeelte van het perceel, Reijndersstraat 9, wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Voor een situatieschets van het huidige woonblok en het besluitvlak wordt verwezen naar de bijgevoegde beelden.



Ruimtelijkeplannen.nl, Reijndersstraat 9 met verklarende blokken

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem



Google, aanzicht vanuit de weg, Reijndersstraat 9 gezien.

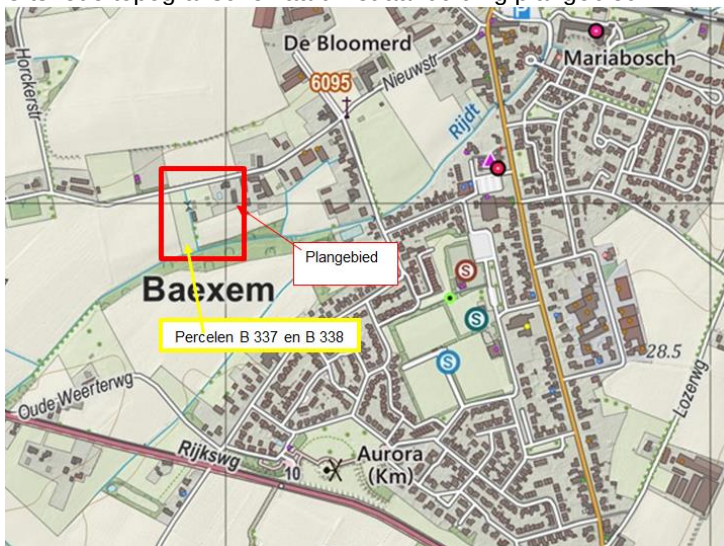
Het is de bedoeling dat de kippenhokken ingericht gaan worden als units waar de (B&B) gasten zich verder zelf kunnen bedruipen. De units worden 7 m x 9,5 m.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van de vigerende bestemming (Wonen) afgeweken te worden.

Op de conceptaanvraag is door de gemeente Leudal een positief eindadvies gegeven.

1.4 Ligging en grens van het plangebied

Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied



Zoals in bovenstaande figuur is te zien is het plangebied gelegen ten noordwesten in de kern Baexem. Het plangebied bestaat uit vijf kadastrale nummers zijnde: B 2337 (41,2 are) , B356 (18,80 are) , B 1046 (15 are), B 337 (8 are) en B 338 (34,99 are). Van B 2337 wordt slechts een deel van het object in het planvoornemen betrokken.

1.5 Vigerende bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Leudal. Ter plekke van de locatie Reijndersstraat 9 geldt het bestemmingsplan 'Kern Baexem' van de gemeente Leudal, dat op 2 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De volgende bestemming is voor het plangebied (locatie Reijndersstraat 9) van toepassing:

- enkelbestemming: 'Wonen' ter plekke van het plangebied.

Het realiseren van het recreatie bedrijf is niet mogelijk volgens het vigerende bestemmingsplan. Om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het besluitvlak rood omlijnd



1.6 Vooroverleg met de gemeente

Er heeft vooroverleg over plaatsgevonden. De gemeente is positief over het initiatief en heeft per brief van 6 april 2017 een aantal randvoorwaarden gesteld. O.a. over de exploitatiebijdrage, riolering, bodemonderzoek, sloopwerkzaamheden en het realiseren van een inrit heeft de gemeente Leudal aangegeven dat hier aandacht aan geschonken dient te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de onderdelen ruimtelijke ordening, bouwen en milieu.

Voor het plan is een conceptaanvraag ingediend, welke een onderdeel vormt van het vooroverleg over dit plan. De aanvraag omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op het onderdeel "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem

1.7 Haalbaarheid vier luxe vakantie-units

Situatie

Het voornemen bestaat vier nostalgische kippen hokken om te bouwen tot vier luxe vakantie-units in de stijl van de oude nostalgische kippenhokken. De vakantie-units worden ingericht voor 2/4 volwassenen met maximaal 2 kinderen met een eventuele mogelijkheid voor B&B. Het gaat hier om recreatief verblijf en niet om permanente bewoning van de units.

Vier vakantie-units in het concept “Met de kippen op stok”.

Het concept bestaat uit een “thematische” aanpak met 4 hoogwaardige vakantie-units die voorheen als kippenhokken hebben dienst gedaan in een landelijke ingerichte omgeving met kenmerken uit de “oude” tijd. Van dit niveau is binnen Midden Limburg en dus ook binnen de Gemeente Leudal nagenoeg geen accommodatie beschikbaar. Zie ook onderzoek via Booking.com. Verwezen wordt naar pagina 46 van de Toeristische Trendrapportage Limburg.

Concept waar de initiatiefnemers voor staan

Het concept dat wij voorstaan is van uit de agrarische historie het verhuren van bijzondere, luxe vakantie-units, met eventueel “B&B” met een bijzonder concept. De slogan wordt “Met de kippen op stok”. Dit concept sluit ook aan bij historische plattelandskarakter van de kippenhokken in verbinding met de grote agrarische bedrijven die nu in o.a. de gemeente Leudal zijn gevestigd. De huurprijs zal, vooralsnog, ingesteld worden op meer dan 100 euro per nacht.

Dit concept, zie verblijfsparadox opgenomen in de Toeristische Trendrapportage Limburg pagina 5, levert als gevolg van de innovatieve aanpak en hoogwaardige niveau van de beschikbaar te stellen vakantie-units een concept op dat de huidige toeristische producten in de gemeente Leudal versterkt.

In dit concept willen we ons gaan richten op:

- Vakanties met vrienden/familie
- Actieve vakanties, zie mogelijkheden van excursies bij het “verblijfsconcept”.
- Ontspanning, rust en gezelligheid
- Vakantie n.a.v. een bijzonder gelegenheid

Ook vakanties gericht op de prachtige natuur van Midden Limburg, bijv. het Leudal en de Maasplassen kunnen tot de doelgroep behoren.

Leefstijlen

Gelet op de opzet van het Inrichtingsconcept en Verblijfsconcept willen we ons gaan richten op een aantal leefstijlen:

Ingetogen aqua

Cultuur, natuur en (kalme) sportieve mogelijkheden zijn keywords in de vakantie. Lekker sportief buiten in de natuur zijn. Denk aan wandel- en fietsvakanties. Daarnaast vinden ze het belangrijk om ook kennis op te doen. Ze verdiepen zich graag in streekculturen.

Cultureel en inspirerend rood

Ze gaan op vakantie op zoek naar avontuur en uitdaging. Denk aan back-to-basic, maar ook cultuur, watersport en uitgaan, spreekt hen aan. Ze willen nieuwe dingen meemaken en kennis en inspiratie opdoen.

Comfort en luxe blauw

Op vakantie gaan is tijd voor zichzelf, de partner en vrienden. Iedereen moet dan uitgebreid kunnen genieten van een relaxte vakantie. Blauwe recreanten houden van een luxe omgeving en exclusiviteit. Ze worden graag goed verzorgd of verwend en vinden een goede organisatie en goede faciliteiten erg belangrijk.

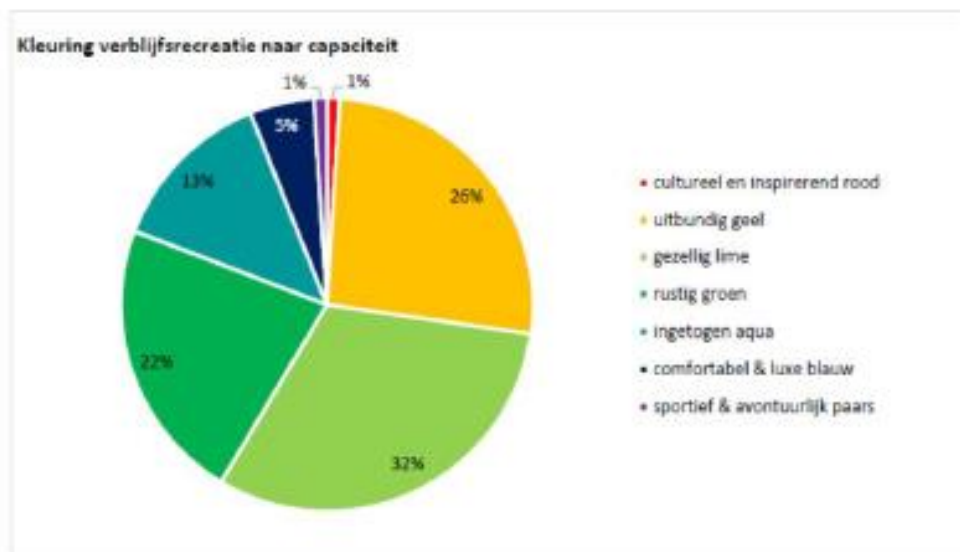
Avontuur- lijk en sportief paars

Avontuurlijk paars wil graag iets nieuws beleven of ontdekken in hun vakantie. Gewoon is niet goed genoeg voor deze groep. Ze gaan op zoek naar een bijzondere ervaring. Dat mag een tikje wild zijn - een boomhut of een survivaltent - maar het bijzondere kan 'm ook zitten in het beleven van luxe en exclusiviteit.

Uit de Rabobank trendcijfers blijkt, verwijzende naar de eerder genoemde “verblijfsparadox” dat bij een juiste aanpak en marketing er toch afdoende mogelijkheden zijn om op een “verzadigde” markt toch te floreren.

Een veelvoud aan kleinschalige initiatieven drukt uiteindelijk ook op het totaal aantal bedden. Er moet voor gewaakt worden dat nieuw aanbod – hoe klein ook – een toevoeging is op het bestaande aanbod (niet meer van hetzelfde). Ook in het lokale beleid van gemeente Leudal (Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme, 2009) wordt geduid dat de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties zich moet richten op ‘overnachtingsmogelijkheden bij de boer’ en ‘ontwikkeling karakteristiek logeren’.

Het plan ‘met de kippen op stok’ is een toevoeging aan het huidige aanbod. De verbouwing van de karakteristieke kippenstallen past in de lijn van ‘ontwikkeling karakteristiek logeren’ en men richt zich op de doelgroepen met leefstijlen : cultureel en inspirerend rood, comfort en luxe blauw, avontuurlijk en sportief paars, ingetogen aqua. Deze leefstijlen zijn ondervertegenwoordigd in het aanbod in Noord-Limburg (De kleur van verblijfsaccommodaties in Noord Limburg, 2016, gemeente Leudal participeert in Noord Limburgs samenwerkingsverband op het gebied van toerisme).



Rood, paars en blauw worden in dit onderzoek ook genoemd als kansrijke gebieden. Ook positief aan dit plan is dat de woningen toegankelijk worden gemaakt voor mindervaliden. De luxe inrichting en de plannen voor het aankleden van de directe omgeving (fruitbomen, sauna) laten zien dat men het concept heeft doordacht en zich (bij daadwerkelijke uitvoering) richt op deze doelgroepen.

We noemen hierna een aantal “onderscheidende” kansen:

- Binnen het concept “Met de kippen op stok” is het zeer wel mogelijk om, gelet op de landelijke omgeving en het aanwezige zwembad en mogelijk te plaatsen sauna, vakanties te regelen welke voor een gehele familie van (klein)kind tot grootmoeder fantastisch kunnen zijn.
- De samenwerking aangaan met de telers van de regionale producten en agrarische bedrijven.- Hiernaast is het van belang dat we het concept gaan ondersteunen door een zeer goede automatisering waarbij de afhankelijkheid van sites als AirBNB en Booking.com wordt geminimaliseerd.

Toegankelijkheid vakantie-units

De vakantie-units zullen zodanig ingericht worden dat ze ook voor minder valide mensen gemakkelijk toegankelijk zijn. Op het perceel zullen voorzieningen getroffen worden waarbij gebruik van toilet en douches mogelijk is.

Doelgroep van de gasten

Voor de doelgroep van de gasten wordt verwezen naar de mensen die onderdeel uit maken van de aangegeven leefstijlen. Deze groep is meer dan groot genoeg.

In onze marketing zullen we ons zoveel mogelijk richten op het buitenland. De verwachting is dat deze toeristen nog meer kiezen voor “Kwaliteit”. Het bestedingspatroon van buitenlanders is significant hoger dan dat van Nederlanders, zie Toeristische Trendrapportage Limburg.

Op deze doelgroep(en) zal ons hierna te bespreken bijzonder “Inrichtingsconcept” en “verblijfsconcept” worden gericht.

Inrichtingsconcept: Inrichting van de woningen/units en de omgeving.

Het bijzondere in de te creëren vakantie-units is dat de nostalgisch kippenhokken in hoofdlijnen terugkomen. De gedachte is dat zo veel mogelijk terug gegaan wordt naar het “klein agrarische” leven uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. In de nostalgische kippenhokken zal de slaapruimte in de vorm van een moderne “bedstee” vorm worden gegeven. De “huisjes” zullen wat betreft voorzieningen en vormgeving in het topsegment terecht moeten komen. De omgeving zal ook nostalgische worden ingericht middels landschappelijke inrichting waarbij een 18 tal grote ouderwetse hoogstam fruitbomen een ouderwetse “bongerd” zullen gaan vormen. De terrassen van alle huisjes zullen omheind worden met een blad houdende beukenhaag. Ook de oprijlaan zal voorzien worden van een nostalgische smeedijzeren poort en ouderwets gebakken klinkers.

Mogelijk wordt ook nog een “nostalgische sauna” onderdeel van de inrichting.

Verblijfsconcept: gebruik maken van wat er in Leudal en omgeving is.

Het is de bedoeling dat de woningen minimaal voor een midweek, weekend, week of meerdere weken worden verhuurd inclusief B&B ondersteuning.

1. Excursies en agrarische omgeving

De gedachte is om vanuit de locatie contacten te leggen met agrarische bedrijven in Leudal en omgeving. Agrarische bedrijven die “excursies” geven of waarbij je via “skyboxen” de bedrijvigheid van het betreffende bedrijf kunt zien. Er zijn skyboxen voor kalkoenen in Swartbroek, voor geiten in Leveroy en voor koeien in Ospel ongetwijfeld hebben we er nog gemist. Ook kan aangesloten worden, contact gezocht worden bij de bedrijven die streekproducten produceren.

2. Gratis, elektrische, fietsen beschikbaar voor de bewoners om met de fiets de omliggende fantastische omgeving zijnde:

- het Designer Outlet in Roermond
- het Leudal
- de Maasplassen

etc. te kunnen bezoeken.

3. De “bongerd/boomgaard” zal dienst gaan doen als trekpleister omdat naast de fantastische bloesem de vakantiegangers de mogelijkheid krijgen om “gratis” zelf het fruit te plukken als het aanwezig is.

4. Ontwikkeling van een “Liefdeslaantje”. Vanuit de huisjes kunnen de gasten via een te ontwikkelen “liefdeslaantje” naar de Rhijdtbeek wandelen. Vanuit de Rhijdtbeek kan verder gewandeld worden naar Baexem etc. Dit zijn voorlopig de gedachte. Veelal ontstaan nieuwe ideeën tijdens het exploiteren.

Samenvattende het bedrijfsconcept

Het verblijfsconcept is er op gericht om de gasten een ruime keuze te geven aan mogelijkheden binnen Leudal en omgeving. We gaan proactief te werk. We proberen de gast te laten genieten van de kwaliteit van leven in de gemeente Leudal.

Investeringsen

Wij als exploitanten zullen zelf, zonder subsidies, voor de financiering moeten zorgen. Wij gaan niet graag, zie hiervoor, over een nacht ijs. Mogelijke leegstand is voor ons nog vervelender en dramatischer dan voor de Gemeente Leudal. Wij hebben er alle belang bij om leegstand te voorkomen.

1.7.1 Samenvattende conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van vier luxe units, het bijzonder inrichtingsconcept, het bijzondere verblijfconcept richten wij ons op een specifieke bijzondere markt. Het hier ontwikkelde concept is er binnen de Gemeente Leudal maar ook in de Provincie Limburg nog niet. Wij verwachten dan ook dat er behoefte is aan zulk een accommodatie. Ook het aantal vakantie-units, niet binnen een vakantiepark gelegen, is beperkt in de Gemeente Leudal. We verwijzen naar het geringe aanbod van aangeboden vakantie-units en chalets via boeking site Booking.com.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet. De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt. In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouding en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. **Het** waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd, om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijks verantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijks verantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijks verantwoordelijkheid zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen worden in principe alleen achteraf gecontroleerd door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de realisatie van één of enkele (vakantie)woningen weliswaar gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling, maar niet onder de werking van de Ladder valt. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet relevant. Er wordt namelijk geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, maar bestaande bebouwing wordt opgewaardeerd en kleinschalig uitgebreid. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet van toepassing op de Ladder.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd. Inmiddels ligt er een nieuw POL 2014 dat op 12 december 2014 is vastgesteld en op 16 januari 2015 in werking is getreden.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid, zoals dit is opgenomen in het POL.

Het plan betreft minder dan 30 bedden (maximaal 6 per vakantiewoning, 4 vakantiewoningen). Dit betekent dat het initiatief kleinschalig is en dat er geen afstemming noodzakelijk is binnen de regio Midden Limburg. Vanuit POL zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van het aantal bedden en is de nadruk gelegd op de vitalisering van de sector (plan van aanpak Vitalisering Verblijfsrecreatie Limburg, 2016).

Onderhavig planvoornemen betreft het verbouwen/vernieuwen van 4 bestaande hokken tot 4 recreatieve wooneenheden voor verblijfsrecreatie. De zeer beperkte uitbreiding, van 52 m² naar 67 m² levert gelet op het totale plaatje geen extra “verstening” op in het buitengebied. Zeker niet omdat het geheel ingepast gaat worden in een “natuurlijke historische” omgeving met hoogstam fruitbomen en oude type bomen en heggen die passen in de totale landschappelijke “historische” omgeving. Er is derhalve alleen een landschappelijke inpassing noodzakelijk en van toepassing in onderhavig geval.

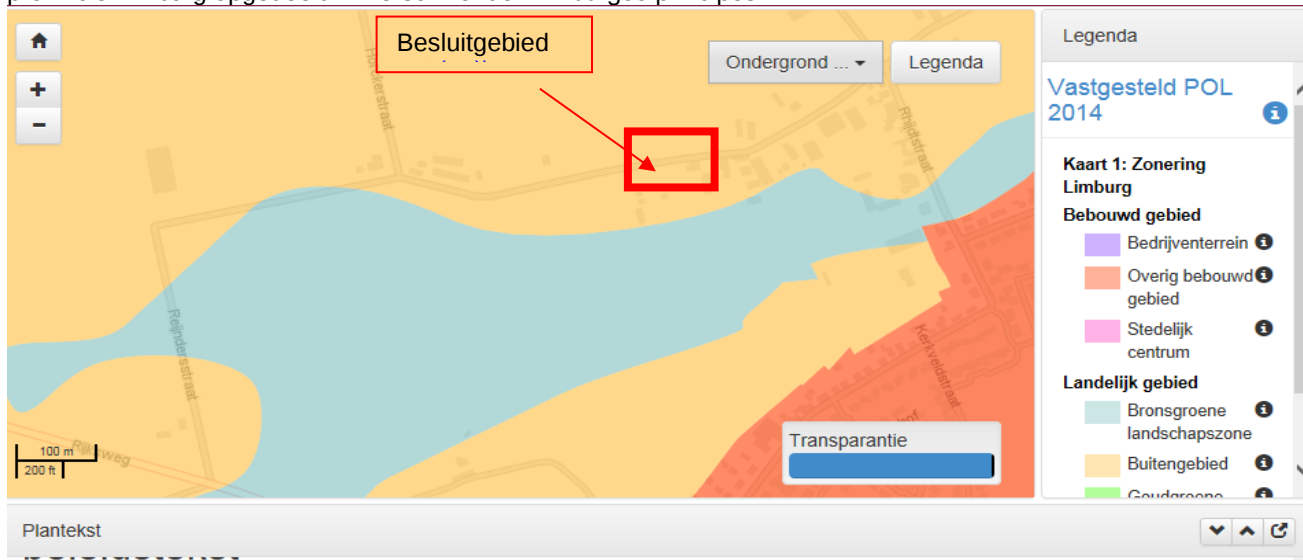
Binnen het POL 2014 wordt het projectgebied aangemerkt als “Buitengebied” dat gelegen is aan een “Bronsgroen landschapszone”. Het is dus, ondanks dat het huidige perceel een woonbestemming heeft, geen onderdeel van het “Overig bebouwd gebied”.

Het initiatief vergt zoals aangegeven slechts een zeer beperkte extra bebouwing maar geeft wel kansen tot een nieuw verdienmodel. Het verdien model ziet op het “toeristisch” meer en beter exploiteren van de “historische” boerenleven van de regio Limburg en meer in het bijzonder van de gemeente Leudal. Ook worden ruimten die geen functie, behoudens een opslagfunctie, hadden nu weer functioneel en met behoud van de historische identiteit weer “tot leven” gewekt. De ontwikkeling leidt tot een vitalisering van het buitengebied.

Daarmee past de ontwikkeling bij de uitgangspunten van het POL.

2.2.2 Limburgse principes. De kwaliteit centraal

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende "Limburgse principes".



Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie vier zones met uiteenlopende opgaven en ruimte voor de ontwikkeling van natuur, water, landschap en land- en tuinbouw. Daarnaast heeft de provincie voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Maasvallei extra ambities.

- In de goudgroene natuurzone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000 gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).
- De zilvergroene natuurzone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die we vooral met middelen uit de regio moeten benutten.
- De bronsgroene landschapszone, veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken.
- Het buitengebied biedt de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Het plangebied valt in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalige recreatieve voorziening. Er behoeft nauwelijks te worden gebouwd. De ontwikkeling vindt zoveel mogelijk plaats binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De impact in ruimtelijke en functionele zin is zeer beperkt. Daarmee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het POL

2.2.3 Visie op Midden-Limburg en toerisme

In het POL 2014 wordt hier t.a.v. de toeristische sector het volgende over opgemerkt.

Toerisme en vrijetijdseconomie vormen een grote economische (ook grensoverschrijdend belangrijke) potentie voor de regio. Enerzijds is de regio een aantrekkelijke bestemming voor zowel binnen – als buitenlandse toeristen en anderzijds zijn de vrijetijdsmogelijkheden een belangrijke vestigingsfactor bij het aantrekken en behouden van (kennis)werkers.

De regio heeft een aantrekkelijk toeristisch profiel. Het onderscheidende toeristisch-recreatieve karakter van Midden-Limburg wordt met name bepaald door de variatie van toeristisch-recreatieve voorzieningen op relatief korte afstand van elkaar. Het bestaat uit een fraai mozaïek van cultuurhistorisch waardevolle kleinere en grotere kernen en steden, ingebed in een natuurlijke omgeving (vier regio-grensoverschrijdende natuurparken), een mooi landschap, kooptoerisme zoals het Designer Outlet Center en centraal gelegen het uitgestrekte gebied van de

Maasplassen. Voor het nabij gelegen Duitse achterland, vormen de Maasplassen het grootste watersportrecreatiegebied.

Kleinschaligheid, gebiedseigen, bourgondisch, rust en toegankelijkheid/laagdrempeligheid zijn belangrijke onderliggende waarden voor het toerisme in Midden-Limburg. In de figuur op de vorige pagina (uit de Toerisme- en Recreatieve visie Midden-Limburg, regio Midden-Limburg, oktober 2013) zijn de kernkwaliteiten en onderliggende waarden samengevat.

Totale bestedingen, aantal overnachtingen en werkgelegenheid zijn enorm gegroeid. De regio zet in op een groei van ongeveer 33% in 2030 ten opzichte van de situatie in 2012.

Het gebied is uitermate geschikt om te zappen: iedere dag iets anders. De bezoeker die de ene dag wil wandelen in de prachtige natuur, de volgende ochtend wil watersporten om 's middags sfeervol te gaan shoppen, komt in Midden-Limburg aan zijn trekken.

Toerisme en recreatie is één van de belangrijkste economische aanjagers van de regio Midden-Limburg. Daarbij wordt als kracht ingezet op de veelzijdigheid van het aanbod op korte afstand (natuur, water, cultuur, kooptoeisme en grensoverschrijdend).

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende "Limburgse principes".

2.2.4 Limburgse principes. Uitnodigen centraal

2.2.4.1 *Uitnodigen en inspireren*

Plannen maken is mooi, omgevingskwaliteit tot stand brengen is nog mooier! We willen met het POL op de eerste plaats partijen inspireren en uitnodigen om (samen) zaken op te pakken en zo te werken aan een beter leef- en vestigingsklimaat en invulling te geven aan ontwikkeling van een bepaalde locatie of een bepaald gebied. Limburg is van ons allemaal.

Het POL2014 is daarom niet een plan dat redeneert vanuit het idee dat de omgevingskwaliteit door de overheid wordt 'gemaakt' door te reguleren en grenzen te stellen. Het POL gaat uit van de basisfilosofie dat de kwaliteit van de omgeving tot stand komt door de dagelijkse beslissingen en acties van burgers, bedrijven, instellingen en overheden.

2.2.4.2 *Stimuleren van voorlopers*

Inspirerende voorbeelden zijn een vliegwiel voor verandering en innovatie. Daarom zijn vooruitstrevende ondernemers zo belangrijk voor de kwaliteit van Limburg. Zij staan midden in de samenleving en nemen initiatief om duurzaam te ondernemen en nieuwe manieren te vinden om hun bedrijf te ontwikkelen met respect voor en in samenhang met de omgeving. Dat moet tot uiting komen in bedrijfsvoering concepten waarin ondernemers extra maatregelen nemen om de effecten op de omgeving te reduceren: minder hinder, minder bodem- en (grond-)waterbelasting, minder water- en energiegebruik e.d.

De Provincie wil dergelijke voorlopers ontwikkelruimte bieden. Een voorloper beperkt zich daarbij niet enkel tot duurzaamheid als milieu- en ruimtelijke component in zijn bedrijfsvoering. Hij heeft een integrale kwaliteitsverbetering in de omgeving op het oog. Daarbij heeft hij in het proces nadrukkelijk aandacht voor duurzaam, excellent ondernemerschap en duurzame bedrijfsvoering in zijn omgeving, waar hij verantwoordelijk is voor maatschappelijke acceptatie en draagvlak, door een dialoog met de omgeving.

Uitgangspunt is dat voorlopers bereid zijn hun kennis en ervaringen te delen, zodat zij daadwerkelijk een inspiratie kunnen vormen voor anderen. De Provincie wil dit faciliteren met kennis en het stimuleren van voorbeeldprojecten. Beschikbare financiële middelen om de verbeterslag te stimuleren moeten zo integraal mogelijk ingezet worden.

Wet- en regelgeving kunnen realisatie van integrale verduurzaming in de weg staan. De Provincie bevordert dan dat er experimenteerruimte ontstaat gericht op nieuwe verdienmodellen, verbeteren van omgevingskwaliteit en maatschappelijke meerwaarde uitgaande van een integrale afweging. Waar mogelijk en nodig door een beroep te doen op de Crisis en Herstelwet.

2.2.4.3 Ruimte om te experimenteren

Veel van de voorliggende vraagstukken roepen om creatieve oplossingen: generieke sturingsprincipes en traditionele verdienmodellen werken vaak niet meer, de middelen van de overheid lopen terug, de markt pakt zeker niet alles op, nieuwe partijen lijken aan zet om gebiedsontwikkelingen op te pakken. De Provincie wil dan ook nieuwe vormen van integrale (gebieds)ontwikkeling, nieuwe allianties en samenwerkingsvormen, en nieuwe instrumenten en verdienmodellen stimuleren.

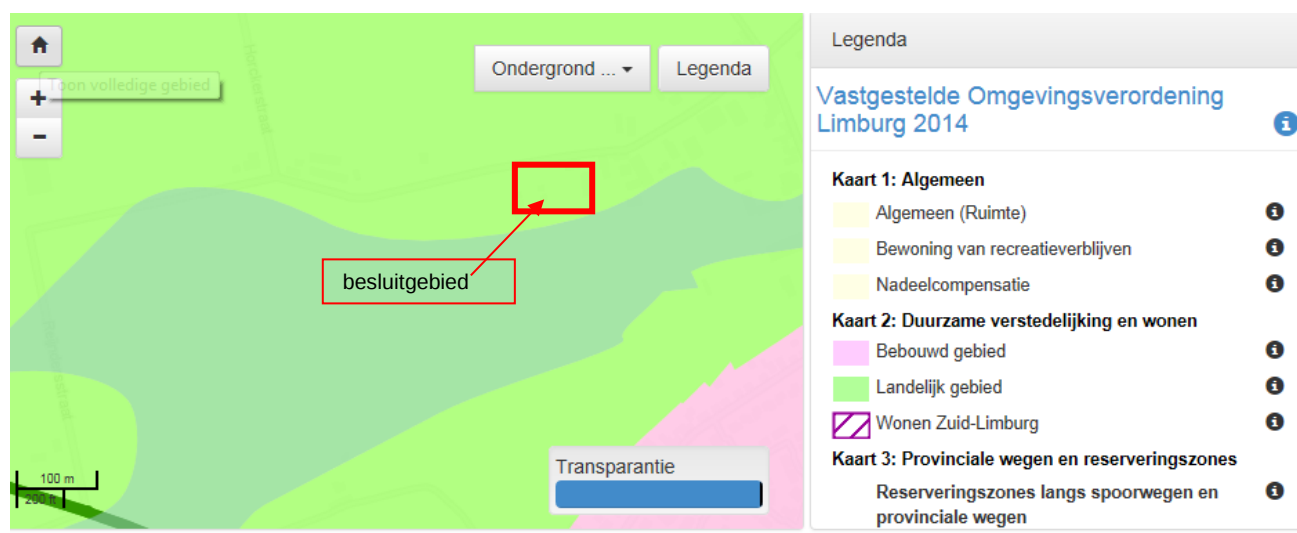
Voor onderhavige ontwikkeling worden oude nostalgische kippenschuren ingericht voor bed and breakfast units. Dit initiatief past in de innovatieve wijze waarop het buitengebied dient om te gaan met de kansen die in het gebied aanwezig zijn. Derhalve sluit het initiatief aan bij het beleid.

2.2.5 Vastgestelde Omgevingsverordening Limburg 2014

In de vastgestelde “Omgevingsverordening Limburg 2014” wordt ingegaan op een aantal zaken.

2.2.5.1 Ruimte

Voor het onderhavige plangebied zijn er in de vastgestelde “Omgevingsverordening Limburg 2014” geen beperkingen opgenomen. Per onderdeel zal hier op worden ingegaan. Het plangebied is volledig Landelijk gebied.



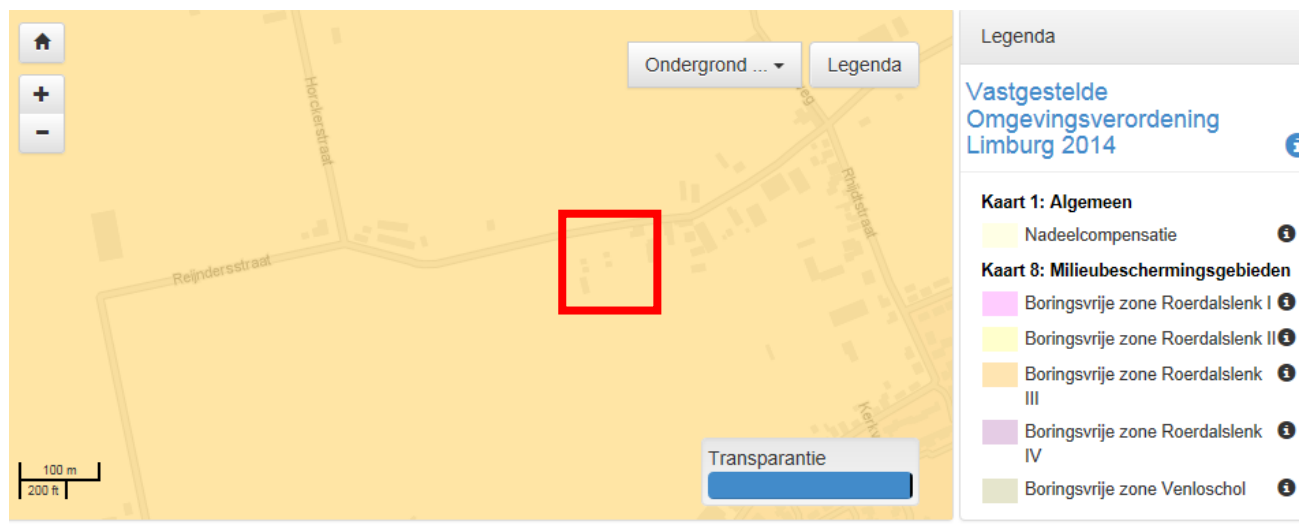
2.2.6 Veehouderijen en Natura 2000 gebied

Het plangebied is niet opgenomen in het gebied “Veehouderijen en Natura 2000”.

2.2.7 Milieubeschermingsgebied

Het plangebied is geen waterwingebied.

Gelet op de POL-kaart is het plangebied gelegen in de Roerdalslenk, zone III. In het POL wordt over deze Roerdalslenk niets specifiek vermeld, behalve dat dit gebied een grondwaterbeschermingsgebied is. Er mogen geen nieuwe boringen worden gedaan. Dit is bij onderhavig plan ook niet aan de orde. Het hergebruik van de bestaande bebouwing voor recreatieve doeleinden heeft daarmee geen invloed het milieu.



Ook is in het plangebied geen sprake van een stiltegebied.

2.2.8 Water

In het plangebied zijn er geen beperkingen ten aanzien van wat in de paragraaf "Water" in het Omgevingsplan Limburg 2014 is opgenomen.

2.2.9 Ontgrondingen

Daar er in het plangebied niet ontgrond wordt zijn hier geen beperkingen.

2.2.10 Andere onderwerpen

Het plangebied is niet gelegen aan een provinciale weg. Er wordt zorg gedragen voor een aansluiting op het riool. Er zijn geen gesloten stortplaatsen en er is ook geen bedrijventerrein met provinciale geluidscontour.

2.2.11 Limburgs KwaliteitsMenu

Het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) is een verplicht instrumentarium voor gemeenten om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een planologische wijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan.

Met de onderhavige ontwikkeling is er sprake van een geringe extra ruimtebeslag op het buitengebied. Deze ontwikkeling heeft betrekking op de module "gebiedseigen recreatie en toerisme" uit het LKM, waarbij sprake is van compensatie voor de toename "rood". In de oude situatie is er ongeveer 279 m² verharding, zijnde betonrooster, tegels en klinkers. In de nieuwe situatie komt hier ongeveer 234 m² verharding voor terug, zijnde beklinkering. Er is dus ongeveer 40 m² rood over, welke niet in verharding terugkomt.

De kippenhokken worden 60 m² uitgebreid, zodat per saldo volgens de te hanteren richtlijnen er 25 x 5 is 125 m² groen moet terugkomen. Dit wordt in het landschapinpassingsplan verantwoord.

2.2.12 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid, is voorliggend initiatief, daarmee niet in strijd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Leudal

De gemeente Leudal heeft op 14 april 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het besluitgebied gelegen in de 'Terrassen landschapszone'. Hierover vermeldt de structuurvisie het volgende: Het grootste deel van de gemeente Leudal is gelegen binnen de Terrassen landschapszone. Binnen de zone is

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem

sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorf structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld.

In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Haelense en Tengelroyse beek. Deze beekdalen bieden landschappelijke structuur en bezitten voor zover ontwikkeld en zichtbaar, een hoge landschappelijke kwaliteit. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de beekdalen wordt voorgestaan.

De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter.

Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal. In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van zuidwesten naar noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte geboden worden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen. Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving;
- Economie en Werkgelegenheid;
- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze uitgangspunten van de gemeente Leudal.

2.3.2 Structuurvisie en benutten economische kansen

In de structuurvisie Leudal is, onder punt 4.3, ten aanzien van "Benutten economische kansen" het volgende over "Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen". In casu is er sprake van een vrij gekomen agrarisch gebouw.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeente Leudal wil onder randvoorwaarden initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving,
- de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving,
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving,
- het initiatief mag niet leiden tot extra milieu hygiënische belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven,
- het initiatief mag niet leiden tot milieu hygiënische overlast op de omgeving,
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

Toerisme en recreatie

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in Leudal worden waar mogelijk gefaciliteerd. Het gaat hierbij zowel om kleinschalige initiatieven, maar ook om een grote trekker. Bij de beoordeling van initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving,
- de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving,
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving
op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

Zoals hieronder zal worden beschreven voldoet het onderhavig initiatief aan deze eisen.

3 Beschrijving plan

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Gebiedsbeschrijving

De omgeving van het plangebied is te kenschetsen als een woongebied gelegen in het buitengebied van Baexem. Aan de Reijndersstraat is sprake van losse bebouwing en lintbebouwing/clustervorming. De bebouwing bestaat uit een agrarische bedrijf met bedrijfswoning en een niet agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Verder zijn het burgerwoningen aan beide zijden van de weg. Ten noordwesten van het plangebied is het verenigingsterrein van de Landelijke Rijvereniging Baexem. Op dit terrein is ook het clubhuis van de vereniging gelegen.

Luchtfoto met aanduiding plangebied



3.2 Planvoornemen.

Initiatiefnemer, fam van de Kruijs, wil de bestemming van de locatie, alleen wonen, welke nu op de locatie Reijndersstraat 9 te Baexem ligt deels wijzigen in Toerisme en Recreatie met kleine horeca.

Op de woonlocatie is in bestaande structuur geen mogelijkheid tot het ombouwen van de oude historische kippenhokken tot gastenverblijven vanuit de Bed & Breakfast formule. De kippenhokken horen niet tot de hoofdgebouwen zijnde de woning en de garage. Om toch tot te komen tot een vorm van toeristische exploitatie is het nodig dat de bestemming op een gedeelte van het perceel, Reijndersstraat 9, wordt gewijzigd.

3.2.1 Wat willen de initiatiefnemers?

De initiatiefnemers, GML en LHT van de Kruijs, zijn beiden ondernemende personen. Mevrouw GML van de Kruijs is in haar gezin en naast haar gezin steeds gericht op het creëren van een goede sfeer. Een goede sfeer gericht op een goede balans in de menselijke verhoudingen maar ook gericht op “gezellige” omgeving. Gezellig in die zin dat ze steeds bezig met een goede en gezellige “leefomgeving” voor haar omgeving. De initiatiefnemers hebben beiden een agrarische familie-achtergrond.

Deze persoonlijke krachten en achtergrond willen ze gaan benutten om de “hokken en de omgeving van de hokken” zodanig te gaan inrichten dat mensen die er gebruik van willen maken een “goed” gevoel krijgen. Het gevoel krijgen dat ze even “terug” gegaan zijn in de, agrarische, tijd maar toch gebruik kunnen maken van de hedendaagse luxe. Ze wil een omgeving creëren die recht doet aan “die goede oude tijd”. Het segment waarop de initiatiefnemer, de familie, zich richt is het hogere segment. Het is de bedoeling dat het wat “bijzonders” wordt.

De uitdaging ligt in het exploiteren van een deel van de locatie Reijndersstraat 9 als een toeristische bestemming in de vorm van het ombouwen van de aanwezige toch wel beeldbepalende “vier hokken” tot eenheden waar toeristisch verblijf mogelijk is. De exploitatie vorm zal gericht worden op een vorm van “Bed & Breakfast” formule waarbij “kortstondig verblijf van gasten” het uitgangspunt is.

Uitgangspunt is dat er per toeristische eenheid/hok 2 personen zullen verblijven met mogelijke uitbreiding naar 4 (2 kinderen) .

De weilanden gelegen voor, achter en tussen de hokken evenals de schuur die vanuit de Reijndersstraat rechts achter op het perceel is gelegen worden naast de kadastrale percelen waarop de hoogstam boomgaard wordt ontwikkeld onderdeel van het toeristische karakter. Per toeristische eenheid zal een terras worden aangelegd dat past bij de toeristische eenheid. Ook zullen de aanwezig schuur en ook de bij het woongedeelte behorende tuinhuisje en zwembad gebruikt gaan worden om het de gasten zo aangenaam mogelijk te maken.

Het exploiteren van de historische "kippenhokken" en de hierbij te betrekken weilanden en schuur op de locatie "Reijndersstraat" heeft zowel een ontspanningsfunctie als een culturele/educatieve functie. Het betreft 4 min of meer beeldbepalende kippenhokken, ruim 7x7,5, uit de beginjaren van de "agrarische" revolutie. De kippenhokken zijn rond 1958 gebouwd door de toenmalige eigenaren de fam Wetemans. De kippenhokken zullen zoals hiervoor al is aangegeven min of meer in de, typische, staat van hoe in het verleden op het platteland kippen werden gehouden worden ge/verbouwd. Gekozen zal echter wel worden voor een "gepotdekselde" buitenkant. In het verleden was potdekselen veelal gebruikelijk. Potdekselen geeft verder ook een "vriendelijker, gezelliger aanzien dat voor de beleving van groot belang is. Voor Leudal als, agrarische groene, gemeente levert dat afgezet tegen de momenteel grootschalige agrarische, kippen, bedrijven een goed beeld op van hoe in het verleden in Baexem maar ook in ons land de agrarische onderneming bestaande uit het exploiteren van een kippenbedrijf werd uitgeoefend.

3.2.2 Cultureel/educatief/vakantieplezier

Bekeken gaat worden of de ontwikkelingen die er geweest zijn in de agrarische wereld ook gepresenteerd kunnen worden bij de exploitatie. Met name de ontwikkeling van de kleinschaligheid naar huidige grootschalige pluimveehouderij. Gelet op de link naar de historische agrarische bedrijven zal ook aansluiting gezocht worden bij initiatieven die er momenteel zijn in de huidige agrarische wereld. Bijvoorbeeld het aangeven waar skyboxen aanwezig zijn bij vooruitstrevende agrarische bedrijven. In de omgeving zijn verschillende bedrijven die hier voor open staan. Het verblijven van gasten in een oud kippenhok met een ouderwetse "bedstee" zal, zeker veel oude agrariërs die Nederland ooit hebben verlaten mogelijk zeer aanspreken. Op deze manier krijgt met, als men hierin geïnteresseerd is goed beeld van huidige agrarische wereld. Verder zal bekeken worden of er in de schuur mogelijk een soort "educatief" centrum kan worden gerealiseerd.

3.2.3 Initiatief leidt tot een nieuwe economische drager

Het gewijzigde gebruik van de locatie Reijndersstraat 9 kan worden beschouwd als een nieuwe economische drager in het Kerngebied Baexem.

Gelegen aan de rand van bestemmingsplan Buitengebied vindt er ook binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, POL 2014, een prima herbestemming van de hokken plaats in het Kerngebied Baexem waarmee een goede overgang gecreëerd wordt van het Kerngebied naar het Buitengebied.

Op de locatie waar het plangebied is gelegen versterkt het zowel het buitengebied als het kerngebied.

Zowel de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland blijven behouden. Hiernaast is recreatie één van de pijlers van de gemeente Leudal. Het plan van initiatiefneemster (de realisatie van toeristische verblijfplaatsen voor kortstondig verblijf) past daar goed in.

3.2.4 Percelen en omvang met besluitvlak

De totale perceel grootte is ongeveer 1,18 hectare (B 2337 (41,2 are), B 1046 (15 are), , B356 (18,80 are) , B 338 (34,99 are) plus B 337 (8 are) en in totaal ongeveer 1,17 hectare. Het huidige woongedeelte bevat ongeveer 0,44 hectare. Het perceel waarop de onderdelen zijn gelegen waarvoor een andere bestemming wordt aangevraagd is vanuit de weg gezien het gedeelte rechts langs het tuinhuisje tot aan de rechterkant van het perceel. Het betreft de kadastrale nummers B 337, B 338, B356, B 1046 en een klein gedeelte van B 2337, zie onderstaande figuur.

In totaal dus voor ongeveer 88 are (8 (B 337) + 34,99 (B 338) + 18,8 (B 356) + 15 (B 1046) + (+/-) 11 (deel van B 2337) are een buitenplanse wijziging aangevraagd.

3.2.5 Gebruik weilanden als decor historische functie met een ingepaste parkeerplaats

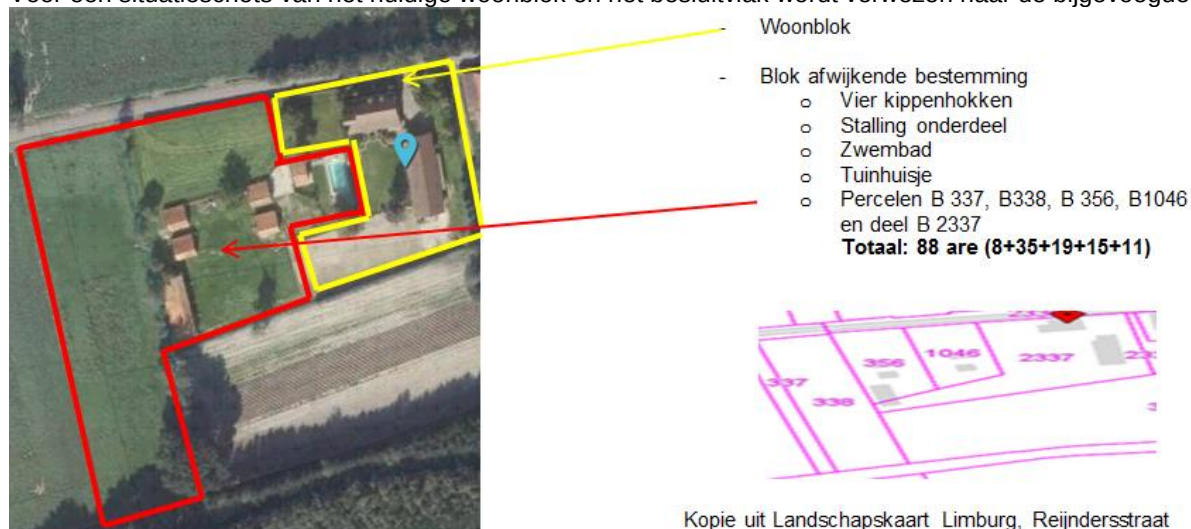
Er is bijna geen, slechts 15 m² per hokje komt erbij, uitbreiding nodig van bebouwing. Daarnaast worden de weilanden voor achter en tussen de hokken evenals het weiland van de aan te leggen hoogstamboomgaard en liefdeslaantje, B 337 en B 338, wordt geschikt gemaakt om als decor te dienen bij de historische functie van de hokken. Zie ook de bijlage Landschapsinpassingsplan. Ook voor parkeren is er voldoende ruimte op het eigen terrein. Er hoeft dan ook geen gebruik te worden gemaakt van de openbare weg. Om te bereiken dat toeristen die aankomen op de locatie niet op de openbare weg hoeven te wachten wordt de te realiseren historische poort 5 meter vanaf de meidoornhaag naar binnen gezet. Op deze manier hoeven auto's niet op de openbare weg te wachten. De locatie is op zichzelf al goed ingepast en het parkeren vindt plaats achter een aan te leggen beukenhaag zodat de auto's niet vanaf de openbare weg zichtbaar zijn.

3.2.6 Inzet ander gebouwen/zwembad op het perceel

Het is de bedoeling dat de kippenhokken ingericht gaan worden als units waar de (B&B) gasten zich verder zelf kunnen bedruipen. De units worden 7 m x 9,5 m

In de bijgebouwen, schuur op het perceel evenals het tuinhuisje kunnen eventueel nadere "ondersteunende" voorzieningen als een overdekt terras, educatiecentrum etc. worden gevestigd. Het zwembad dat bij het hoofdgebouw is gelegen kan eventueel ook worden gebruikt om het de gasten comfortabeler te maken. In de in te richten ruimten kan ook ruimte opgenomen worden voor ondergeschikte horeca-activiteiten (dagrecreatie).

Voor een situatieschets van het huidige woonblok en het besluitvlak wordt verwezen naar de bijgevoegde beelden.



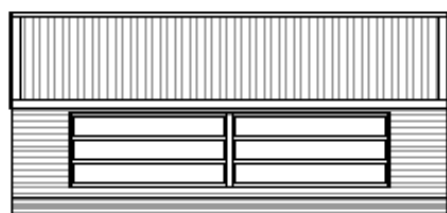
Luchtfoto met voorgestelde buitenplanse afwijking en omschrijving

3.2.7 Mogelijkheden voor wandelen en fietsen

De omgeving is prima om te fietsen en er ligt een fietsknooppunt met diverse routes door Limburg. Verder liggen er op fietsafstand een aantal natuurgebieden, de Peel en het Leudal, in de omgeving waar kan worden gewandeld.

3.3 Bouwtekeningen van de locatie Reijndersstraat_Met de kippen op stok

Als bijlage zijn de bouwtekeningen bijgevoegd. Hieronder zijn enkele onderdelen uit de tekeningen ter beeldvorming opgenomen:



Voorgevel



Linker zijgevel

3.4 Impressiebeelden van de locatie Reijndersstraat_Met de kippen op stok

Hierna zijn een aantal impressies opgenomen van de locatie Reijndersstraat/Met de kippen op stok. In deze impressies is het zwembad en het tuinhuisje niet meegenomen,

-Aanzicht vanuit de kant “Rhijdtbeek”.



- Aanzicht vanuit de kant “Reijndersstraat”.



- Aanzicht van dichtbij



- Uitgewerkte voorkant.

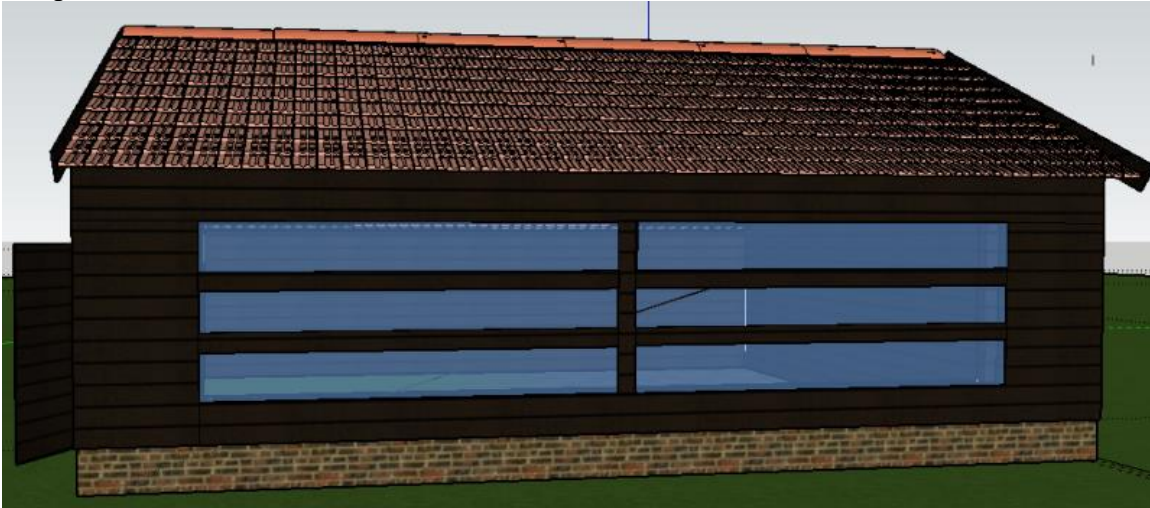


Foto met bestaande inpassing en meidoorn haag



Uitsnede luchtfoto met aanduiding besluitgebied



3.5 Ruimtelijke structuur.

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de agrarische bebouwing, landbouwgronden en weilanden, de overige bebouwing (burgervoningen en bedrijven) en de openbare wegen.

Zoals hier boven reeds aangegeven worden de nieuwe functies ten behoeve van verblijfsrecreatie zonder veel "naar buiten toe" veranderingen gerealiseerd. Dit betekent dat de nieuwe functies slechts zorgen voor een zeer beperkte extra bebouwing in het buitengebied. De ruimtelijke structuur wijzigt daarmee nagenoeg niet ten opzichte van de bestaande situatie. De ruimtelijk structuur voldoet door het voorzien in meer "historisch" groen nog scherper

aan de landschappelijk gewenste situatie. M.a.w. de nieuwe opzet van de locatie past veel beter in het landschappelijke plaatje. De nieuwe functie is dus landschappelijk goed ingepast.

3.6 Functionele structuur

We gaan voor klantvriendelijkheid en klantgerichtheid. Het is de bedoeling dat er een (overdekt) terras gerealiseerd gaat worden waar de gasten, naast de terrassen voor de vakantie-units, kunnen genieten van de omgeving. Ook is het voornemen dat er een sauna ingericht gaat worden waarbij het gebruik van het aanwezige zwembad een optie is. Om hier een goede invulling aan te geven is het van belang dat de mensen ook kunnen genieten van een klein hapje en drankje. Hiernaast is de locatie gelegen langs een route waar veel fietsers en wandelaars langskomen. Zeker met het ook op de te ontwikkelen boomgaard/bongerd van hoogstam fruitbomen van oude soorten kan een mooi aangelegd terras, in combinatie met het te ontwikkelen "Liefdeslaantje" welk de Rhijdtbeek ontsluit voor wandelaars een aangename verblijfplaats worden voor voorbijgangers. Het kunnen genieten van de omgeving bij het genot van een klein hapje en drankje levert dan een extra toegevoegde waarde op. Voor het geldelijk gewin hoeven we deze kleine horeca activiteiten niet te doen. Het gaat meer om de "sfeer verhogende dienstverlening" die een leuk terras in combinatie met een zwembad/sauna/boomgaard of andere de vakantie-units ondersteunende activiteiten als bijvoorbeeld "workshops koe knuffelen", ouderwetste boeren gerechten maken, etc. het zoveel aantrekkelijker maken voor zowel de aanwezige vakantieganger als de "toevallige" voorbijganger (fietsers/wandelaar). Mogelijk gaat, bij verhuur van de woningen aan groepen van bijvoorbeeld 3 gezinnen, een van de woningen als "gezamenlijke" ruimte dienen.

Het is absoluut niet de bedoeling dat de "kleine horeca" gebruikt wordt voor feesten en partijen.

Nieuwe horecavoorzieningen zijn buiten de kern enkel voorzien bij agrariërs (als nevenfunctie). Het is logisch dat bij dit concept (luxe) gasten ook eten en drinken geserveerd kan worden. Ook wil men voorbijgangers (wandelaars en fietsers) kunnen bedienen. Vanuit toerisme en recreatie wordt hier positief tegen aangekeken, omdat dit het verblijfsproduct versterkt en voorziet in een voorziening voor wandelaars en fietsers. Dit geldt enkel alleen als het karakter ondergeschikt blijft en de voorziening alle maatregelen treft die de reguliere horeca ook moet treffen. Daar waar nodig zullen voorschriften in de omgevingsvergunning worden opgenomen, om voorwaarden aan deze ondersteunende horeca te kunnen stellen..

3.6.1 Werkgelegenheid voor mensen met beperkingen

Naast deze op de dienstverlening ingestelde ondersteunende/kleine horeca bestaat het voornemen om een deel van het hier uit voortkomende "gastheerschap" uit te besteden aan ouderen die een lichamelijke of geestelijk beperking hebben. Bekeken zal worden in hoeverre een samenwerkingsovereenkomst gesloten kan worden met een "zorgboerderij".

3.7 Te vervangen aantal vierkante meters extra "rood"?

De kippenhokjes worden iets groter gemaakt. De kippenhokjes gaan van ongeveer 52 m² (7x7,5) naar 67 m² (7x9,5). Een uitbreiding van 15 m² per hokje. Het zijn vier hokjes. De uitbreiding van het rode oppervlakte is dus 60 m² (15x4).

3.8 Aanleg boomgaard met authentieke fruitbomen

Als extra initiatief wordt in ieder geval een boomgaard aangelegd met 16 authentieke hoogstam fruitbomen. Deze hoogstam fruitbomen worden in twee rijen aan de rechterzijde van de sloot gezien vanaf de Reijndersstraat geplant.

3.9 Landschaps-inpassingsplan Reijndersstraat 9_Met de kippen op stok

Als bijlage 2 is het landschaps-inpassingsplan van de locatie Reijndersstraat 9, "Met de kippen op stok" bijgevoegd.

4 Milieuaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk onder andere de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

4.1.1 Bodemonderzoek.

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Verwezen wordt naar het vooronderzoek volgens de NEN 5725 (zie bijlage). Uit de resultaten van het vooronderzoek blijkt dat er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in het besluitgebied. Daarom kan worden gesteld dat er geen verder onderzoek volgens NEN 5740 noodzakelijk is.

4.1.2 Archeologisch onderzoek.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet stelt regels ter bescherming van het cultureel erfgoed van nationaal belang.

Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

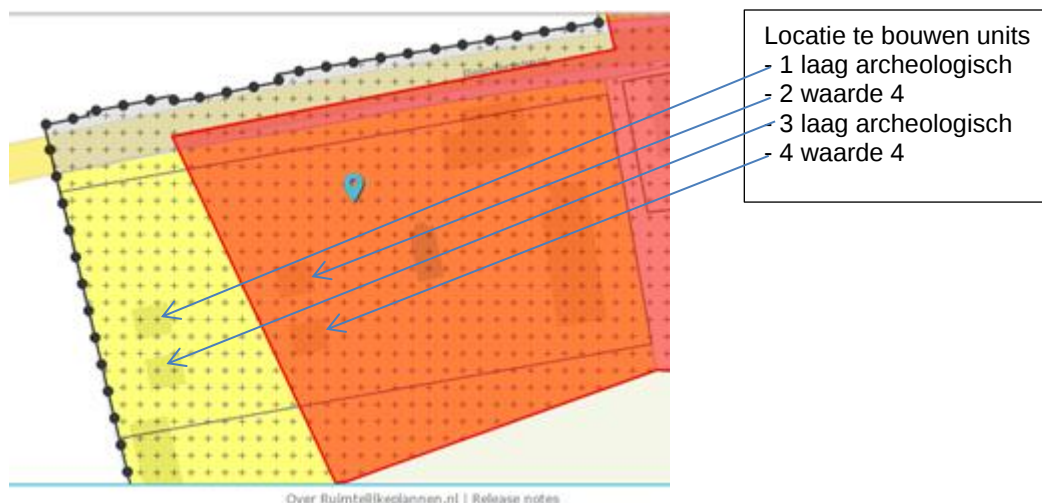
Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische beleidskaart voor de gemeente Leudal. Op deze beleidskaart is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde en gedeeltelijk binnen een lage verwachtingswaarde.’

Zoals hierboven beschreven voorziet het planvoornemen nagenoeg in beperkte bouwwerkzaamheden. Bodemverstoringen zijn nu derhalve slechts zeer beperkt aan de orde.

Overigens is in het verleden, na het verkrijgen van het perceel in 1990, het een en ander gebeurd op het perceel. De percelen welke een andere bestemming gaan krijgen, maar ook de rest, is met een grote diepwoeler, ongeveer een meter diep, los gemaakt om een betere structuur te krijgen. Hier is helaas geen bewijs van. Hiernaast zijn de hokken rond 1995 voorzien van elektra en water. Hiervoor is een sleuf gegraven van ongeveer een meter diep waarin de leidingen zijn gelegd. Allemaal zaken die voor het verdrag van Malta hebben plaatsgevonden. Deze leidingen worden nu verwijderd.

Voor de archeologische kaart wordt verwezen naar bijgevoegde figuur



Oranje gedeelte is een 'Waarde - Archeologie 4' gebied.

Een groot gedeelte van het besluitgebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De hokken 1 en 3 liggen voor het grootste gedeelte in dit gebied. De parkeerplaatsen worden eveneens in dit gebied gerealiseerd.

Units 2 en 4 zijn gelegen in gebied met "Waarde - Archeologie 4". Hiervoor gelden de regels van het moederplan Kern Baexem. Voor kleine oppervlakken (bodemingrepen van minder 250 m² en diepte van ingreep maximaal 40 cm) is op basis daarvan geen archeologisch onderzoek noodzakelijke.

Het betreft een gebied dat deel uitmaakt van de oude historische kern van Baexem, waar in beginsel de archeologische verwachting hoog is en (voor)onderzoek al snel aan de orde is. Nu er echter (vrijwel) niets wordt bijgebouwd, de bestemming niet wijzigt en de bodem blijkbaar in het verleden diepgewoeld is, is er geen reden om archeologisch onderzoek te eisen.

4.2 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een kleinschalige toeristisch-recreatieve initiatief. Ten aanzien van dit punt zijn voor de kleinschalige toeristische recreatieve initiatieven, anders dan bij de grootschalige initiatieven, geen bijzondere eisen gesteld. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Bovendien zijn er geen risicobronnen (inrichtingen, transportassen en buisleidingen) in de omgeving aanwezig, waardoor verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk zou zijn.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden welke de Flora en Faunawet vervangt. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet Flora en Fauna en dus ook de Wet Natuurbescherming biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van de Wet Natuurbescherming van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

4.3.2 Quickscan flora en fauna

Door IVN is in eerste instantie een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke summier de mogelijk aanwezige natuurwaarden schetste. Door M&A Omgeving is in juli 2017 een uitgebreidere quickscan flora en fauna uitgevoerd. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Wel biedt de locatie foerageermogelijkheden voor broed- en winter vogels en mogelijk zoogdieren (o.a. vleermuizen). Verblijfplaatsen van genoemde soorten zijn echter niet aangetroffen. Er kan daarom worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen uit oogpunt van de flora en fauna (zie bijlage).

4.3.3 Conclusie ten aanzien van flora en fauna

Gelet op bovenstaande gegevens welke nader uitgewerkt worden in de bijlage Quick scan flora en fauna en het karakter van het plangebied komen er binnen het plangebied geen beschermde soorten voor. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De realisatie van de nieuwe nagenoeg deels nieuwe voorzieningen die grotendeels op de oude locaties van de vier hokken zal plaatsvinden kan, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop geen schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden van de Wet Natuurbescherming. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig die invloed hebben hierop. Andersom geldt ook dat door de activiteiten in het besluitgebied er geen nieuwe belemmeringen optreden voor bedrijven in de omgeving.

Aan de Reijndersstraat 7 is een agrarische bedrijf (akkerbouw) gesitueerd. Het bedrijf heeft geen vee, zodat er geen geuremissie plaatsvindt. De dichtst bij zijnde intensieve veehouderij is gesitueerd op een afstand van ongeveer 325 m ten noorden van het plangebied. Deze afstand is, mede gezien het feit dat er andere geurgevoelige bestemmingen dichtbij zijn gesitueerd, voldoende om te kunnen stellen dat er geen geurhinder te verwachten is op de locatie.

Gesteld wordt daarom dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 'Niet in betekenende mate' NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AMvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem

is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie geldt dat deze NIBM zijn.

Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op het kleine aantal recreatieve ruimten die worden gerealiseerd zal het initiatief onder NIBM vallen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het provinciale waterbeleid.

4.6.1 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.6.2 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Op de kaarten van de gemeente Leudal van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal, zoals ook in de bestaande situatie het geval is, worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Leudal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

De situatie ten aanzien van onverhard en semi-verhard terrein zal binnen het plangebied niet of nauwelijks veranderen. Indien er extra erf wordt gerealiseerd zal dit hemelwater zijdelings afvloeien en in de bodem infiltreren.

Hemelwater dakverhardingen

Binnen het plangebied zal er nagenoeg geen nieuw verhard dakoppervlak gerealiseerd worden. Het regenwater van de daken wordt niet opgevangen. Dit past niet bij het historische karakter. De intentie is om het hemelwater van daken en verhardingen naast de gebouwen te infiltreren. Wanneer blijkt dat dit niet effectief is, zal gebruik gemaakt worden van een infiltratiewadi, welke reeds is ingetekend in het Landschapsinpassingsplan.

Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Het op te vangen water zal worden geïnfiltreerd in de bodem.

4.7 Wet geluidhinder

4.7.1 Inleiding

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai. Daarnaast kan er sprake zijn van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Ten opzichte van de bestaande situatie is er echter geen sprake van extra geluidsgevoelige objecten. De aanwezige hokken worden omgevormd tot toeristische eenheden voor verblijf.

4.7.2 Railverkeer

De verblijfsrecreatieve ruimten zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. De spoorlijn Weert-Roermond ligt op ruim 600 meter. Een nader akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.3 Wegverkeer

De verblijfsrecreatieve ruimten zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelig object. De gevelbelasting op de te verbouwen ruimten behoeft derhalve niet berekend te worden. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Onder paragraaf 5.9.1 wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen beschreven. Dit aantal is zodanig dat de toename geluidsbelasting op de in de omgeving gelegen geluidgevoelige objecten ten gevolge van deze verkeersbewegingen te verwaarlozen is. Het toenemende wegverkeer vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7.4 Industrielawaai

Hiervan is gelet op het kleinschalige initiatief geen sprake. Het gaat om slecht 4 toeristische verblijfs-eenheden waar per eenheid 2 volwassenen en eventueel 2 kinderen kunnen vertoeven. Het aantal verkeersbewegingen is dus beperkt.

4.7.5 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Onderhavig planvoornemen voorziet mogelijk wel in het voorzien van een extra nutsvoorziening zijnde de riolering.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeersstructuur

Het planvoornemen leidt tot een beperkte toename van verkeer gelet op het aantal vakantie-units in relatie de capaciteit van deze units en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De bestaande ontsluitingsweg van de locatie Reijndersstraat 9, de Reijndersstraat, behoeft niet te worden gewijzigd. Ook de bestaande inrit van de locatie behoeft als gevolg van het planvoornemen niet te worden gewijzigd. Wel wordt de poort die het perceel ontsluit een meter of vijf richting het perceel verplaatst. Op deze manier zal het doorgaande verkeer geen last ondervinden van personen die de locatie hebben gehuurd. Maw geen "wachtende" bezoekers op de openbare weg.

4.9.2 Parkeren

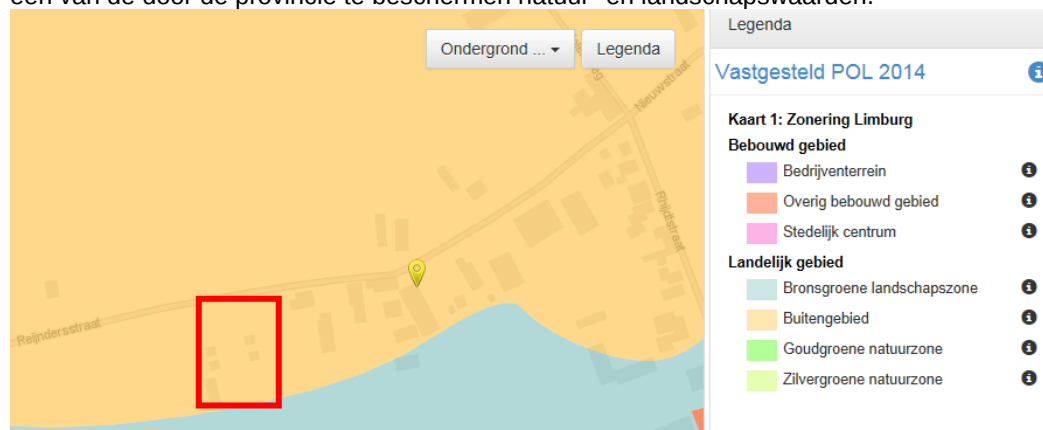
Als gevolg van onderhavig planvoornemen zal er een beperkte hoeveelheid extra verkeer aantrekkende werking ontstaan ten opzichte van de bestaande situatie. Vanwege de omvang van het perceel is er meer dan voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Er wordt een parkeerhaven aangelegd van 15 m bij 5 m. Ook zal ruimte worden gerealiseerd voor parkeren van (brom)fietsen en er worden fiets-oplaadpunten gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Bijgevoegd een situatie schets van de parkeerhaven en hoe deze te bereiken is van de openbare weg. Daarnaast wordt rekening gehouden met voldoende uitrijmogelijkheid van de parkeervakken (ca. 6 meter achter het parkeervak). Voor een tekening wordt verwezen naar bijlage 7.7.

4.10 Natuur en landschap

4.10.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL 2014

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.10.2 Inpassingsplan

Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in een voor dit plan uitgewerkt inpassingsplan. Zie bijlage 2.

De aanleg en instandhouding van de aanwezige landschappelijke inpassing, wordt indien nodig privaatrechtelijk, vastgelegd tussen de initiatiefneemster en de gemeente Leudal. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van de inpassing gewaarborgd.

4.11 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de nieuwbouw/verbouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen en ander materiaal dat uit het "gebruikte" circuit komt.

In onderhavig plan zijn met name de historische aspecten van belang. Deze worden uitgewerkt in de aparte aanvraag voor omgevingsvergunning (bouw).

5 Juridische aspecten

De omgevingsvergunning 'Reijndersstraat 9 te Baexem' van de gemeente Leudal bestaat onder andere uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing en een geometrische plaatsbepaling met de aanduiding van het besluitvlak, zie bijlage 6 (toekomstige gebruik locatie).

5.1 Inleiding

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ingevolge de Wro ook van toepassing op de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

5.1.1 Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag om omgevingsvergunning is het toetsingskader. De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

5.1.2 Geometrische plaatsbepaling

De mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning, dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceel niveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is verleend voor afwijkingen van dit planologisch regime.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorliggende omgevingsvergunningprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefneemster zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefneemster, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën.

Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Leudal wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster komen.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Gelet op de kleinschaligheid was een grootschalige buurtbespreking niet nodig. Met de direct omwonenden (Reijndersstraat 4 en Reijndersstraat 7) is contact gezocht over de realisatie van de plannen. Bekeken is met welke personen/families directe banden zijn, doordat de woonhuizen grenzen aan het perceel of er grond grenst aan het perceel waarop de afwijking van het bestemmingsplan van toepassing is. Het gaat hier om twee families. Deze families, de familie Vallen en de familie van Pol, hebben, vooralsnog, geen bedenkingen tegen de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Aan hun is het plan mondeling uitgelegd, waarbij is gesteld dat de vier kippenhokken omgebouwd gaan worden tot vier vakantie-units. Ook de filosofie erachter, namelijk het klein agrarische van vroeger verbinden met het groot agrarische van het heden, is uitgelegd. Ook is aangegeven dat we de omgeving van de vakantie-units zoveel mogelijk terug willen brengen naar het verleden. Intussen zijn hier al historische hoogstam fruitbomen geplaatst.

6.3 Procedure

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens de ontwerp omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd. Op basis van artikel 3.12, vijfde lid, van de Wabo kan gedurende deze 6 weken een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage liggen (ingevolge art. 3:16 lid 1 Awb zes weken), moet door andere bestuursorganen advies worden uitgebracht. Uiteraard voor zover het inwinnen van advies volgens artikel 2.26 van de Wabo is vereist alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen.

6.4 Formele procedure

Algemeen

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van de ontwerpvergunning.
2. **Ter inzage legging** van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
5. Algemene **bekendmaking** van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. **Uitspraak rechtbank**
9. Mogelijkheid tot **Hoger beroep** bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank.

Buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo
(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) Reijndersstraat 9 Baexem

Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.

10. Uitspraak Afdeling.

Zienswijzen
p.m.

7 Bijlagen

- 7.1** Eindadvies/principebesluit conceptaanvraag.
- 7.2** LIP_Landschaps-inpassingsplan Reijndersstraat 9_Met de kippen op stok te Baexem
- 7.3** Vooronderzoek volgens NEN 5725
- 7.4** Quick scan flora en fauna IVN plus toelichting
- 7.5** Besluitvlak locatie "Reijndersstraat/Met de kippen op stok"
- 7.6** BT_Bouwtekening locatie Reijnderstraat_Met de kippen op stok 18-02-2017
- 7.7** Plattegrond-tekening parkeerhaven

